

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO PROGEA N° 17/95

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO FINALIZZATA AGLI  
ACCERTAMENTI E VERIFICHE TECNICO - AMMINISTRATIVE  
DELLE 2 CABINE ELETTRICHE PRESENTI NEL COMPLESSO  
"BAIA DEI 7 EMIRI" DI CEFALU'

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1) Premessa e mandato di consulenza;
- 2) Titolarità del complesso ove sono ubicate le cabine elettriche oggetto di stima;
- 3) Descrizione del complesso edilizio;
- 4) Operazioni di consulenza;
- 5) Calcolo del valore di mercato;
- 6) Scheda riassuntiva.

1- PREMESSA

- In data 13/12/1994 la S.V.I. disponeva la nomina del sottoscritto (v. all. n. 1), Ing. Mario D'Amore, a consulente tecnico di ufficio nella "Procedura di amministrazione controllata della PROGEA Soc. Coop. di produzione e lavoro a r.l.", oggi "Fallimento PROGEA" n.ro 17/95, relativamente ai beni immobili e mobili ubicati in Cefalù, c.da Mazzaforno, complesso edilizio "Baia dei 7 Emiri".

- In data 17.01.1995 la S.V.I. confermava la nomina del sottoscritto per la stima immobiliare e mobiliare dei beni ricadenti nel fallimento in epigrafe (v. all. n. 2).
- In data 12.05.1995 la S.V.I. dava mandato al sottoscritto C.T.U. di "...accertarsi, con riguardo alle unità immobiliari trasferite nel corso dell'anno anteriore alla data del decreto di ammissione alla procedura di amministrazione controllata, il valore attuale delle unità stesse, la cui conoscenza è prioritaria rispetto all'esame delle proposte transattive formulate dagli acquirenti come da nota allegata del Curatore del 03.05.1995...".

Ed ancora...

"...Con riguardo alle unità immobiliari trasferite nel biennio (e oltre l'anno) anteriore al fallimento si dispone l'accertamento del valore delle unità stesse con riguardo all'epoca dell'atto per l'accertamento preliminare della sproporzione delle prestazioni..." (v. all. n. 3).

- Nel Gennaio 96 la curatela forniva al sottoscritto l'elenco dei proprietari il cui atto di vendita era stato stipulato nel periodo

compreso tra il 10.12.1992 e il 09.12.1993.

Il sottoscritto C.T.U., nel corso dei numerosi sopralluoghi effettuati presso il detto complesso edilizio, avendo ricevuto numerose richieste verbali da parte dei condomini del detto complesso edilizio, circa il trasferimento della proprietà delle cabine elettriche all'ENEL al fine, anche, di poter ciascun installare un proprio contatore, informava di quanto sopra la curatela con lettera del 29.01.1996 (v. all. n. 4).

In data 30.01.1996 (v. all. n. 5) il curatore del succitato fallimento chiedeva al S.G.D. di voler conferire incarico all'Ing. Mario D'Amore allo scopo di:

- a) quantificare il costo delle opere per la definizione ed il completamento delle due cabine;
- b) procedere all'acquisizione di più preventivi per l'esecuzione dei predetti lavori;
- c) accertare la procedura per il trasferimento della proprietà delle predette cabine all'ENEL e (se necessario per effettuare detto trasferimento) procedere alla denuncia al N.C.E.U. di Cefalù;
- d) verificare - preventivamente - la convenienza economica da parte della Curatela ad effettuare le predette operazioni.

In data 01.02.1996 il S.G.D. al fallimento, ritenendo fondata la richiesta, conferiva al sottoscritto C.T.U. "...l'incarico di procedere agli accertamenti..." ..omissis.. di cui all'istanza ed alla lettera del 29.01.1996 (v. all. n. 5).

