

TRIBUNALE DI PALMI

Ufficio Fallimentare

Proc.n. 5/2018)

Fallimento

CURATORE – Avv. Gabriella Velardo

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

DEL 28.10.218

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Mario Cecchini

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fortunato Quattrocchi

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

Procedura Fallimentare contro

Note Integrative

Con Ordinanza del Sig. Giudice Mario Cecchini della causa di fallimento di cui sopra è stata chiesta ulteriore integrazione alla relazione di stima del sottoscritto ing. Fortunato Quattrocchi presentata il 28.10.2018 riguardante i seguenti punti:

1. Proprietà del terreno di pertinenza del capannone (foglio 17, part. 809-806);
2. Effettiva realizzazione delle opere inserite all'interno dell'atto di vincolo del terreno all'immobile;
3. Natura del vincolo;
4. Eventuale decadenza della concessione in sanatoria del capannone in caso di inottemperanza a quanto previsto nell'atto di vincolo.

**1. Proprietà del terreno di pertinenza del capannone (foglio 17, part. 809-806);**

Per comprendere la proprietà di cui al punto 1) si sono reperiti gli atti di provenienza nei mediante visure catastali, ispezione ipotecaria e ricerche presso i notai interessati.

Di seguito si ripartono i trasferimenti di proprietà:

- a. Il Sig. \_\_\_\_\_ nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società \_\_\_\_\_, compra con atto notarile del Notaio Angioletta Musumeci di Palagonia del 17.10.2006 un terreno agricolo della superficie di 19.801 mq (ha. 1.98.01) sito nel comune di **Palagonia fg. 17 particelle 137-138.**
- b. Il Sig. \_\_\_\_\_ fraziona il terreno comprato (**p.lle nn. 137-138**) nelle particelle **nn. 804-787-806-809** rispettivamente di superficie :
  - Part.lla n. 787 di 825 mq categoria D/7;
  - Part.lla n. 804 di 2293 mq, di cui superficie coperta 259 mq categoria A/2;
  - Part.lla n. 806 di 8983 mq;
  - Part.lla n. 809 di 7700 mq;
- c. Sul terreno fg. 17 particella n. 787 e n. 804 del Comune di Palagonia il Sig. \_\_\_\_\_ amministratore unico della omonima società ottiene la concessione in sanatoria -**provv. n. 4205/42/07/45/07** per la costruzione di un capannone insistente sulla **part.lla n. 787** adibito a lavorazione di agrumi grezzi - e concessione n. 26/2009 per la costruzione di un fabbricato - insistente sulla **particella n. 804** quale aree di pertinenze annessi al capannone e alloggio custode.
- d. Per la formazione della concessione in sanatoria il Sig. \_\_\_\_\_ come amministratore unico della \_\_\_\_\_ stipulava atto di vincolo sottoscritto in data 04.04.2007 presso lo studio del Notaio Angioletta Musumeci, redatto in Palagonia, con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ nella qualità di amministratore unico della società \_\_\_\_\_ dichiarava di vincolare **l'area di mq 3988,60** a parcheggio come da planimetria allegata e l'intera superficie del terreno di cui la società è proprietaria ( ha.1.98.01) venga asservita con vincolo permanente quale area di pertinenza del fabbricato di cui la concessione in sanatoria - **provv. n. 4205/42/07/45/07.**

- e. La società \_\_\_\_\_ vende alla Sig. \_\_\_\_\_ gli immobili insistenti al **fg. 17 part.IIe nn. 804, 806 e 809** siti nel comune di Palagonia con atto di compravendita del 14.05.2009 presso il Notaio Musumeci Angioletta di rep n. 20188/7247.
- A pag. 4 e 5 dell'atto di cui sopra sono pure trasferiti i vincoli a parcheggio dell'area di 3.988,60 mq e vincolo a pertinenza del fabbricato del terreno di proprietà della società autotrasporti \_\_\_\_\_. Per una superficie di 19801 mq (ex part.IIe nn. 137-138) .
- f. La Sig. \_\_\_\_\_ con atto di donazione del notaio Rita Tripodi di Sant'Eufemia D'Aspromonte del 20.04.2018 registrato a Palmi il 17.05.2018 rep.101241 vengono trasferiti ai germani \_\_\_\_\_ gli immobili del fg. 17 del comune di **Palagonia part.IIe nn 804-806-809:**

**2. Effettiva realizzazione delle opere inserite all'interno dell'atto di vincolo del terreno all'immobile;**

Durante il sopralluogo eseguito il 31.08.2018 si constatava mediante elaborato fotografico allegato alla perizia di stima che l'area circostante il capannone industriale era attrezzata di manto asfalto atto a sopportare la circolazione di autoveicoli leggeri e pesanti.

