
TRIBUNALE CIVILE DI PALMI
UFFICIO FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ
CARTOTECNICA REGGINA S.A.S.

FALLIMENTO – proc. n. 1/2008

RELAZIONE DI CONSULENZA
IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GIOIA TAURO (RC)

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	2
3. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA.....	3
4. RICOSTRUZIONE STORICA DELLA TITOLARITÀ DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO	5
5. DESCRIZIONE DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO	6
5.1 IMMOBILE DESTINATO AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE	8
5.2 IMMOBILE DESTINATO A RESIDENZA.....	9
5.3 RUDERE IN C.A.	12
5.4 AREE ESTERNE DI PERTINENZA	12
6. RISCONTRI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.....	13
7. STIMA DEL PROBABILE VALORE DEI BENI	16
7.1 CRITERIO DI STIMA	16
7.2 STIMA DEL VALORE VENALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	17
7.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	21
8. CONCLUSIONI.....	21

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

1. PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Delegato dott. Mario Cecchini, su richiesta del Curatore Fallimentare, Dott. Domenico Larizza, disponeva una consulenza tecnica nominando il sottoscritto Ing. Francesco Fasci, affinché procedesse alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società Cartotecnica Reggina s.a.s. siti nel Comune di Gioia Tauro ed acquisiti dalla procedura fallimentare a seguito di sentenza della Corte d'Appello di Reggio Calabria, precisamente:

- a) locale laboratorio di tipo artigianale, della superficie abitabile di circa metri quadrati mille (**foglio 27, particella 114 sub 3, categoria D/7**);
- b) nel piano primo: appartamento per civile abitazione, di vani catastali quattro (**foglio 27, particella 114 sub 4, categoria A/3, cl. 2^a**);
- c) nel piano primo: appartamento per civile abitazione di vani catastali cinque (**foglio 27, particella 114 sub 5, categoria A/3, cl. 2A**).

2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Presa nozione dell'incarico affidato, in data 16.02.2023 il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito in via telematica e, successivamente in data 16.03.2022, alla presenza del Curatore incaricato, dott. Domenico Larizza, procedeva ad eseguire un primo sopralluogo sui beni oggetto di stima al fine di verificare lo stato dei luoghi e programmare le fasi successive destinate ai rilievi metrici e fotografici necessari e all'accertamento della conformità ai progetti assentiti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Gioia Tauro.

Il sottoscritto perito, inoltre:

- il 15 marzo 2023, ha provveduto ad eseguire tutte le ricerche necessarie presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali;
- il 10 maggio 2023, non avendo documentazione a disposizione da cui trarre dei riferimenti utili per eseguire le ricerche presso i pubblici uffici, ha avuto un primo incontro con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Gioia Tauro, al fine di verificare la disponibilità presso gli archivi degli atti assentiti per la realizzazione dell'immobile oggetto di stima;
- il 25 maggio 2023, ha provveduto ad eseguire la prima fase dei rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di stima;
- il 12 giugno 2023, ha concluso le operazioni di rilievo degli immobili, e ha avuto un secondo incontro presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gioia Tauro per sollecitare le operazioni di ricerca;

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci



- il 28 settembre 2023, con istanza a mezzo pec prot. FL/41/23, ha presentato formale richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro per l'accesso agli atti relativi alla procedura di che trattasi;
- il 18 ottobre 2023, dopo comunicazione telefonica con i tecnici comunali ha avuto un terzo incontro durante il quale si riusciva a individuare la documentazione necessaria ai fini della stima e ad acquisirne copia;
- il 13 novembre ha provveduto a presentare istanza di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro; documentazione ricevuta il 22/11/2023;
- il 16 novembre ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria.

3. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato viene consegnata copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente relazione di consulenza, che consta sostanzialmente dei seguenti documenti:

1) Allegato 2: Elaborati Grafici

Elab. 1 - Vista aerea;

Elab. 2 - Pianta piano terra – quota ± 0.00 m;

Elab. 3 - Pianta piano terra – quota + 2.85 m;

Elab. 4 - Pianta piano primo – quota + 5,20 m;

Elab. 5 - Pianta immobili residenziali piano primo;

N.B.: Gli elaborati grafici sopra indicati rappresentano le piante degli immobili così come rilevati in sede di operazioni peritali;

2) Allegato 3: Fascicolo Documentale

[1] Documentazione catastale:

- [1.01] Visura storica catastale relativa alla particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;
- [1.02] Visura storica catastale relativa alla particella n. 1260 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;
- [1.03] Visura storica catastale relativa alla particella n. 1261 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;
- [1.04] Visura storica catastale relativa al sub. 3 della particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;
- [1.05] Visura storica catastale relativa al sub. 4 della particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;
- [1.06] Visura storica catastale relativa al sub. 5 della particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;
- [1.07] Estratto del Foglio di Mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;

- [1.08] Elaborato planimetrico del 1991 riferibile alla particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;
- [1.09] Elenco subalterni riferibili alla particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;
- [1.10] Planimetria catastale relativa al sub. 3 della particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro, relativa all'anno 1991;
- [1.11] Planimetria catastale relativa al sub. 4 della particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro, relativa all'anno 1991;
- [1.12] Planimetria catastale relativa al sub. 5 della particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro, relativa all'anno 1991;
- [2] Atto di Compravendita del Notaio Francesco Paolo Menonna, rep. n. 29951 racc. n. 3418 del 14/12/1984, registrato a Palmi al Reg.Gen. n. 4459 e Reg.Part. n. 5425 il 21/12/1984;
- [3] Atti relativi alla Concessione Edilizia n. 363 del 1 ottobre 1985:
 - [3.01] Concessione Edilizia n. 363 del 1 ottobre 1985, rilasciata dal sindaco in ditta Sgreggia Maurizio, relativa alla pratica edilizia n. 793/1985, per "la costruzione di un fabbricato in c.a. ad uso abitazione e Laboratorio Artigianale in Gioia Tauro via S.S.18";
 - [3.02] Autorizzazione ai lavori prot. n. 6144 del 22 aprile 1985, rilasciata dalla Regione Calabria Assessorato ai LL.PP. Ufficio del Genio Civile per "la costruzione di un fabbricato in c.a. costituito a n. 5 corpi di fabbrica, di cui n. 4 ad 1 piano f.t. adibiti a lavorazione industriale ed n. 1 a 4 piani f.t. adibito a servizi e a civile abitazione;
- [4] Atti relativi alla Concessione Edilizia in Variante n. 411 del 3 aprile 1986:
 - [4.01] Concessione Edilizia in Variante n. 411 del 3 aprile 1986, rilasciata dal sindaco in ditta Sgreggia Maurizio, relativa alla pratica edilizia n. 793/1985, per "la costruzione di un fabbricato in c.a. a 2 piani fuori terra da adibire alla ricostruzione delle gomme e abitazione in Gioia Tauro via S.S.18";
 - [4.02] Pianta del piano terra relativo al progetto in variante alla concessione edilizia redatto dall'ing. Andrea Cento;
 - [4.03] Pianta del piano primo relativo al progetto in variante alla concessione edilizia redatto dall'ing. Andrea Cento;
 - [4.04] Sezioni e Prospetto relativo al progetto in variante alla concessione edilizia redatto dall'ing. Andrea Cento;
- [5] Certificato di rispondenza alle norme tecniche rilasciato dalla Regione Calabria Assessorato ai LL.PP. Ufficio del Genio Civile prot. n. 2777 del 11 aprile 1988;
- [6] Certificazione di ultimazione dei lavori al 30 maggio 1988, rilasciata dal Comune di Gioia Tauro il 3 ottobre 1988;
- [7] Permesso d'uso rilasciato dal Comune di Gioia Tauro il 10 marzo 1989 relativamente all'edificio realizzato con Concessione Edilizia in Variante n. 411 del 3 aprile 1986;
- [8] Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativo alla tipologia di immobile con destinazione specifica presente nella zona C6 – "Semicentrale/Zona Residenziale Ovest";
- [9] Sentenza della Corte d'Appello di Reggio Calabria del 09.06.2022;
- [10] Ispezione Ipotecaria eseguita presso gli Uffici del Registro Immobiliare relativa agli ultimi 20 anni per i sub. 3, 4 e 5 della particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27 di Gioia Tauro;
- [11] Nota di Trascrizione Reg.Gen. n. 1550 e Reg.Part. n. 1305 del 31.01.2017;