2- TITOLARITA' DEL COMPLESSO OVE SONO UBICATE LE CABINE ELETTRICHE OGGETTO DI STIMA

Il terreno su cui insiste il complesso edilizio "Baia dei 7 Emiri" è pervenuto alla società PROGEA oggi fallita, già GE.COS., attraverso il rogito dei seguenti atti:

- Atto di compravendita, rogato in data 01/06/1985, dal notaio Salvatore Stella tra la "San Marco S.p.A." e la "Cefalù Mare S.p.A.", registrato a Palermo il 11/06/1985 al n.ro 12716 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 10/06/1985 ai n.ri 21608/16810 (v. all. n. 6).
- Atto di "Fusione per Incorporazione", rogato in data 30/12/1988 dal notaio Salvatore Li Puma, tra la "Cefalù Mare S.P.A." e la "SE.FIN. ITALIA S.p.A.", registrato in Corleone il 02/01/1989 al n.ro 11 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 07/01/1989 ai n.ri 877/756

(v. all. n. 7).

- Atto di "Fusione per incorporazione", rogato in data 26/03/91 dal notaio Salvatore Li Puma tra la SE.FIN ITALIA S.p.A. e la GE.COS., registrato in Corleone il 27/03/1991 al n.ro 246 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 30/03/1991 ai n.ri 15149/11612 (v. all. n. 8). Dagli atti in possesso del sottoscritto (v. all. n. 9) si evince che la società "Generale Costruzioni GE.COS. Soc. Coop. di Produzione e Lavoro a r.l." in data 30/04/1993 ha preso il nome di PROGEA Soc. Coop. a r.l. e risulta iscritta nel registro delle società presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Palermo al n.ro 19158 Reg. Soc. Vol. 124/45.

### 3- DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il complesso edilizio "Baia dei 7 Emiri" sorge su un terreno sito a valle della strada comunale Mazzaferro, (ex Regia Trazzeria del litorale), dipartentesi dalla S.S. 113 in prossimità dello svincolo autostradale Cefalù Ovest (v. all. n. 10). Alla data odierna, nel succitato complesso, sono state realizzate gran parte delle infrastrutture ed impianti tecnologici comuni al complesso edilizio,

alcune unità abitative, una unità ricreativa e beni mobili.

Il complesso edilizio risulta dotato di diversi impianti tecnologici tra i quali l'impianto elettrico composto da n.ro due cabine di trasformazione, di cui oggi solo una alimentata e funzionante, canalizzazioni elettriche per la distribuzione e locali contatori. Sono queste due cabine per la fornitura di energia elettrica l'oggetto della presente relazione di consulenza.

#### 4- OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sulla scorta di quanto già esposto con fax del 29.01.1996 (v. all. n. 4) e sulla base dell'incarico ricevuto dal S.G.D. in data 01.02.1996 (v. all. n. 5), dietro richiesta del Curatore al S.G.D., il sottoscritto ha effettuato le seguenti operazioni:

- In data 21.02.1996, sulla scorta dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, ing. Mario D'Amore inviava all'ENEL - Compartimento di Termini Imerese lettera ove si richiedevano notizie in merito alle due cabine elettriche (v. all. n. 11).
- In data 05.03.1996 il sottoscritto riceveva dall'ENEL una lettera (v. all. n. 12) dove,

facendo seguito alla nota del 21.02.1996, si acquisivano notizie in merito alle due cabine, una contraddistinta al N.C.E.U. di Cefalù al Fg. 3, part. 885 e la seconda cabina, tuttora incompleta, identificata al Fg. 3, part. 911. Si apprendeva altresì che per definire la pratica nel senso richiesto dal sottoscritto bisognava:

- a) eseguire le rifiniture della seconda cabina, provvedendo a realizzare gli intonaci esterni ed interni, la pavimentazione, la collocazione delle lamiere nei cunicoli;
- b) procedere ad individuare, in modo univoco, il percorso delle canalizzazioni destinate alla rete di distribuzione ENEL e riportare i tracciati su apposita planimetria quotata;
- c) procedere alla stipula del rogito notarile di trasferimento all'ENEL della proprietà delle due cabine.

