

TRIBUNALE DI PALMI  
Ufficio Fallimentare

Concordato preventivo proc. n. 11/2013  
Parere di congruità

**TRIBUNALE DI PALMI**  
**Ufficio Fallimentare**

Concordato preventivo proc. n. 11/2013 – richiesta parere di congruità.

Parere di congruità dell'offerta proposta per i sotto elencati beni immobili

- Proprietà in ragione di 10/15 di n. 4 appartamenti facenti parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, sito nell'abitato del comune di Taurianova (RC) in fregio alla via Dante Alighieri, con annessi cortili destinati a parcheggi a disposizione delle stesse unità immobiliari, riportati nel *Catasto Fabbricati* al foglio 57 particella 720
- sub 1 categoria A/2 classe 1 vani 11,5 – appartamento al piano terra;
- sub 2 categoria A/2 classe 1 vani 8 – appartamento al primo piano;
- sub 3 categoria A/2 classe 1 vani 8 – appartamento al secondo piano;
- sub 5 categoria A/2 classe 1 vani 8,5 – appartamento al terzo piano, con annesso locale lavanderia e terrazzo esclusivo al quarto piano.

**Descrizione:** le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato ubicato nel centro abitato di Taurianova, all'angolo tra via Dante Alighieri e via Michele Barillari.

L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, rivestite con tegole canadesi, è costituito da quattro piani fuori terra, oltre sottotetto; al suo interno sono presenti, complessivamente, quattro appartamenti: i primi tre occupano, rispettivamente, il primo, il secondo ed il terzo piano fuori terra mentre l'ultimo appartamento, distribuito su due livelli, occupa il quarto ed il quinto piano fuori terra.

La facciata, intonacata e tinteggiata, si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. I balconi sono protetti in parte con ringhiere di ferro (appartamenti posti ai primi tre piani fuori terra) ed in parte con parapetti di muratura (appartamento posto al quarto e quinto piano fuori terra). Tutti i balconi presentano, a causa dello scarso livello di manutenzione, le ringhiere di metallo diffusamente danneggiate dalla ruggine, distacchi di intonaco e danni diffusi per infiltrazioni di umidità; in particolare si evidenzia che il rigonfiamento delle armature metalliche, provocato dalla ruggine, ha determinato distacchi di intonaco sia nei piani aggettanti dei balconi e sia nei parapetti in muratura. Gli infissi esterni presentano uno scarso livello di manutenzione. Il vano scala, comune a tutte le unità immobiliari, ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati ed è privo di ascensore.

I criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale dei cespiti oggetto della presente relazione sono stati scelti con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138, criteri adottati anche dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), gestita dall'Agenzia delle Entrate, per la determinazione dei valori unitari delle differenti tipologie immobiliari.

- L'appartamento al piano terra, identificato con il sub 1, ha una superficie commerciale di 225,00 m<sup>2</sup>. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica o con parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di legno con vetro singolo, protette da tapparelle; le porte sono di legno

tamburato. Le pareti perimetrali esterne evidenziano, a livello del pavimento, segni di infiltrazione di umidità proveniente dall'esterno.

- L'appartamento al primo piano, identificato con il sub 2, ha una superficie commerciale di 208,00 m<sup>2</sup>. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, parquet o moquette; le pareti sono intonacate e tinteggiate o rivestite con carta da parati; le finestre sono di legno con vetro singolo, protette da tapparelle; le porte sono di legno tamburato. Le pareti perimetrali esterne evidenziano, a livello del pavimento, segni di infiltrazione di umidità proveniente dai balconi.
- L'appartamento al secondo piano, identificato con il sub 3, ha una superficie commerciale di 207,00 m<sup>2</sup>. I pavimenti sono rivestiti con parquet o con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di legno con vetro singolo, protette da tapparelle; le porte sono di legno tamburato. Le pareti perimetrali esterne evidenziano, a livello del pavimento e del soffitto, segni di infiltrazione di umidità proveniente dai balconi o dalla sovrastante terrazza.
- L'appartamento al terzo e quarto piano, identificato con il sub 5, ha una superficie commerciale di 212,00 m<sup>2</sup>. I pavimenti sono rivestiti con parquet e con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte sono di legno tamburato; le finestre sono di legno con vetro camera, protette sia con tapparelle e sia, nei vani della zona notte, con doppie finestre.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento.

**Conformità urbanistico-edilizia:** gli appartamenti che occupano i primi tre piani fuori terra sono stati realizzati in virtù del Nulla Osta rilasciato dal Sindaco di Taurianova in data 03/09/1962 e del successivo Nulla Osta del Genio Civile n° 14277 rilasciato in data 21/10/1963. In seguito alle operazioni di collaudo svolte nel 1969 è stato riscontrato che, salvo alcune variazioni di scarsa entità, il fabbricato è stato costruito secondo il progetto approvato e nel rispetto delle norme.