[12] Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori rilasciato dal Comune di Gioia Tauro con prot. n. 31093 del 22.11.2023.

4. RICOSTRUZIONE STORICA DELLA TITOLARITÀ DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO

Con atto di compravendita del Notaio Francesco Paolo Menonna, rep. n. 29951 racc. n. 3418 del 14/12/1984, registrato a Palmi al R.G. n. 4459 e R.P. n. 5425 il 21/12/1984 [2], il Signor ~~_____~~ acquistava dalla Società ~~_____~~

“[...] tutto ed intero lo stabilimento industriale per l'estrazione dell'olio dalle sanse, denominato “Oleificio di vallamena”, sito in Gioia Tauro, contrada omonima, costituito da terreni, fabbricati, il tutto recintato da muro e da chiusura in rete metallica,

[...]

È identificato nel catasto terreni del Comune di Gioia Tauro alla pagina 4393 con errata intestazione per ineseguita voltura, foglio di mappa 27, particella 116 – agrumeto di I^a Ha. 0.51.70 R.D. L.2385 R.A. L.134,42, particella 117 – fabbricato rurale Ha. 0.25.60 R.D. L.1049,60 R.A. L.64, particella 453 – agrumeto di II^a Ha. 0.00.70 R.D. L.28,70 R.A. L.1,75 e particella 114 – agrumeto di II^a Ha. 0.07.60 R.D. L.311,60 R.A. L.19 e nel N.C.E.U. del suddetto Comune alla pagina 2928, con errata intestazione per ineseguita voltura, foglio di mappa 27, particelle 114 – 116 – 117 – 366 – 453 – contrada Vallamena – P.T. Cat. D/1.”

Successivamente, il Signor ~~_____~~ con una serie di fusioni e frazionamenti ha rimodulato la distribuzione catastale dei suoi beni, prima facendo nascere nuove particelle, precisamente:

- dalla part. n. 366 di 2.560 mq ha avuto origine la particella n. 1260 di 1.300 mq [1.02];
- dalla part. n. 116 di 5.170 mq ha avuto origine la particella n. 1261 di 1.550 mq [1.03];

successivamente, dando vita all'attuale particella n. 114 del foglio di mappa n. 27 [1.01], avente superficie catastale complessiva pari a 3.610 mq, come fusione dell'originale part. n. 114 (di superficie 760 mq) con le neo-create part. nn. 1260 (di superficie 1.300 mq) e 1261 (di superficie 1.550 mq).

Negli anni successivi, 1985 – 1988, sulla particella n. 114 del Foglio di mappa n. 27, il Signor Sgreccia, ha realizzato lo stabilimento industriale come oggi esistente.

Nel 2004 il complesso industriale è stato acquisito dalla Società Cartotecnica Reggina di Liberale Enzo Luigi & C. S.a.s. dalla ~~_____~~

~~_____~~ con Decreto di Trasferimento del 23 febbraio 2004 emesso dal Tribunale di Palmi.

Nel 2005, la società Cartotecnica Reggina di Liberale Enzo Luigi & C. S.a.s. vendeva alla ~~_____~~ l'intero compendio, con atto di compravendita del Notaio Rita Tripodi del 30 maggio 2005, rep. n. 80621 e racc. n. 14549, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Reggio Calabria in data 29/06/2005 R.G. n. 16364 e R.P. n. 9044.



Nel 2017, la [redacted] vendeva ai [redacted] l'immobile a destinazione residenziale individuato al sub. 4 della part. n. 114, con atto di compravendita del Notaio Rita Tripodi del 9 gennaio 2017, rep. n. 99574 e racc. n. 26668, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Reggio Calabria in data 31/01/2017 R.G. n. 1550 e R.P. n. 1305 [11].

Infine, a seguito di sentenza della Corte d'Appello di Reggio Calabria, del 9 giugno 2022, [9] con la quale si confermava l'azione revocatoria e di inefficacia dell'atto notarile sopra citato (rep. n. 80624 del 30/05/2005) in favore della Signora Albanese, i beni immobili di che trattasi sono ritornati nella piena proprietà della società Cartotecnica Reggina s.a.s. in Fallimento.

Come si potrà notare dall'ispezione ipotecaria [10] sulla trascrizione del 29/06/2005, relativa all'atto di compravendita tra la Cartotecnica Reggina s.a.s. e la Signora [redacted] è stata compiutamente riportata l'annotazione n. 1811 del 10/10/2022 di inefficacia relativa ex art. 66 L.F. e art. 2901 C.C. lo stesso non è stato fatto per la trascrizione del 31/01/2017, relativa all'atto di compravendita tra la Signora [redacted] e la [redacted].

5. DESCRIZIONE DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO

I beni immobili riconducibili alla società Cartotecnica Reggina s.a.s. in Fallimento siti nel Comune di Gioia Tauro ed oggetto della presente relazione di stima sono costituiti essenzialmente da un piccolo stabilimento produttivo/industriale originariamente destinato alla ricostruzione dei pneumatici con annesso edificio pluripiano destinato ad alloggi, sito in una traversa della S.S. 18 in località Vallamena.