- In data 22.03.1996 il sottoscritto C.T.U. con l'assistenza del Sig. Blasco, tecnico locale dell'ENEL S.p.A., effettuava un sopralluogo alle cabine elettriche al fine di individuare in modo più dettagliato gli interventi da eseguire per il completamento delle cabine stesse. Successivamente il sottoscritto, con

l'assistenza di tecnici del proprio studio, si recava nuovamente sui luoghi al fine di individuare tutti gli elementi necessari per rappresentare in apposita planimetria i percorsi da realizzare.

- In data 10.04.1996 il sottoscritto redigeva presso il proprio studio il computo metrico estimativo dei lavori da eseguire per il completamento delle cabine elettriche (v. all. n. 13) dove per entrambi le cabine l'importo complessivo dei lavori ammontava a £. 30.500.000 (I.V.A. esclusa).
- In data 10.04.1996 il sottoscritto redigeva il capitolato speciale di appalto dei lavori di completamento necessari alle due cabine elettriche (v. all. n. 13/bis).
- In data 12.04.1996 il sottoscritto, con lettera inviata via fax al Curatore (v. all. n. 14), considerato che per l'espletamento delle pratiche catastali era stato nominato, con ordinanza datata 30.12.1994, il Geom. Giovanni D'Agostino, chiedeva se per quanto sopra esposto, la curatela intendesse dare mandato al Geom. D'Agostino per l'espletamento delle sole operazioni tecniche relative alla denuncia



all'U.T.E. della cabina elettrica insistente sulla particella 911 del fg. 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù.

- In data 18.04.1996 previa lettera raccomandata A/R indirizzata all'ENEL - Zona di Termini Imerese (v. all. n. 15), il sottoscritto chiedeva delucidazioni riguardo le modalità necessarie per il trasferimento delle due cabine dalla Curatela all'ENEL e, nello specifico, se l'indennità dovuta doveva essere determinata ai sensi dell'art. 123 del R.D. 11 Dicembre 1933, n.ro 1775, relativo a "Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici" (v. all. n. 16).
- In data 18.04.1996 il sottoscritto comunicava al Curatore i lavori necessari per il completamento delle cabine (v. all. n. 17). Tenuto conto che il sottoscritto aveva contattato telefonicamente sia il Sig. Blasco che il Dott. Trubia (rispettivamente tecnico locale e funzionario dell'ENEL S.p.A.) e che questi avevano riferito verbalmente che la definizione dei prospetti non erano necessari, il sottoscritto tenuto conto di quanto detto in precedenza, stilava un nuovo computo metrico estimativo per la realizzazione

dei lavori. Quindi sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco si è proceduto all'elaborazione dei disegni, (planimetrie, piante, prospetti, sezioni e particolari costruttivi (v. all. n. 17/bis), necessari sia per la redazione del computo metrico che per poter permettere all'impresa realizzatrice di avvalersi di elaborati tecnici per l'esecuzione dei lavori. Tenuto conto di quanto detto in precedenza il sottoscritto ha individuato, dietro indicazione del tecnico incaricato dall'ENEL (Sig. Blasco), le tipologie di lavoro da eseguire per il completamento dei lavori e precisamente: scavo a sezione obbligata dalla cabina A (quella incompleta) fino alla Via Mazzaferro per posa cavi elettrici - realizzazione di n.ro 10 pozzetti d'ispezione in conglomerato cementizio armato - fornitura e posa in opera, alla base dello scavo, di sabbia per la formazione del letto - fornitura e posa in opera di tubazione in PVC per il passaggio di cavi elettrici - collocazione dei chiusini - rinterro degli scavi - trasporto a rifiuto del materiale residuo - impermeabilizzazione con guaina prefabbricata della copertura della cabina A - massetti di

sotto pavimentazione (cab. A) - pavimentazione con piastrelle di grès (cab. A) - intonaci interni (cab. A) - fornitura e posa in opera di pluviale (cab. A) - opere in ferro - collocazione di infissi - recinzione della zona di pertinenza delle cabine elettriche.

