

TRIBUNALE DI PALMI

Ufficio Fallimentare

Proc.n. 5/2018)

Fallimento \*\*\*\*\*

CURATORE – Avv. Domenica Pirilli

RELAZIONE DI STIMA

SUL BENE IMMOBILE

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Piero Viola

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fortunato Quattrocchi

Tribunale di Palmi Sezione  
Fallimentare  
Proc.n. 5/2018

Procedura Fallimentare contro

\*\*\*\*\*-Palagonia (CT)

Relazione di stima

La presente relazione si compone dei seguenti cinque capitoli:

Capitolo I : Premessa , Incarico e Svolgimento delle Operazioni Peritali- Capitolo  
II :Descrizione e Acquisizione conformità della documentazione ,

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale , conformità  
della costruzione alle autorizzazioni , occupazione da persone  
sull'immobile e esistenza di vincoli.- (quesiti nn. 1- 2-3-4-5-6-7 ).

Capitolo III :Determinazione del valore – (quesito n. 8 ).

Capitolo IV : Conclusione

**Capitolo I:**

*Premessa , Incarico e Svolgimento delle Operazioni Peritali-*

Con Ordinanza del Giudice in data 10.04.2014 l'Ill.mo sig. Giudice della causa di  
fallimento:

- *vista l'istanza del curatore con la quale è stata chiesta la nomina di un esperto  
per la stima del seguente bene immobile acquisiti dalla procedura fallimentare: •  
Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di  
Palagonia(Catania)Catasto Terreno e Fabbricati: Foglio 17 Particella 787*
- *Considerato che è necessario effettuare la stima dei predetti immobili per, poi,  
procedere alla liquidazione della quota di pertinenza del fallito;*
- *Visto l'art. 25 L.F. ;*

Veniva nominato perito estimatore della procedura il sottoscritto ing. Fortunato Quattrocchi con studio in Reggio Calabria p/za Milano n. 1 ed iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria col n. 1156, con l'incarico sui seguenti quesiti :

1. descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile acquisito al fallimento (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni;
2. acquisisca la documentazione relativa i beni o, ove non possibile, provveda a ricostruire la documentazione del ventennio antecedente effettuando le dovute visure presso il servizio di pubblicità immobiliare;
3. accerti la conformità tra i dati riportati nelle trascrizioni effettuate dal curatore e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
4. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
5. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi del d.P.R. n. 380 del 2001 (T.U. dell'edilizia) ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
6. stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla pubblicazione della sentenza di fallimento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
7. indichi l'esistenza sui beni acquisiti al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
8. determini il valore con indicazione del criterio di stima usato” \_

L'Ill.mo Sig. Giudice concedeva termine di 120 gg. dalla comunicazione per il deposito dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto ha acquisito la nomina il 25.07.2018 per cui il termine per il deposito è il 22.11.2018.

In ottemperanza al mandato conferitomi dal Sig. Giudice, il sottoscritto dopo aver richiesto mediante PEC del 08.08.18 all'ufficio tecnico del Comune di Palagonia atti progettuali e amministrativi sull'immobile oggetto di fallimento, il giorno 31.08.2018 alle ore 10,00, come da avviso via PEC. comunicato alle parti avv. Mario Bonavita rappresentante legale di \*\*\*\*\*, si portava alle ore 9,00 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Palagonia per reperire ulteriore documentazione e successivamente si avviva in contrada Poggio Rotondo nell'area del capannone industriale di proprietà di Autotrasporti \*\*\*\*\* s.r.l. per iniziare le operazioni peritali.

Il sottoscritto con gli elaborati planimetrici e gli atti concessori acquisiti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Palagonia e gli elaborati acquisiti presso l'agenzia del territorio, alla presenza del collaboratore di studio e del confinante alla proprietà Autotrasporti \*\*\*\*\* che ci ha concesso l'autorizzazione ad usufruire dell'ingresso alla proprietà \*\*\*\*\* (foto 1-2) , procedeva alla ricognizione del bene acquisito al fallimento procedendo con rilievi fotografici e planimetrici del capannone industriale sito in c.da Poggio Rotondo fg. 17 particelle nn. 787 .

A. Capannone Industriale fg. 17 –part.lla 787 –c.da Poggio Rotondo (allegato foto)

Il capannone è censito al N.C.E.U. zona censuaria di Palagonia al fg. 17 part.lla n. 787 - ctg D7

L'immobile “adibito alla lavorazione a grezzo di agrumi” è di forma rettangolare della superficie coperta di 730,00 mq , con area di pertinenza pari a 3988,60 mq adibita alla movimentazione e parcheggio di autoveicoli articolati vincolata con atto di vincolo prot. Comune di Palagonia n.4350/2009 del 20.02.2009.