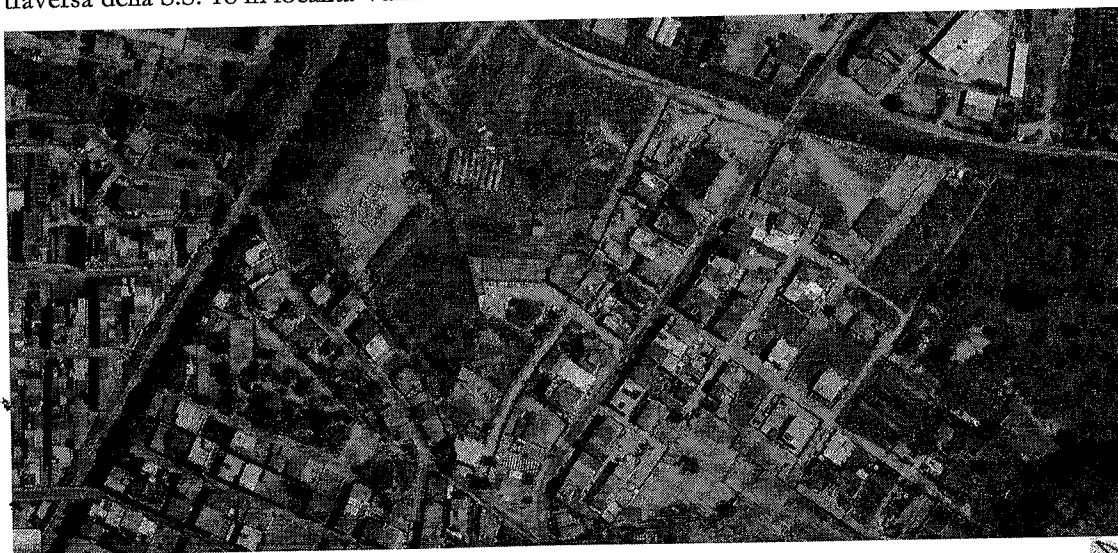


Immagine 1 – Vista aerea della zona in cui è situato il compendio immobiliare

[Handwritten signature]

Lo stabilimento, di recente, invece, è stato utilizzato come laboratorio per la lavorazione e trasformazione di marmi e graniti, di cui si riscontrano ancora oggi i residui delle lavorazioni.

Il compendio immobiliare si trova in una zona adeguatamente urbanizzata, dotata di ogni servizio e in fase di crescente sviluppo, a circa 3 km dallo svincolo Gioia Tauro della Autostrada A2 e a poche centinaia di metri del Centro Storico del Comune di Gioia Tauro (vedi immagine n. 1).

Aspetto da non trascurare è l'estrema vicinanza al Torrente Budello, corso d'acqua che nel novembre del 2010 straripando ha provocato l'allagamento dell'intero quartiere e cagionando notevoli danni a molti edifici, pur tuttavia, oggi, dovrebbe essere stato oggetto di un importante intervento di manutenzione straordinaria finalizzato ad eliminare le criticità e scongiurare il verificarsi di eventi simili.

Sostanzialmente, il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza è costituito da cinque corpi di fabbrica adiacenti (vedi immagine n. 2) fusi insieme a costituire un'unica attività produttiva al piano terra e n. 2 appartamenti al piano primo, oltre un piccolo edificio posto al confine sud della particella, originariamente destinato ad ospitare la cabina di trasformazione a servizio dello stabilimento.

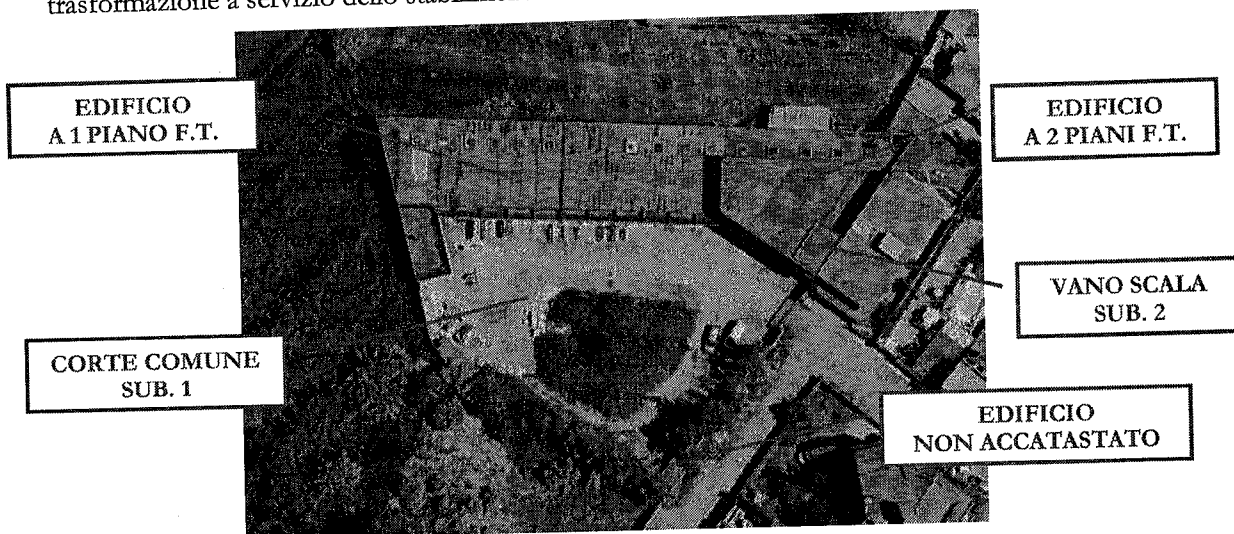


Immagine 2 – Vista aerea del compendio immobiliare

In sostanza si possono individuare (vedi immagine n. 2):

- 1) **un immobile destinato a stabilimento** che occupa l'intero piano terra di cinque corpi di fabbrica adiacenti, individuato al N.C.E.U. al sub. n. 3 della part. n. 114 del Fg. n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;
- 2) **un immobile destinato ad appartamento**, che occupa parte del piano primo di un solo corpo di fabbrica e risulta individuato al N.C.E.U. al sub. n. 4 della part. n. 114 del Fg. n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro;

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

- 3) **un immobile destinato ad appartamento**, che occupa l'altra parte del piano primo di un solo corpo di fabbrica e risulta individuato al **N.C.E.U. al sub. n. 5 della part. n. 114 del Fg. n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro**;
- 4) **un'area di pertinenza** destinata a viabilità e deposito, avente superficie catastale pari a circa mq 2.200, individuata al **N.C.E.U. al sub. n. 1 della part. n. 114 del Fg. n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro come corte comune ai sub. 3, 4, 5**;
- 5) **il vano scala e androne** appartenente al solo corpo pluripiano, individuati al **N.C.E.U. al sub. n. 2 della part. n. 114 del Fg. n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro come bene comune con censibile**;
- 6) **un edificio in c.a.** in stato di completo abbandono, non identificato catastalmente e non riportato sull'estratto del foglio di mappa;

il tutto ricade all'interno di un lotto di terreno avente superficie catastale complessiva pari a 3.610 mq, individuato al N.C.E.U. alle part. n. 114 del foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro (vedi da [1.01] a [1.12]), nata dalla fusione delle originarie particelle nn. 114 (di superficie 760 mq) 1260 (di superficie 1300 mq [1.02]) e 1261 (di superficie 1550 mq [1.03]).