- In data 03.06.1996 il sottoscritto, tramite lettera raccomandata A/R indirizzata all'ENEL ed al Curatore (v. all. n. 18), faceva presente che nessuna risposta aveva avuto in merito alla lettera del 18.04.1996 e che, di conseguenza, non poteva espletare l'incarico conferito dal S.G.D..
- In data 09.07.1996 il sottoscritto riceveva risposta dall'ENEL (v. all. n. 19) in merito alle modalità che l'ente intendeva mettere in atto al fine di acquistare le due cabine elettriche. La richiesta dell'Azienda erogatrice consisteva nel volere acquistare le cabine secondo quanto stabilito al punto "2" delle Disposizioni Generali del Vigente Provvedimento CIP n. 42/86 del 30.07.1986. In questo caso il costo che l'ente era disposto a sostenere doveva essere commisurato al valore di mercato delle due costruzioni.

- In data 22.07.1996, il sottoscritto C.T.U. in riferimento alle precedenti comunicazioni con le parti, inviava al Curatore una relazione (v. all. n. 20) ove confermava che si sarebbe proceduto all'espletamento del mandato conferito entro il più breve tempo possibile.
- In data 25.10.1996, il sottoscritto inviava a mezzo raccomandata A/R. (v. all. n. 21), numero tre lettere alle ditte PROEDIL, Impresa Edile Artigiana Brocato Paolo e Impresa Edile Artigiana Conoscente Mariano, per l'esecuzione dei lavori di completamento necessari alle cabine elettriche oggetto della consulenza.
- In data 23.01.1997 il sottoscritto informava, a mezzo lettera (v. all. n. 22), il Curatore che a seguito delle raccomandate inviate alle tre ditte per un preventivo, nessuna risposta aveva avuto da parte delle ditte invitate.
- In data 05.05.1998 il sottoscritto riceveva via fax dal Curatore (v. all. n. 23) copia della risposta avuta dall'ENEL riguardo le cabine ed al costo di queste che "...dovrà essere commisurato al puro costo di costruzione...".
- In data 19.05.1998 il sottoscritto C.T.U. inviava al Curatore la relazione finale (v. all.

n. 24) in merito alle cabine, ai lavori di completamento e di definizione, alla procedura da seguire per il trasferimento delle cabine all'ENEL ed al valore di mercato delle cabine elettriche. In detta relazione si quantizzavano i lavori in £. 4.000.000 circa per la cabina da ultimare (v. all. n. 26 - foto n. 1-2-3-4-5). Per la cabina completa e funzionante i lavori da espletare prevedevano una spesa in £. 400.000 circa (v. all. n. 26 - foto n. 6-7-8-9). Dette somme venivano stabilite in quanto parecchie categorie di lavori venivano stralciate dai calcoli effettuati nel computo metrico (v. all. n. 13).

#### 5- CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto tenuto conto dello stato delle cabine elettriche, della loro forma e dimensione, della ridotta area di sedime, della tipologia costruttiva, considerando altresì che le stesse costituiscono beni strumentali a servizio dell'intero complesso immobiliare, ritiene equo fissare un valore commerciale pari a £. 7.200.000 cadauno.

Detto valore scaturisce dal fatto che ciascuna cabina presenta una volumetria pari a mc. 60,00 e

che il costo di costruzione, nello stato in cui versano ivi compresa l'area di sedime, è pari a £. 120.000/mc.

Pertanto:

$$\text{mc. } 60,00 \times \text{£. } 120.000/\text{mc.} = \text{£. } 7.200.000$$

In totale essendo due il numero delle cabine si avrà:

$$\text{£. } 7.200.000 \times 2 = 14.400.000$$

#### 6- SCHEDA RIASSUNTIVA

##### Dati catastali

Le cabine in oggetto risultano essere in numero di due. Di queste, una risulta essere realizzata sulla part. 911 del Fg. 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù ed ancora non riportata al N.C.E.U. Mentre la seconda risulta da tempo riportata al N.C.E.U. del Comune di Cefalù sulla part. 885 del Fg. 3 (v. all. n. 25).