Con lo stesso atto di vincolo la società \*\*\*\*\* si impegnava ad assoggettare l'area di ha 1.98.01 rappresentato dalle particelle nn. 137- 138 del fg. 17 (oggi part.lle n. 809-806 del fg. 17 ) quale area di pertinenza del fabbricato con

l'obbligo di provvedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione per il funzionamento dell'impianto produttivo.

Con lo stesso atto di vincolo la società si impegnava ad assumere gli oneri relativi al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi nonché alla sistemazione dei luoghi eventualmente alterati

La copertura del capannone e a tetto a n. 2 falde con manto di copertura in lastre di colore grigio.

Le pareti dei prospetti sono a pannelli del tipo prefabbricato tinteggiate di colore grigio.

Il capannone è rifinito esternamente in ogni sua parte .

Sono presenti n. 3 portelloni per movimentazione merci, n. 4 infissi finestre in alluminio completi di vetri per gli uffici e deposito e n. 2 infissi a modulo continuo posti sui lati lunghi per l'illuminazione del capannone .

Sono evidenti n. 2 porte ingresso agli uffici e una retrostante di servizio . Inoltre intorno al capannone sono stati installati punti di utenze di acqua.

La pavimentazione è del tipo industriale di colore rosso scuro in buono stato.

All'interno del capannone è stato realizzato un corpo accessorio (soppalco) a due elevazioni adibito a deposito e servizi igienici al piano terra e uffici al piano primo. L'accesso agli uffici viene garantito sia dall' ingresso principale che dall'interno al capannone.

All'esterno il capannone è attrezzato di una pedana pavimentata posta a quota di carico degli autoveicoli per il carico e lo scarico delle merci .

Tutta la pedana è protetta da una tettoia che si estende per tutto il prospetto di carico degli autoveicoli.

L'area adibita a parcheggio e pavimentata con uno strato di conglomerato bituminoso. Da segnalare che l'ingresso al capannone avviene mediante una stradella in terra battuta insufficiente per la circolazione di automezzi (rappresentata in planimetria da linea continua di colore rosso) .

Durante il sopralluogo il confinante del terreno limitrofo ha concesso il passaggio lungo una stradella rettilinea e agevole (rappresentata in planimetria da linea di colore rosso tratteggiata)

## **Capitolo II:**

*Descrizione e Acquisizione, Conformità della documentazione e dei dati ipotecari, Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale , Conformità della*

*costruzione alle autorizzazioni , Occupazione da persone sull'immobile e esistenza di vincoli.-*

**(quesiti nn. 1-2-3-4-5-6-7 ).**

- *Descrizione , acquisizione e conformità della documentazione e dei dati ipotecari*

L'ufficio tecnico nella persona del responsabile geom Viola ha fornito la documentazione progettuale nonché copia della concessione edilizia in n. 4205/42/07//45/07 depositati negli archivi del comune.

L'ufficio tecnico, previa collaborazione dell'Arch. Vincenzo Pirracchio progettista ha fornito documentazione ufficiale da cui si potesse evincere la regolarità del capannone agli effetti sismici ( Genio Civile - certificato C.I.S).

Dalla ispezione ipotecaria risulta che il bene acquisito al fallimento è nella piena disponibilità del Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con l'utilizzo dello stesso bene da parte dei figli.

- *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale , conformità della costruzione alle autorizzazioni*

Dalla documentazione acquisita è risultato che il capannone ha le seguenti autorizzazioni:

1. Atto Pubblico di acquisto del suolo del Notaio Angioletta Musumeci del 17- Ottobre 2006, repertorio n. 18695, raccolta 6276, acquisito agli atti del Comune di Palagonia, con nota prot. n. 13512 del 11-07-2008; 2. Concessione edilizia in sanatoria n. 4205/42/07//45/07 ;
3. Certificato idoneità statica CIS depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Catania il 18.06.2007 n. 22846/07 ai sensi della legge Regionale del 13.03.1988 n. 68.
4. Denuncia al N.C.E.U della provincia di Catania 28.08 anno 2007 prot. n. CT 0364615 e successiva variazione di classamento eseguito dall'ufficio provinciale di Catania del 31.10.2007-prot. n. CT0474431
5. Atto pubblico di vincolo del notaio Angioletta Musumeci del 04.05.2007 rep. N. 19057 racc. n. 6534 acquisito al prot. del Comune di Palagonia al n. 4350 del

20.02.2009.

Il capannone è privo di certificato di agibilità .

Inoltre sulla scorta dell'accesso agli atti e delle ricerche effettuate presso l'ufficio tesoreria di Palagonia non risultano versati per intero gli oneri concessori e quelli di urbanizzazione, su un importo totale di € 8162,60 e di € 7472,25 .

