

Tribunale di Barcellona P.G.

Fallimenti

Oggetto: Fallimento di [REDACTED] io n. 15/2006 R. F.

Il richiamo del CTU ing. Salvatore Giordano.

Si premette che il sottoscritto CTU ing. Salvatore Giordano, all'uopo incaricato dall'allora Giudice Delegato dott.ssa Ilaria Grimaldi, ha effettuato in data 29/03/2007 la stima degli immobili interessati al fallimento dell' [REDACTED]

In particolare fa parte di questi immobili il capannone industriale che ricadeva su buona parte della particella 1991 foglio 6 del Comune di Milazzo. Il capannone è stato il 23/11/2011 catastato d'ufficio ai fabbricati con la nuova particella 2479 sub 1, foglio 6 Categoria D/1, col reddito di € 3.600; esso non è ancora riportato sulla mappa catastale. Ciò è stato accertato dalla visura effettuata dal sottoscritto presso l'Ufficio del Territorio di Messina.

Il capannone è alto 4,54 m al piano di gronda ed ha 479,30 mq di superficie coperta; esso ha struttura metallica di profilati e travi tubolari in acciaio zincato, pareti e tetto in lastre coibentate. E' pertinenza dello stesso capannone una tettoia avente una superficie coperta di mq. 107,57 in parte chiusa lateralmente.

Il terreno su cui sorge il capannone, nel P.R.G. vigente nel comune di Milazzo, è destinato in parte, per mq. 261,60 circa, a Zona Residenziale (B0c) in cui per le nuove costruzioni esiste un indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq. La rimanente parte a Zona di Espansione Residenziale soggetta a lottizzazioni (C2a).

In fase di stima il sottoscritto concludeva che: "il capannone è abusivo e non è possibile regolarizzarlo nemmeno ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 in quanto non conforme al P.R.G. né all'epoca della costruzione né oggi".



A questa conclusione si opponeva il curatore fallimentare dott. Giovanni Genovese, il quale chiedeva di valutare la sanabilità del capannone ai sensi dell'Art.40 ultimo comma della legge 47/'85.

Per questo il Giudice Delegato al fallimento Grasso dott.ssa Maria Magri ha disposto il richiamo del sottoscritto CTU con ordinanza fuori udienza del 26/11/2013.

In effetti, a un esame più attento del quesito circa la sanabilità o meno del suddetto capannone con adiacente tettoia l'art.40 comma 5 della Legge 47/'85 dice che: "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Queste norme sono state recepite dalla Legge n. 326/2003. Il sottoscritto, nella consulenza di richiamo concludeva:

"Nel caso in esame entrambe le condizioni sono rispettate, infatti:

1. Il capannone era in costruzione il 10/09/'97 quindi prima del 31/03/2003 ( Vedasi l'allegata diffida a costruirlo dei Vigili Urbani di Milazzo ).
2. Il primo credito dei richiedenti il fallimento risale all'Ottobre 1992 anteriore quindi al 02/10/2003 ( Vedasi allegate sentenze )".

Pertanto il sottoscritto, vista la legge N. 47/'85, vista la legge N. 326 del 24 Novembre 2003, vista la circolare esplicativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 Dicembre 2005 N. 2699, deduceva la sanabilità del suddetto manufatto indicando per un eventuale acquirente in una procedura esecutiva centoventi giorni di tempo dall'acquisto per presentare domanda di sanatoria.

In seguito a ciò il Curatore Fallimentare chiedeva all'onorevole Tribunale che fosse affidato al sottoscritto l'incarico "di attribuire il più probabile valore di mercato al capannone in questione e di



stabilire i costi per la sua sanatoria secondo le leggi vigenti". Il Tribunale conferiva al sottoscritto incarico in tal senso.

#### Stima del capannone

Tenuto conto del tipo di struttura, del pertinente cortile circostante avente una superficie di circa 534,00 mq., delle ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e studi notarili, tenuto conto ancora dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e di tutto quanto possa incidere nel prezzo di mercato, il sottoscritto attribuisce un valore di vendita al capannone di € 500,00 al mq., e alla pertinente tettoia il 40% di detto valore e cioè 200 € al mq.

Risulta quindi:

Capannone mq. 479,30 x € 500 = € 239.650,00

Tettoia mq. 107,57 x € 200 = € 21.514,00

---

Sommano € 261.164,00 Totale valore capannone

#### Costo sanatoria edilizia

Oblazione: € 150,00/mq. ( valido in tutta Italia )

Capannone mq. 479,30

Tettoia ( influisce per il 60% ) mq. 107,57 x 0,6 = mq. 65,55

---

Sommano mq. 543,85

Totale oblazione: mq. 543,85 x € 150 = € 81.577,50 Totale Oblazione

#### Oneri concessori

Oneri di urbanizzazione ( Comune di Milazzo )

Attività industriale - artigianale. Anno 2003 €/ mc. 8,64

Volume capannone mq. 479,30 x m. 4,54 = mc. 2.176,03

3.



" tettoia mq. 107,57 x 0,60 x m. 4,54 = mc. 293,03

---

Sommano mc. 2.469,06

**Totale oneri di urbanizzazione mc. 2469,06 x 8,64 = € 21.332,68 Totale oneri di urbanizzazione**

**Costo di costruzione**

Anno 2003: € 182,61/mq.

Superficie come alla voce Oblazione: mq. 543,85

mq. 543,85 x 182,61 x 0,85 x 0,047 = € 3.967,54 **Totale costo di costruzione**

**Sommano Oneri concessori € 21332,68 + € € 3967,54 = € 25.300,22**

**Spese tecniche: a corpo, € 8.000**

#### **RIEPILOGO**

Valore capannone

**€ 261.164,00**

---

**Spese per sanatoria edilizia**

Oblazione € 81.577,50

Oneri concessori € 25.300,22

Spese tecniche € 8.000

---

**Sommano spese per sanatoria edilizia € 114.877,72**

Si è effettuato un sopralluogo per verificare che il capannone non è stata modificato rispetto alle consulenze precedenti, un sopralluogo al Comune di Milazzo per acquisire i parametri



dei costi della sanatoria e un sopralluogo presso l'Ufficio del Territorio di Messina.

Si allega:

- Ordinanza del Tribunale
- Verbale di sopralluogo presso l'azienda [REDACTED]
- Fotocopia dei parametri dei costi di sanatoria
- Visure catastali del Capannone ed estratto di mappa
- Autorizzazione del Giudice Delegato per l'accesso agli atti dell'Ufficio del Territorio di Messina
- Parcella

S. Filippo del Mela 15/07/2015

II C.T.U.

Ing. Salvatore Giordano

5.



Firmato Da: GIORDANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25034659949689365b46636e37ec812c