##### Opere necessarie per la definizione della cabina incompleta

Le opere da eseguire riguardano (v. all. n. 26 - foto n. 1-2-3-4-5):

- a) realizzazione massetto sottofondazione;
- b) pavimentazione interna;
- c) intonaci interni;
- d) fornitura e collocazione di pluviale;
- e) impermeabilizzazione della copertura;

f) opere in ferro;

g) recinzione della cabina;

Il sottoscritto ha quantizzato detti lavori in £. 4.000.000 circa (IVA inclusa) (v. all. n. 24).

Per la cabina già completa e funzionante (v. all. n. 26 - foto n. 6-7-8-9), i lavori consistono nella realizzazione della recinzione; detti lavori sono quantizzabili (nel 1996) in £. 400.000 circa (IVA inclusa).

Procedura di trasferimento delle cabine all'ENEL

La procedura consiste in:

a) esecuzione, da parte della curatela, dei lavori per il completamento delle cabine;

b) denuncia al N.C.E.U. della cabina incompleta (a tal uopo si era indicato il Geom. D'Agostino) identificata al Fg. 3, part. 911. Si precisa che la denuncia al N.C.E.U. della cabina incompleta comporterebbe per la curatela un ulteriore onere quantificabile, complessivamente, in £. 1.000.000 circa;

c) individuazione del percorso delle canalizzazioni destinate alla rete di distribuzione ENEL;

d) stipula del rogito notarile di trasferimento all'ENEL delle due cabine definendo,

contestualmente, gli asservimenti di elettrodotto e di passaggio sulle aree interne al complesso. Valore di mercato delle due cabine elettriche

Il valore di mercato delle cabine ammonta complessivamente a £.14.400.000.

Palermo li 23.10.1998

Ing. ~~Mario D'Amore~~



Allegati:

- 1) Verbale di nomina ed istanza per conferimento incarico;
- 2) Richiesta per l'autorizzazione ad effettuare inventario dei beni mobili e per la nomina dei tecnici estimatori;
- 3) Istanza per la nomina del C.T.U. per valutazione immobili soggetti a revocatoria fallimentare;
- 4) Fax del 29.01.1996;
- 5) Istanza di conferimento per incarico a C.T.U.;
- 6) Atto di compravendita del 01.06.1985;
- 7) Atto di fusione per incorporazione del 30.12.1988;
- 8) Atto di fusione per incorporazione del 26.03.1991;
- 9) Verbale di audizione di debitore ai sensi dell'art. 15 della legge fallimentare;



- 10) Stralcio catastale scala 1:2000;
- 11) Lettera del 21.02.1996;
- 12) Lettera del 05.03.1996;
- 13) Computo metrico estimativo del 10.04.1996;
- 13/bis) Capitolato di appalto del 10.04.1996;
- 14) Lettera del 12.04.1996;
- 15) Lettera del 18.04.1996;
- 16) Regio decreto 11.12.1933, n. 1775 "Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici";
- 17) Lettera del 18.04.1996;
- 17 bis) Planimetrie, piante, prospetti e sezioni della cabina elettrica incompleta;
- 18) Lettera del 03.06.1996;
- 19) Lettera del 09.07.1996;
- 20) Lettera del 22.07.1996;
- 21) Raccomandate del 25.10.1996;
- 22) Lettera del 23.01.1997;
- 23) Fax del 05.05.1998;
- 24) Relazione del 19.05.1998;
- 25) Certificati catastali;
- 26) Documentazione fotografica.