L'intero stabilimento produttivo di che trattasi, nello stato in cui oggi si presenta, è stato realizzato tra il 1985 ed il 1988, grazie a regolari atti autorizzativi, Concessione Edilizia n. 363 del 01/10/1985 [3] e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 411 del 03/04/1986 [4], rilasciati dal Comune di Gioia Tauro, previa acquisizione di tutti i nullaosta necessari e di cui si dirà nei paragrafi che seguono.

5.1 IMMOBILE DESTINATO AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE (Allegato 1 – vedi foto da n. 1 a n. 26)

All'interno del lotto di terreno (N.C.E.U. part. n. 114 del Fg. n. 27) avente superficie catastale complessiva pari a 3.610 mq [1.01], lungo il confine nord è ubicato l'edificio destinato allo svolgimento dell'attività produttiva che, come già anticipato in precedenza, è costituito da ben 5 corpi di fabbrica costruiti in aderenza e collegati tra loro.

Come si evince dalla pianta del piano terra (vedi Allegato 2 - Elab. nn. 2 e 3) ed è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (vedi Allegato 1), i locali destinati all'attività produttiva ha complessivamente una superficie coperta pari a circa 1.410 mq e si trova ad una quota di circa 40 cm più alta rispetto alla corte esterna di pertinenza.

In sostanza si riscontra:

- un primo corpo di fabbrica (superficie coperta 56 mq) posto lungo il confine est ed avente forma rettangolare, costituito da n. 2 piccoli locali autonomi e con accesso diretto dall'esterno originariamente destinati a centrale termica e piccolo deposito, aventi rispettivamente

- superficie calpestabile pari a circa 25 mq (ex centrale termica) e 22 mq (deposito) ed altezza utile interna pari a 370 cm sotto trave e 410 cm all'intradosso del solaio;
- due corpi di fabbrica adiacenti (superficie coperta complessiva di circa 875 mq) posti lungo il confine nord, fusi insieme a costituire un unico ambiente di forma rettangolare destinato alle attività lavorative; al suo interno, in posizione quasi baricentrica, si individua un piccolo locale destinato a magazzino, avente superficie calpestabile pari a 36 mq; l'intero locale ha altezza utile interna pari a 340 cm sotto trave e 410 cm all'intradosso del solaio di copertura, l'illuminazione interna è garantita da finestrature a nastro presenti nel muro del prospetto principale e attraverso numerosi lucernai presenti nel solaio di copertura;
 - in continuità con i precedenti e collegati ad essi con un cancello scorrevole interno, vi sono altri due corpi di fabbrica adiacenti e fusi insieme (superficie coperta complessiva pari a circa 475 mq) posti lungo il confine nord e ovest, di forma pressoché trapezia; in essi si riscontra la presenza dell'androne di accesso (59 mq) dei servizi igienici con spogliatoio (62 mq), dei locali ufficio (49 mq) e di un ampio magazzino (270 mq) in parte anche soppalcato (130 mq); l'altezza utile interna è variabile da 480 cm ai 250 cm dell'area soppalcata.

Infine, all'estremo ovest del corpo di fabbrica a due piani fuori terra, si trova il corpo scala per l'accesso al piano superiore (17 mq), individuato come bene comune non censibile e con subalterno autonomo [1.08 e 1.09]; ad esso si può accedere sia dall'esterno, con accesso autonomo, sia dall'interno attraverso gli uffici.

Le strutture portanti di tutti i corpi di fabbrica sono costituite da telai bidirezionali in c.a. e tamponature in laterizi dello spessore finito di intonaco pari a circa 35 cm.

Allo stato attuale, come si evince dalla documentazione fotografica (vedi Allegato 1), l'intero immobile si presenta in stato di completo abbandono e in avanzato stato di vetustà, evidenti sono le infiltrazioni meteoriche da tutti i solai che, in ampie porzioni, risultano anche sfondellati, gli impianti elettrici e di illuminazione risultano saccheggianti, gli infissi in ferro sono ammalorati e con le parti vetrate spesso rotte, i rivestimenti dei bagni sono rigonfi e in alcune parti assenti.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in Allegato 1 (vedi foto da n. 1 a n. 26) e agli elaborati grafici in Allegato 2 (vedi Elab. nn. 2 e 3).

5.2 IMMOBILE DESTINATO A RESIDENZA (Allegato 1 – vedi foto da n. 27 a n. 50)

Come già accennato in precedenza, uno dei cinque corpi di fabbrica che costituiscono l'intero stabilimento, avente superficie coperta complessiva pari a circa 275 mq, risulta essere a

due piani f.t.; difatti, attraverso il vano scala (sub. 2) posto all'estremo ovest dell'edificio si accede al piano primo (2° f.t.).

Esternamente il corpo di fabbrica di che trattasi si presenta in pessimo stato, le facciate seppur complete di intonaco non hanno alcuna finitura superficiale e manifestano evidenti i segni di ammaloramento dovuto ad infiltrazioni meteoriche sia dal solaio di copertura sia dai balconi.

Al secondo piano fuori terra si riscontra la presenza di due diversi immobili autonomi, entrambi destinati a residenza ed individuati al N.C.E.U. ai sub. 4 e 5 della particella n. 114 del foglio di mappa n. 27 di Gioia Tauro [1.05 - 1.06 - 1.11 - 1.12].

➤ IMMOBILE SUB. 4 (Allegato 1 – vedi foto da n. 33 a n. 40):

Quest'immobile consiste in un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo del maggior fabbricato prima descritto, individuato al N.C.E.U. al sub. 4 (part. 114 Fg. 27), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 94 mq, rendita 194,19 euro [1.05].

L'appartamento ha superficie calpestabile complessiva pari a circa 67 mq, oltre a una veranda di superficie utile pari a circa 25 mq; la sua altezza interna risulta essere pari a 3.05 m.

Come rilevabile dagli elaborati grafici allegati (vedi Allegato 2 - Elab. nn. 4 e 5), esso è composto da: ingresso cucina-soggiorno, due camere, un bagno oltre disimpegno e veranda di uso esclusivo; inoltre, allo stato attuale, si presenta in stato di completo abbandono e in pessimo stato di conservazione.

Nel dettaglio, si riscontra (vedi Allegato 1):

- le pareti divisorie sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco;
- il soffitto risulta completamente rifinito e tinteggiato di bianco con ampie ed evidenti i segni di infiltrazione meteorica oltre a porzioni di solaio sfondellato;
- i pavimenti dell'intero appartamento sono in piastrelle di gres porcellanato, completi di battiscopa dello stesso tipo e colore in alcuni tratti assente;
- il bagno, privo di sanitari, ha pavimento in piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro e le pareti rivestite sino all'altezza di circa 170 cm con piastrelle di ceramica colore verde;
- l'angolo del locale d'ingresso destinato a cucina, ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica colore bianco in pessimo stato, sino all'altezza di circa 150 cm;
- la veranda posta sul prospetto posteriore lato nord, ha pavimento in piastrelle di gres rettangolari colore azzurro completo di battiscopa dello stesso tipo e colore e risulta limitata da ringhiera in tubolari di acciaio dal disegno semplice avente altezza di 90 cm;

- gli infissi dell'intero immobile sono stati vandalizzati, pertanto si rileva la presenza di ciò che resta dei telai, dei cassonetti e delle serrande in pvc;
- anche delle porte interne ne resta esclusivamente una in legno tamburato e in pessimo stato.