Sul capannone nel corso degli anni non sono stati realizzati lavori che hanno comportato modifiche rispetto al progetto assentito .

Sulla scorta di quanto anzi detto, ad oggi per ottenere il certificato di agibilità è necessario provvedere al versamento degli oneri a saldo di quanto previsto nella concessione in sanatoria, complessivo di sanzioni e interessi , oltre al pagamento della sanzione per tardiva richiesta di certificato di agibilità (come da d.p.r. 380/2001).

Il costo stimato ( importo a saldo degli oneri concessori nonché certificato agibilità sono quantificabili nell'importo di € 27000,00 (ventisettemila/00), escluso il costo per il completamento degli oneri di urbanizzazione a carico del concessionario ai sensi dell'atto di vincolo .

*- Occupazione da persone sull'immobile e esistenza di vincoli e/o di esistenza di inalienabilità o indivisibilità.*

Come è risultato dal sopralluogo, il capannone visionato è nella piena disponibilità del proprietario , salvo quanto accertato circa l'utilizzo dello stesso capannone da parte di terzi per la presenza di autoveicolo ( Fiat Idea), di compressore, apparecchiatura carica batterie e bancali in genere , nonché mobili per ufficio presenti nel soppalco.

L'area intorno all'immobile per una superficie di circa 3988,01 mq è adibita parcheggio e spazio di manovra del capannone, come risulta da atto di vincolo allegato alla Concessione in Sanatoria. Inoltre la restante parte del suolo relativa alla p.lle ex n. 137 e 138 **oggi 809 e 806** pari a circa una superficie di Ha.1.98.01 è vincolata a pertinenza del capannone quindi non può essere staccata dallo stesso.

Difatti dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio (catasto) e l'ufficio della conservatoria ispezione ipotecarie risulta che le particelle nn. 809-806 fg. 17 del comune di Palagonia sono state donate mai figli con atto del 20.04.2018 rep.101241 del notaio Tripodi Maria Tera reg. 14250/2018

**Capitolo III :**

*Determinazione del valore –*  
**(quesito n. 8).**

Al fine di determinare il valore del capannone, oggetto di stima, si è ritenuto di applicare il metodo del “Valore di mercato”, più correntemente utilizzato.

Lo scrivente si è avvalso dei dati desunti da vari prontuari e manuali immobiliari editi dal “ **IL SOLE 24 ORE**”, da colloqui con operatori del settore immobiliare, dai contenuti dell’osservatorio del mercato immobiliare (**O.M.I.**) riferiti a zone omogenee ed al valore di mercato del primo semestre 2018 e dalla rendita catastale dell’Agenzia del Territorio di Catania,

Nella stima si è tenuto conto degli importi degli oneri relativi non corrisposti.

Nelle tabelle che seguono sono elencati i risultati della stima del capannone di autotrasporti di

\*\*\*\*\*

**VALORE CAPANNONE**

Descrizione	Valore Catastale		Valore Osservatorio OMI		Valore di Mercato	
	rendita	Importo	P.U.	Importo	P.U.	Importo
Capannone industriale Fg. 17-p.IIa 787 ctg D7 Comune di Palagonia	€ 4600,00	€ 289.800,00	€ 375,00	€ 273.750,00	€ 250,00	€ 182.500,00
Terreno adibito a parcheggio 3988,60 mq			€ 50,00	€ 39.880,00	€ 50,00	€ 39.880,00
a detrarre importo oneri omessi, e certificato agibilità		€ - 27.000		€ - 27.000,00		€ - 27.000,00
<b>Importo Totale</b>		<b>€ 262.800,00</b>		<b>€ 286.630,00</b>		<b>€ 195.380,00</b>

**Importo prezzo medio € 248.270,00 (diconsi € duecentoquarantottomiladuecentosettanta/00)**

**Capitolo IV : - Conclusioni**



Con la presente relazione che si compone di n. 9 pag. dattiloscritte, documentazione fotografica, elaborati grafici e atti autorizzativi, il sottoscritto CTU, ritenendo di avere risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo sig. Giudice Piero Viola, rimane a completa disposizione del sig. Giudice per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

La presente viene depositata in n.3 copie con i seguenti allegati;

1. Documentazione fotografica ;
2. Elaborati grafici di progetto e atti amministrativi;
3. Documentazione progettuale di archivio ;
4. Visure catastali e ispezioni ipotecarie.;

**Allegati ;**

CD-rom contenente la relazione peritale, gli elaborati e fac-simile Parcella. Reggio

Calabria li 28.10.2018

Il C.T.U.  
Ing. Fortunato Quattrocchi