Il giorno \_\_\_\_\_ davanti al G.D. al fallimento  
PROGEA (n. 17/95), è comparso il C.T.U. Ing. Mario

D'Amore il quale presta giuramento di rito  
pronunziando la formula: "Giuro di bene e  
fedelmente avere adempiuto al compito affidatomi al  
solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

Palermo, li

Ing. Mario D'Amore

Il Cancelliere

Il Giudice Delegato

STUDIO D'INGEGNERIA INGG. A. E M. D'AMORE

VIA DELLE CROCI, 47 - TEL. (091) 58 60 43 - TELEFAX 58 66 75

90139 PALERMO

ING. MARIO D'AMORE

PALERMO, LI 19.05.98

Preg.mo

Avv. Massimo Pensabene

Curatore del Fallimento

Progea S.r.l. n° 17/95

Palermo

Oggetto: Fallimento Progea n. 17/95 - Cabine elettriche

Cab In riferimento alla lettera trasmessa, via fax, al sottoscritto in data 05.05.98 avente per oggetto le cabine elettriche site nel residence "Baia dei 7 Emiri" di Cefalù, il sottoscritto c.t.u, facendo seguito alle lettere inviate alla S.V. in data 18.04.96 e 22.07.96 espone quanto segue:

- In merito alla posizione catastale

Le cabine in oggetto risultano essere in numero di due. Di queste, una, (che da ora in poi chiameremo "Cabina A"), risulta realizzata sulla part. 911 del Fg. 3 del N.C.T. del Comune di Cefalù ed ancora non riportata al N.C.E.U; mentre la seconda, (che da ora in poi chiameremo "Cabina B"), risulta da tempo riportata al N.C.E.U. del Comune di Cefalù, (Fg. 3, part. 885).

- In merito allo stato dei luoghi e dei lavori di completamento e definizione delle cabine.

Cabina A

a) Risultata allo stato grezzo. "Cabina A" (a tal uopo si era Dalla corrispondenza avuta con l'ENEL S.p.A., Compartimento di Palermo - Zona di Termini Imerese, il

sottoscritto ha appreso che prima di procedere all'eventuale trasferimento della cabina, dalla Curatela all'ENEL, si sarebbero dovuto eseguire lavori di completamento e definizione consistenti in:

- a) realizzazione massetto sottofondazione
- b) pavimentazione interna
- c) intonaci interni
- d) fornitura e collocazione di pluviale
- e) impermeabilizzazione della copertura
- f) opere in ferro
- g) recinzione della cabina

Il sottoscritto, a mezzo computo metrico estimativo, ha quantizzato detti lavori in £. 4.000.000 circa (IVA inclusa)

#### **Cabina B**

Completa e funzionante.

I lavori di completamento consistono nella realizzazione della recinzione.

Il sottoscritto, a mezzo computo metrico estimativo, ha quantizzato detti lavori in £. 400.000 circa (IVA inclusa).

#### **- In merito alla procedura da seguire per il trasferimento delle cabine all'ENEL**

Così come indicato nella lettera del 18.04.96, la procedura da seguire per il trasferimento della proprietà dalla Curatela all'ENEL S.p.A. è riportata ai punti 1), 2) e 3) della lettera datata 05.03.96 inviata al sottoscritto dall'ente succitato.

In particolare la procedura consiste in:

- a) esecuzione da parte della curatela dei lavori di completamento di cui al punto precedente;
- b) denuncia al N.C.E.U. della "Cabina A" (a tal uopo si era indicato il richiamo del c.t.u. Geom. D'Agostino);

- c) individuazione, in modo univoco, del percorso delle canalizzazioni destinate alla rete di distribuzione ENEL riportando i tracciati su apposita planimetria quotata;
- d) stipula del rogito notarile di trasferimento, all'ENEL S.p.A., delle due cabine definendo, contestualmente, gli asservimenti di elettrodotto e di passaggio sulle aree interne del complesso.

Si precisa che la denuncia al N.C.E.U. della "Cabina A" comporterebbe per la curatela un ulteriore onere quantificabile, complessivamente, in £. 1.000.000 circa.

**- In merito al valore di mercato delle cabine elettriche.**

Il sottoscritto tenuto conto dello stato delle cabine elettriche, della loro forma e dimensione, della ridotta area di sedime, della tipologia costruttiva, considerando altresì che le stesse costituiscono beni strumentali a servizio dell'intero complesso immobiliare, ritiene equo fissare un valore commerciale pari a £. 7.200.000 cadauno.