Per quel che riguarda gli impianti a servizio dell'immobile, possono considerarsi assenti in quanto risultano essere stati completamente predati ovvero danneggiati in modo irreversibile. Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in **Allegato 1** (vedi foto da n. 33 a n. 40) e agli elaborati grafici in **Allegato 2** (vedi Elab. nn. 4 e 5).

➤ IMMOBILE SUB. 5 (**Allegato 1** - vedi foto da n. 41 a n. 50):

Allo stesso livello del precedente (2° p.f.t.) e con affaccio verso sud sul cortile di pertinenza è presente un altro immobile destinato a residenza, individuato al N.C.E.U. al sub. 5 (part. 114 Fig. 27), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 124 mq, rendita 242,73 euro [1.06].

Quest'appartamento ha superficie calpestabile complessiva pari a circa 97 mq, oltre a una veranda sul prospetto posteriore di superficie utile complessiva pari a 13 mq e un balcone, sul prospetto principale, avente superficie utile complessiva pari a 31 mq; la sua altezza utile interna risulta essere pari a 3.05 m.

Come rilevabile dagli elaborati grafici allegati (vedi **Allegato 2** - Elab. nn. 4 e 5), l'immobile è composto da: ingresso soggiorno, cucina, due camere, un bagno, ripostiglio oltre disimpegno, veranda e balcone; anch'esso, allo stato attuale, si presenta in stato di completo abbandono e in pessimo stato di conservazione.

Nel dettaglio, si riscontra (**vedi Allegato 1**):

- le pareti divisorie del soggiorno sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco, mentre quelle delle stanze e del corridoio risultano rivestite con carta da parate ammalorata ed in fase di distacco;
- il soffitto risulta completamente rifinito e tinteggiato di bianco con evidenti i segni di infiltrazione meteorica e ampie porzioni del solaio sfondellato;
- i pavimenti dell'intero appartamento sono in piastrelle di gres porcellanato, completi di battiscopa dello stesso tipo e colore in alcuni tratti assente o in fase di distacco;
- il bagno, privo dei sanitari, ha pavimento in piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro e le pareti rivestite sino all'altezza di circa 170 m con piastrelle di ceramica colore verde;

- l'angolo destinato a cucina ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica colore bianco sino all'altezza di circa 150 cm;
- la veranda posta sul prospetto posteriore lato nord ed il balcone sul prospetto principale lato sud hanno pavimento in piastrelle di gres rettangolari colore azzurro completo di battiscopa dello stesso tipo e colore; inoltre, risultano limitati da ringhiera in tubolari di acciaio dal disegno semplice avente altezza di 90 cm;
- gli infissi dell'intero immobile sono stati vandalizzati, pertanto, si rileva la presenza di ciò che resta dei telai, dei cassonetti e di poche serrande in pvc divelte;
- anche le porte interne risultano completamente assenti.

Per quel che riguarda gli impianti a servizio dell'immobile, come spiegato già per il precedente, si intravedono solo i resti di un consistente saccheggio tanto da rendere gli stessi irrecuperabili.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in **Allegato 1** (vedi foto da n. 41 a n. 50) e agli elaborati grafici in **Allegato 2** (vedi Elab. nn. 4 e 5).

5.3 RUDERE IN C.A. (**Allegato 1** – vedi foto nn. 56 e 57)

All'estremo confine sud della particella n. 114, è presente un piccolo edificio con struttura in c.a. al quale si accedeva dall'esterno lungo la viabilità comunale, verosimilmente destinato a cabina elettrica e di trasformazione a servizio dello stabilimento; allo stato attuale, esso si presenta in stato di completo abbandono.

Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, il suo stato di precarietà e la vegetazione infestante non ha consentito in sede di sopralluogo di eseguire un rilievo metrico di dettaglio, ma emerge chiaramente come lo stesso sia stato depredato di tutti i suoi contenuti ed anche degli infissi e delle porte esterne che risultano rimosse con l'intero telaio.

5.4 AREE ESTERNE DI PERTINENZA (**Allegato 1** – vedi foto da n. 51 a n. 55)

Come già indicato in precedenza, lo stabilimento appena descritto ricade interamente sulla particella di terreno individuata catastalmente al n. 114 del foglio di mappa n. 27 della zona censuaria di Gioia Tauro e risulta avere superficie catastale pari a 3.610 mq [1.01].

Il lotto di terreno risulta facilmente individuabile e completamente delimitato: lungo il confine nord e per una porzione del confine est dagli edifici già rappresentati in precedenza, mentre lungo gli altri confini da muri di recinzione realizzati in muratura ed intonacati aventi altezza pari a circa 270 cm.

L'accesso al lotto è consentito attraverso un accesso carrabile e uno pedonale posti sul confine est, adiacenti tra loro e entrambi delimitati da cancelli in acciaio; inoltre, l'intero lotto risulta avere pavimento industriale in cls.

Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, anche le aree esterne si presentano in stato di completo abbandono con vegetazione infestante che, allo stato attuale, non consente la normale fruizione delle aree cortilizie.

Infine, occorre evidenziare che, lungo il confine est è presente una tettoia in acciaio con manto di copertura in lastre ondulate avente superficie coperta pari a circa 30 mq.

Per tutto quanto non espressamente descritto e/o dettagliato nel presente paragrafo si rinvia agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegata.

In conclusione, si può certamente affermare che, allo stato attuale, l'intero compendio immobiliare oggetto della presente reazione di stima si presenta in evidente e avanzato stato di vetustà, gran parte delle opere di finitura (infissi, impianti ecc.) risultano essere stati vandalizzati e asportati, mentre l'assenza totale di manutenzione ha comportato il manifestarsi di fenomeni infiltrativi gravi tali da provocare lo sfondellamento di parte dei solai ed il deterioramento delle opere di finitura.

6. RISCONTRI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Al fine di fornire una stima quanto mai attendibile dei beni immobili facenti parte del patrimonio aziendale della società Cartotecnica Reggina s.a.s. in Fallimento siti nel Comune di Gioia Tauro, lo scrivente perito ha ritenuto indispensabile eseguire accurati riscontri in merito alla conformità urbanistica degli immobili oggetto di consulenza e, di conseguenza, eseguire un attento confronto tra la situazione rilevata nel corso dei vari sopralluoghi effettuati e le previsioni progettuali ricavabili dalla documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gioia Tauro dopo una lunga ricerca.

Come già evidenziato il complesso industriale, come oggi esistente, è pervenuto alla società Cartotecnica Reggina di Liberale Enzo Luigi & C. S.a.s. per acquisizione dalla procedura [redacted] con Decreto di Trasferimento del 23 febbraio 2004 emesso dal Tribunale di Palmi.