Inoltre lungo il perimetro del capannone sono stati installati dei punti di spillamento di acqua.

**3. Natura del vincolo;**

Sul terreno agricolo per regolarizzare la costruzione di un capannone industriale il Comune di Palagonia ha emesso il provvedimento **-provv. n. 4205/42/07/45/07 del 07.05.2007** per la sanatoria del capannone adibito a lavorazione di agrumi grezzi - Tale provvedimento era stato espresso dal Comune una volta che veniva sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo edilizio formalizzato dal Sig. \_\_\_\_\_ nella

qualità di amministrare unico e legale rappresentante in data 07.05.2007 con sopra riportato.

*4. Eventuale decadenza della concessione in sanatoria del capannone in caso di inottemperanza a quanto previsto nell'atto di vincolo.*

I vincoli espressi col provvedimento della concessione in sanatoria sono stati rispettati.

Tali vincoli non decadono e sono trascritti su tutti i passaggi di proprietà.

La concessione è valida, e gli oneri concessori, suddivisi in otto rate trimestrali sono stati assicurati mediante polizza fidejussoria .

**Conclusioni**

Con la presente relazione che si compone 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 trasmessa all'avv. Gabriella Velardo mediante PEC;

**Allegati ;**

- Atto del notaio Rita Tripodi di Santa'Eufemia D'Aspromonte.
- Ispezione ipotecaria

Reggio Calabria li 07.03.2020

Il C.T.U.  
Ing. Fortunato Quattrocchi

Egr. Avv. Velardo,

in risposta a quanto da Lei richiesto con nota del 03.12.2020, si precisa che :

- la stima dell'immobile di cui le relazioni inoltrate a suo tempo del 28.10.2018 e del , è stata redatta senza ter conto degli arredi e delle attrezzature ;
- le foto allegate riflettono lo stato normale di vetustà applicato con la media del valore dell'immobile ;

In merito invece alla proprietà dell'area destinata a parcheggio, della superficie di 3988,60 mq, occorre soffermarsi a quanto relazionato nella perizia del 28.10.2018 pag. 6 e sul contenuto nell'atto di vendita fatta dal padre , alla Figlia , al fine di aggiornare il valore della perizia del 28.10.2018.

**Premesse che :**

- Il capannone, sorge su terreno acquistato il **17.10.2006** con atto del Notaio Angioletta Musumeci censito al N.C.E.U di Palagonia al fg. 5 part.lla 787 ctg D7, ottenendo la concessione edilizia in sanatoria n. 4205/42/07//45/07 -del 07.06.207.
- Il signor nella qualità di amministratore, vincola l'area di 3988,60 mq, insistenti sulle **part.lla nn. 806-809** , a parcheggio e stipula Atto pubblico di vincolo dal 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;
- Successivamente all'atto di vincolo stipulato col Comune, il sig. con atto di vendita del notaio Musumeci Angioletta del **14.05.2009**- rep. N. 20188/7247 , vendeva la proprietà delle particelle fg. 17 -**part. nn 804-806-809** , con tutti i pesi e gli oneri descritti nell'atto di vincolo col Comune. Tale circostanza è stata richiamata dal sottoscritto nelle note integrative della perizia del 23.03.2020;

**Quanto sopra e a chiarimento della richiesta dell'avv Velardo si ritiene :**

- Che Il prezzo medio stimato nella perizia del 28.10.2018 di € **248.270,00** deve essere ridotto del prezzo di € 39.880,00 perché erroneamente attribuito alla proprietà di ;

– Che comunque sulle particelle fg. 17 -part.lle 806-809 , appartenenti ai germani , esistono i vincoli richiamati nell'atto di vincolo col comune di Palagonia e cioè:

1. Per una superficie di 3988,60 area destinata a parcheggio del capannone;
2. Per la differenza della superficie di 19800,01-3988,60 oggi part.lle nn. 806-809 del fg. 17 del Comune di Palagonia.

Con la presente viene aggiornato il valore della perizia del 28.10.2018, secondo la richiesta del 03.12.2020.

Il C.T.U.  
Ing. Fortunato Quattrocchi