Detto valore scaturisce dal fatto che ciascuna cabina presenta una volumetria pari a mc. 60,00 e che il costo di costruzione, nello stato in cui versano ivi compresa l'area di sedime, è pari a £. 120.000/mc.

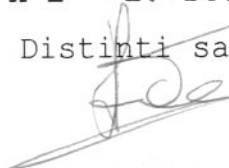
Pertanto:

$$\text{mc. } 60,00 \times \text{£. } 120.000/\text{mc.} = \text{£. } 7.200.000$$

In totale essendo due il numero delle cabine si avrà:

$$\text{£. } 7.200.000 \times 2 = \text{£. } 14.400.000$$

Distinti saluti





Massimo Pensabene &lt;massimopensabene59@gmail.com&gt;

**Fallimento Progea scarl (17/95)**

2 messaggi

Massimo Pensabene &lt;massimopensabene59@gmail.com&gt;

15 febbraio 2024 alle ore 17:35

A: ingg.damore@gmail.com, "ingg.damore@libero.it" &lt;ingg.damore@libero.it&gt;

**Egregio Ing. Mario D'Amore**

con riferimento al fallimento in oggetto, nell'ambito del quale Lei ha svolto varia attività quale consulente tecnico d'ufficio, sono a richiederLe quanto segue.

Tra le attività espletate, Lei ha a suo tempo periziato e stimato le due cabine elettriche che insistono nel residence Baia dei 7 Emiri in Cefalù, valutandoLe £7.200.000 (oggi € 3.718,48) cadauna (all.ta perizia).

Essendo pervenuta un'offerta di acquisto per il prezzo di € 7.000,00 (per entrambe) Le chiedo se a Suo parere - considerata la particolarità dei manufatti in questione e il trascorrere del tempo - il valore del bene in questione possa considerarsi tuttora congruo.

Tanto perché possa riferirne al Sig. Giudice delegato per le determinazioni di competenza.

RingraziandoLa anticipatamente, invio cordiali saluti

**Il Curatore**

**Avv. Massimo Pensabene n.q.**

**Avv. Massimo Pensabene**

Abilitato al patrocinio presso le Magistrature Superiori

via Agrigento n. 15/A

90141 Palermo

Tel e fax: (+ 39) 091 6110695

Mail personale: [massimopensabene59@gmail.com](mailto:massimopensabene59@gmail.com)Mail studio: [studiolegalepensabene@gmail.com](mailto:studiolegalepensabene@gmail.com)Pec: [massimopensabene@pecavvpa.it](mailto:massimopensabene@pecavvpa.it)Privo di virus.[www.avg.com](http://www.avg.com)**CTU ing.D'Amore (cabine elettriche).pdf**

3866K

ingg.damore@libero.it &lt;ingg.damore@libero.it&gt;

20 febbraio 2024 alle ore 16:59

A: Massimo Pensabene &lt;massimopensabene59@gmail.com&gt;

Egr. Avv. Massimo Pensabene

con riferimento alla Sua richiesta, trasmessa con mail del 15.02.2024, relativa alla formulazione di un "parere" in merito all'offerta di € 7000,00 per l'acquisto delle due costruzioni denominate "cabine elettriche" esistenti all'interno

del complesso edilizio denominato "Baia dei 7 Emiri", il sottoscritto C.T. Ing. Mario D'Amore ritiene che:

1) nell'ipotesi del mantenimento della descrizione e della consistenza metrica e volumetrica delle due costruzioni così come riportata nella consulenza tecnica di ufficio, redatta dallo scrivente, datata 23.10.1998;

2) nell'ipotesi del mantenimento dello stato urbanistico/edilizio riportato nella succitata consulenza tecnica di ufficio;

nonché

3) tenuto conto del tempo trascorso dalla redazione della consulenza tecnica di uffici e la data odierna, (circa 26 anni);

reputa congruo il prezzo offerto, pari a € 7.000,00, per l'acquisto di entrambe le costruzioni denominate "**cabine elettriche**".

Ing. Mario D'Amore

---

[Testo tra virgolette nascosto]