Originariamente, il [redacted], dopo aver acquisito diversi beni immobili dalla [redacted] [2], e con una serie di fusioni e frazionamenti catastali aver creato l'attuale lotto di terreno individuato alla part. 114 del Foglio di mappa n. 27 [1.07], avviava un iter autorizzativo finalizzato alla realizzazione di un edificio industriale.

Difatti:

- il 16/01/1985 presentava istanza presso l'U.T.C. di Gioia Tauro per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato ad uso abitazione e laboratorio artigianale;
- il 22/04/1985 otteneva dalla Regione Calabria Assessorato ai LL.PP. Ufficio del Genio Civile autorizzazione prot. n. 6144 [3.02] ai lavori per “la costruzione di un fabbricato in c.a. costituito a n. 5 corpi di fabbrica, di cui n. 4 ad 1 piano f.t. adibiti a lavorazione industriale ed n. 1 a 4 piani f.t. adibito a servizi e a civile abitazione;
- il 01/10/1985 otteneva dal Comune di Gioia Tauro Concessione Edilizia n. 363 [3.01] per la “Costruzione di un fabbricato in cemento armato ad uso abitazione e laboratorio artigianale”.

Successivamente, durante il corso dei lavori, il 20/01/1986 presentava una Variante in corso d'opera, con la quale si prevedeva una serie di leggere modifiche al progetto assentito ma, soprattutto, la riduzione dell'edificio multipiano a 2 piani f.t. e il cambio di destinazione d'uso da Laboratorio Artigianale a Industria destinata alla ricostruzione di gomme.

Tale variante, il 03/04/1986 veniva definitivamente autorizzata dal Comune di Gioia Tauro con Concessione Edilizia in Variante n. 411 [4.01] per la “Costruzione di un fabbricato in cemento armato a 2 piani f.t. da adibire alla ricostruzione di gomme ed abitazione”.

La conclusione delle opere avveniva il 30/05/1988, così come emerge dal certificato rilasciato dallo stesso Comune di Gioia Tauro [6].

Inoltre, il compendio in oggetto risulta in possesso:

- del Collaudo Statico a firma dell'Ing. Walter Praticò, depositato il 09/03/1988;
- del Certificato di rispondenza alle norme tecniche rilasciato dalla Regione Calabria Assessorato ai LL.PP. Ufficio del Genio Civile prot. n. 2777 del 11/04/1988 [5];
- del Permesso d'uso rilasciato dal Comune di Gioia Tauro il 10/03/1989 relativamente all'edificio realizzato con Concessione Edilizia in Variante n. 411 del 3 aprile 1986 [7].

In conclusione, dal confronto tra il progetto esecutivo approvato con Concessione Edilizia n. 363 [3] del 01.10.1985 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 411 del 3 aprile 1986 [4] rilasciate dal Comune di Gioia Tauro e lo stato attuale (Allegato 2), emerge quanto segue:

- [A.1] la distribuzione interna degli ambienti, sia per quel che riguarda il piano terra che il piano primo (2° f.t.), può considerarsi sostanzialmente conforme all'ipotesi di progetto (cfr. elab. [4.02 e 4.03] con elaborati Elab. 2, Elab. 3, Elab. 4 e Elab. 5 redatti dal sottoscritto perito);
- [A.2] al piano terra è presente un piccolo soppalco avente struttura portante in acciaio che non risulta sia stato realizzato con atti autorizzativi;
- [A.3] il prospetto principale, unico presente tra gli elaborati del progetto esecutivo risulta conforme allo stato attuale (cfr. elab. [4.04] con documentazione fotografica allegata);

- [A.4] nonostante non si siano ritrovati presso l'U.T. Comunale elaborati grafici relativi alle aree esterne, occorre evidenziare che il piccolo corpo di fabbrica presente all'estremo sud del lotto di terreno non risulta presente sulle mappe catastali e, verosimilmente, è stato realizzato in assenza di atti autorizzativi;
- [A.5] stessa situazione si riscontra per la piccola tettoia in acciaio presente lungo il confine est; anch'essa, verosimilmente, è stata realizzata in assenza di atti autorizzativi.

Infine, per quel che riguarda l'aspetto strutturale dell'immobile principale, come già visto costituito da ben 5 corpi di fabbrica, il Certificato di rispondenza alle norme tecniche rilasciato dalla Regione Calabria Assessorato ai LL.PP. Ufficio del Genio Civile prot. n. 2777 del 11/04/1988 [5] in cui è citato anche il Collaudo Statico a firma dell'ing. Walter Praticò, è garanzia della conformità delle strutture dell'intero edificio alle previsioni progettuali.

Per quel che riguarda, invece, le difformità riscontrate e descritte ai punti che precedono [A.2], [A.4] e [A.5], a parere di chi scrive, considerato l'esiguità delle loro dimensioni, lo stato di vetustà in cui versano e le enormi difficoltà che si avrebbero per poter sanare strutturalmente opere realizzate negli anni '80 a causa del subentro di normative sismiche molto più cogenti, risulta economicamente più vantaggioso prevederne la completa demolizione che la loro regolarizzazione strutturale e urbanistica.

Inoltre, è utile evidenziare che l'intero stabilimento, allo stato attuale, risulta in possesso di regolare Permesso d'uso rilasciato dal Comune di Gioia Tauro il 10 marzo 1989 [7]; mentre, per quel che riguarda la Certificazione Energetica degli immobili, tutti i sub oggetto della presente relazione di consulenza risultano privi di tale certificazione.

Infine, così come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori [12], prot. n. 31093 del 22/11/2023, rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Gioia Tauro, risulta che la **particella n. 114**, su cui insiste il compendio immobiliare in questione, sia classificata nel Piano Strutturale Comunale in vigore:

Ambito TR2 – Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti prevalentemente residenziali;

Inoltre, sulla particella 114, grava il seguente vincolo:

- **Vincolo Paesaggistico: di cui alla Legge 1939 n. 1497 istituito con D.M. 11.10.1967** Vincoli SAC Comunicazione;

7. STIMA DEL PROBABILE VALORE DEI BENI

7.1 CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori ed ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Il procedimento, che il sottoscritto perito, intende qui utilizzare, per quel che riguarda i beni immobili di che trattasi, è il cosiddetto procedimento "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri ad esso similari.

Tale criterio, consiste preliminarmente nell'accertare i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per beni di caratteristiche similari a quelle in esame.

Nel caso degli stabilimenti industriali, dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci (ubicazione, appetibilità della zona, ecc.) e di quelli intrinseci del complesso edilizio (esposizioni, finiture e grado di conservazione, dimensione e distribuzione dei locali, impiantistica, estetica, ecc.).

Di questi, infine, si tiene conto mediante opportuni coefficienti di valutazione, il cui prodotto determina il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare.

Il valore venale stimato V risulterà pertanto:

$$V = S \times C_g \times Q$$

essendo:

S = superficie commerciale;

C_g = coefficiente globale di differenziazione;

Q = quotazione media di immobili nuovi

Al valore venale di stima determinato, occorre applicare le riduzioni ritenute opportune per tener conto delle spese necessarie per l'eventuale sanabilità del bene e la sua regolarizzazione tecnico amministrativa, oltre alle eventuali spese già note e dettagliatamente individuate.

In conclusione, il **valore di mercato** V_M del bene oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_M = V_V - D$$

essendo:

V_V = valore venale del bene;

D = totale delle spese determinate

Dopo aver determinato il valore venale del bene, al fine di verificarne l'attendibilità e la congruità, questo sarà confrontato con quello ottenuto utilizzando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio [8].

7.2 STIMA DEL VALORE VENALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Nel caso in esame, seppur l'intero immobile risulta catastalmente suddiviso in diversi subalterni, a parere di chi scrive la possibilità di vendita in lotti frazionati deve considerarsi esclusivamente residuale, in quanto i due appartamenti posti al piano primo devono considerarsi strettamente connessi con l'intero complesso industriale; una loro concreta suddivisione potrebbe arrecare delle "diminutio" in termini di spazi funzionali all'attività da svolgere e, verosimilmente, ridurre l'appetibilità di mercato; in conclusione, sarebbe auspicabile la vendita in unico blocco dell'intero compendio immobiliare.

Per quel che riguarda la valutazione degli immobili, il parametro usato a base della valutazione del valore venale è la superficie commerciale, intesa come somma delle superfici delle singole unità immobiliari, al lordo delle murature interne ed esterne e della superficie delle attinenze.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale utilizzabile ai fini della stima del presumibile valore venale attribuibile al bene immobiliare, suddivisa considerando le diverse destinazioni d'uso presenti nei vari corpi di fabbrica che insistono sul lotto, è così determinata:

Edificio con DESTINAZIONE TERZIARIA

a. Laboratorio (sub. 3)

– sup. complessiva piano terra (con esclusione del vano scala e della porzione porticata) =	1.410 mq
– sup. complessiva soppalco (in ragione del 50% della superficie effettiva) $137 \times 50\% =$	68,5 mq
– area scoperta di pertinenza (in ragione del 10% della superficie effettiva) $2.200 \times 10\% =$	<u>220 mq</u>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	1.699 mq

Edificio con DESTINAZIONE RESIDENZIALE

a. Alloggio sub. 4

– superficie immobile	76,5 mq
– veranda (in ragione del 30% della superficie) $27 \times 30\% =$	<u>8,1 mq</u>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	85 mq

a. Alloggio sub. 5

– superficie immobile	110,0 mq
– balcone (in ragione del 30% della superficie) $36 \times 30\% =$	10,8 mq
– veranda (in ragione del 30% della superficie) $14 \times 30\% =$	<u>4,2 mq</u>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	125 mq

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età – qualità - stato [C₁] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliare e dell'edificio di cui fanno parte [C₂].

I suddetti coefficienti sono da considerarsi necessari per “attualizzare” alle reali condizioni di manutenzione il valore di mercato dello stabile che, nel caso in questione, si presenta certamente non fruibile e/o immediatamente utilizzabile.

Inoltre, per i beni oggetto di valutazione, la determinazione del coefficiente [C₂] incide poco, in quanto trattasi di edificio prettamente ad uso produttivo; infatti, esso potrà tener conto solo superficialmente e solo di alcuni fattori intrinseci connessi alle finiture e al loro grado di conservazione, alla distribuzione dei locali, all'estetica, alla qualità degli impianti, ecc.

In ogni caso, si riportano nel seguito i calcoli dei coefficienti di differenziazione suddivisi tra le diverse tipologie di destinazione.

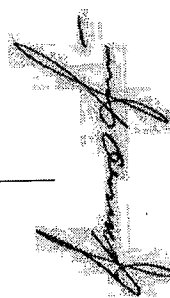
Valutazione del coefficiente età – qualità - stato C₁:

- Per immobili produttivi (quali capannoni, laboratori, depositi, ecc.):	
▪ Edificio di età superiore a 20 anni	0.90
▪ Edificio di qualità buona	0.95
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	0.95
▪ Edificio in pessimo stato di conservazione e manutenzione	0.80
▪ Edificio non in possesso di tutte le certificazioni previste	<u>0.85</u>
	C₁ Ed. Industriale = 0.55

- Per immobili residenziali (alloggio custode, ecc.):	
▪ Edificio di età superiore a 20 anni	0.90
▪ Edificio di qualità normale	0.90
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie o centro	1.00
▪ Edificio in pessimo stato di conservazione e manutenzione	0.80
▪ Edificio non in possesso di tutte le certificazioni previste	<u>0.90</u>
	C₁ Ed. Residenz. = 0.58

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C₂:

- Per immobili produttivi (quali capannoni, laboratori, depositi, ecc.):	
▪ Distribuzione dei locali ben distribuiti e facilmente accessibili	1.00
▪ Qualità e stato di manutenzione delle finiture di media qualità senza particolari di rilievo	0.85
▪ Presenza e/o assenza di impianti specifici e loro stato saccheggianti – praticamente inesistenti	<u>0.80</u>
	C₂ Ed. Industriale = 0.68



- Per immobili residenziali (alloggio custode, ecc.):

▪ Distribuzione dei locali ben distribuiti e facilmente accessibili	1.00
▪ Qualità e stato di manutenzione delle finiture di scarsa qualità	0.80
▪ Presenza e/o assenza di impianti e loro qualità saccheggianti – praticamente inesistenti	<u>0.80</u>
	C₂ Ed.Residenz.e = 0.64

Il prodotto C1 × C2 definisce il coefficiente globale di differenziazione:

$$C_g \text{ Ed.Industriale} = 0.55 \times 0.68 = \mathbf{0.37}$$

$$C_g \text{ Ed.Residenziale} = 0.58 \times 0.64 = \mathbf{0.37}$$

considerato che gli immobili oggetto della presente relazione di stima, per quanto detto nei paragrafi che precedono, possono sostanzialmente ritenersi degli immobili rustici dove andranno integralmente rifatte tutte le opere di finitura e integralmente anche gli impianti, i coefficienti ottenuti che riducono quasi a circa il 35% il valore di mercato a nuovo, risultano essere più che coerenti.

Per quel che riguarda il prezzo unitario di mercato di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, occorre evidenziare che si sta attraversando un particolare periodo storico di estrema congiuntura economica, in cui si riscontra la quasi totale assenza di un mercato immobiliare.

Inoltre, per questa tipologia di immobili (produttivo/industriale), vi è la presenza di una buona percentuale di edifici posti in vendita all'interno degli agglomerati industriali senza l'esistenza di offerte concrete, pertanto, il sottoscritto è del parere che parlare del valore venale di un bene immobile e riferirsi ad un presumibile mercato libero è, quantomeno, anacronistico e rischia di offrire una stima del bene tutt'altro che realistica.

Nonostante questa doverosa premessa, sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato possibile stabilire che il più frequente prezzo unitario di mercato, praticato nell'ambito del Comune di Gioia Tauro, con riferimento ad immobili nuovi o ristrutturati, ricadenti nella zona di attenzione, di caratteristiche simili a quelli in esame è pari a:

- 500,00 - 700,00 €/mq per gli edifici a destinazione terziaria/industriale;
- 800,00 - 1.000,00 €/mq per gli edifici a destinazione residenziale.



Da qui, utilizzando il valore medio tra quelli sopra enunciati e applicando i coefficienti correttivi prima determinati per tenere conto dell'effettivo stato di manutenzione e conservazione, si ricava il probabile **valore venale** del bene oggetto di stima:

$$\begin{aligned} V_{\text{Ed.SUB}_3} &= S \times C_{\text{g Ed. Industriale}} \times Q = 1.699 \text{ mq} \times 0,37 \times 600,00 \text{ €/mq} \approx 377.000,00 \text{ €} \\ V_{\text{Ed.SUB}_4} &= S \times C_{\text{g Ed. Residenziale}} \times Q = 85 \text{ mq} \times 0,37 \times 900,00 \text{ €/mq} \approx 28.300,00 \text{ €} \\ V_{\text{Ed.SUB}_5} &= S \times C_{\text{g Ed. Residenziale}} \times Q = 125 \text{ mq} \times 0,37 \times 900,00 \text{ €/mq} \approx 41.600,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Utilizzando, solo come termine di confronto e di verifica dell'attendibilità delle ipotesi fatte, i valori forniti dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite al I semestre del 2023 [8], per il Comune di Gioia Tauro, nella zona SemiCentrale/Zona Residenziale Ovest, individuata con codice di zona C6, in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene già conto dello stato dell'opera), e con riferimento a una destinazione "produttiva" e "residenziale" dell'immobile, si ricavano i seguenti valori di mercato:

- Immobili a destinazione residenziale – Abitazioni civili - in condizioni NORMALI:
valore minimo 520 € e valore massimo 700 € per metro quadro di superficie lorda
- Immobili a destinazione produttiva – Laboratori in condizioni Normali:
valore minimo 315 € e valore massimo 470 € per metro quadro di superficie lorda

Considerando lo stato di vetustà in cui versano i beni oggetto di stima, occorre necessariamente e in entrambi i casi prendere a riferimento il valore minimo indicato, ottenendo:

$$\begin{aligned} V_{\text{Ed.SUB}_3} &= 1.699 \text{ mq} \times 315,00 \text{ €/mq} \approx 535.000,00 \text{ €} \\ V_{\text{Ed.SUB}_4} &= 85 \text{ mq} \times 520,00 \text{ €/mq} \approx 44.200,00 \text{ €} \\ V_{\text{Ed.SUB}_5} &= 125 \text{ mq} \times 520,00 \text{ €/mq} \approx 65.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Come era facilmente presumibile i valori ottenuti risultano superiori a quelli venali prima stimati, ma tale circostanza si spiega in quanto anche il valore minimo previsto dall'OMI presuppone che l'immobile sia in condizioni normali di utilizzo, cosa che, come ampiamente evidenziato, nel caso in oggetto non è assolutamente possibile.

In conclusione, il **valore venale** dell'intero Compendio Immobiliare, facente capo alla società fallita e sito in Gioia Tauro in contrada Vallemena, risulta essere pari a:

$V_{\text{Ed. Industriale.SUB}_3}$	=	377.000,00 €
$V_{\text{Ed. Residenziale.SUB}_4}$	=	28.300,00 €
$V_{\text{Ed. Residenziale.SUB}_5}$	=	41.600,00 €
V_{TOTALE}	=	446.900,00 €

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

7.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per ottenere il reale “**valore di mercato**” del compendio immobiliare oggetto della presente stima, al “**valore venale**” prima ottenuto, pari ad **€ 446.900,00**, occorre detrarre le somme presuntivamente ritenute necessarie per rendere gli immobili regolari dal punto di vista urbanistico – amministrativo.

Come già accennato nei paragrafi precedenti, l’attenta analisi della documentazione progettuale ha consentito di accertare la rispondenza o meno delle unità immobiliari rispetto agli atti autorizzativi rilasciati nel corso degli anni; da questo approfondito studio sono apparse alcune piccole discordanze di carattere urbanistico, che necessariamente determineranno dei costi per la loro regolarizzazione.

I costi necessari consistono sostanzialmente nelle somme necessarie per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi con eliminazione delle poche opere realizzate in assenza di atti autorizzativi, pertanto, possono essere sintetizzate come segue:

1. Costi tecnici ed amministrativi utili per la presentazione di pratica di CILA in sanatoria, stimabili in **€ 1.500,00**;
2. Sanzioni amministrative e diritti di segreteria previste per legge, stimabili in **€ 1.100,00**;
3. Costi di demolizione del piccolo soppalco presente nel magazzino al piano terra [A.2], senza costi di smaltimento trattandosi di acciaio, il tutto stimabile in circa **€ 1.000,00**;
4. Costi di demolizione del piccolo edificio presente lungo il confine sud della particella [A.4], compreso lo smaltimento dei materiali, il tutto stimabile in circa **€ 8.000,00**;
5. Costi di demolizione della tettoia presente lungo il confine est della particella [A.5], senza costi di smaltimento trattandosi di acciaio, il tutto stimabile in circa **€ 1.000,00**;
6. Costi di ricostruzione della piccola porzione del muro di confine nel tratto in cui si è demolito il piccolo edificio, il tutto stimabile in circa **€ 5.000,00**.

Complessivamente, dunque, si prevede un’incidenza per la rimessa in pristino del compendio immobiliare di che trattasi pari a circa **€ 17.600,00**.

In conclusione, alla luce di quanto sin qui esposto, lo scrivente perito è del parere che il più probabile valore di mercato attribuibile al compendio immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza possa considerarsi pari a:

$$V_M = V - D = \text{€ } (446.900,00 - 17.600,00) \approx \text{€ } 429.000,00$$

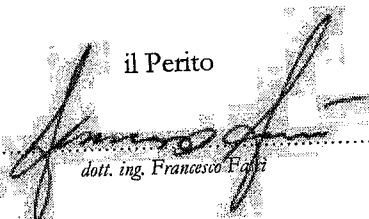
8. CONCLUSIONI

In definitiva, nonostante si stia attraversando un particolare periodo storico di estrema congiuntura economica, in cui si riscontra la presenza di una grossa quantità di edifici industriali/terziari posti in vendita senza l’esistenza di offerte concrete, il sottoscritto perito, considerata la tipologia di immobile in oggetto, la discreta posizione logistica ma anche il pessimo stato di conservazione, è del parere che il probabile valore di possibile realizzo del compendio

immobiliare di proprietà della società Cartotecnica Reggina s.a.s. in Fallimento sito nel comune di Gioia Tauro in contrada Vallamena, tenuto conto anche dei costi per le regolarizzazione urbanistica dello stesso, possa considerarsi pari a € 429.000,00.

Reggio Calabria, 22 novembre 2023

il Perito



dott. ing. Francesco Fasci

ALLEGATI:

Allegato 1: Documentazione fotografica
Allegato 2: Elaborati grafici
Allegato 3: Fascicolo documentale

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