L'appartamento posto al quarto ed al quinto piano fuori terra è stato realizzato in assenza di licenza edilizia e per esso è pendente domanda di concessione edilizia in sanatoria n° 1054 del 25/06/1986

presentata ai sensi della Legge 47/85.

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto allegati al Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile con le planimetrie catastali e con i risultati dei rilievi effettuati nel corso dell'accesso ai beni, effettuato in data 07/02/2019, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) tutti gli appartamenti presentano una diversa distribuzione interna degli spazi; si evidenzia che le variazioni rilevate, per le quali non è richiesto il permesso di costruire, possono essere assentite con comunicazione di inizio lavori asseverata a norma dell'articolo 6 bis comma 1 - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 6 bis comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.
- 2) il subalterno 1 è stato suddiviso in due unità immobiliari; tale variazione, che ha comportato un aumento del carico urbanistico senza variazione di destinazione d'uso, è soggetta a comunicazione di inizio lavori asseverata a norma dell'articolo 6 bis comma 1 - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 6 bis comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

Infine, in relazione al subalterno 5 si evidenzia che, a cura e spese dell'acquirente, dovrà essere completato l'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

**Conformità catastale:** schede catastali da aggiornare.

**Impianti:** certificati di conformità non presenti.

**Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione dei beni è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche dei beni, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da

intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

♦ **sub 1 – appartamento al piano terra della superficie commerciale di 225,00 m<sup>2</sup>**

Valore dell'intero: € 225,00 m<sup>2</sup> x 710,00 €/m<sup>2</sup> = € 159.750,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 18% che tiene conto delle spese da sostenere per portare l'immobile in condizioni di ordinarietà (5%), per la regolarizzazione urbanistico-catastale (1%), per la messa a norma degli impianti (2%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%) e della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 159.750,00 x 0,82 = € 130.995,00.

Valore della quota pari a 10/15: € 130.995,00 x 10/15 = € 87.330,00.

♦ **sub 2 – appartamento al primo piano della superficie commerciale di 208,00 m<sup>2</sup>**

Valore dell'intero: € 208,00 m<sup>2</sup> x 710,00 €/m<sup>2</sup> = € 147.680,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 21% che tiene conto delle spese da sostenere per portare l'immobile in condizioni di ordinarietà (8%), per la regolarizzazione urbanistico-catastale (1%), per la messa a norma degli impianti (2%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%) e della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 147.680,00 x 0,79 = € 116.667,20.

Valore della quota pari a 10/15: € 116.667,20 x 10/15 = € 77.778,13.

♦ **sub 3 – appartamento al secondo piano della superficie commerciale di 207,00 m<sup>2</sup>**

Valore dell'intero: € 207,00 m<sup>2</sup> x 710,00 €/m<sup>2</sup> = € 146.970,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 31% che tiene conto della mancanza di ascensore (10%), delle spese da sostenere per portare l'immobile in condizioni di ordinarietà (8%), per la regolarizzazione urbanistico-catastale (1%), per la messa a norma degli impianti (2%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%) e della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 146.970,00 x 0,69 = € 101.409,30.

Valore della quota pari a 10/15: € 101.409,30 x 10/15 = € 67.606,20.

♦ **sub 5 – appartamento al terzo e quarto piano della superficie commerciale di 212,00 m<sup>2</sup>**

Valore dell'intero: € 212,00 m<sup>2</sup> x 710,00 €/m<sup>2</sup> = € 150.520,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 42% che tiene conto della mancanza di ascensore (15%), delle spese da sostenere per portare l'immobile in condizioni di ordinarietà (10%), per la regolarizzazione urbanistico-catastale (5%), per la messa a norma degli impianti (2%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%) e della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 150.520,00 x 0,58 = € 87.301,60.

Valore della quota pari a 10/15: € 87.301,60 x 10/15 = € 58.201,07.

∞ ✧ ∞

- Valore complessivo della piena proprietà dell'intero, senza decurtazioni

€ 159.750,00 + € 147.680,00 + € 146.970,00 + € 150.520,00 = € 604.920,00.

- Valore complessivo della piena proprietà dell'intero, al netto delle decurtazioni apportate

€ 130.995,00 + € 116.667,20 + € 101.409,30 + € 87.301,60 = € 436.373,10.

- Valore complessivo delle quote

€ 87.330,00 + € 77.778,13 + € 67.606,20 + € 58.201,07 = € 290.915,40.

Il giudizio di stima complessivamente espresso dallo scrivente è più contenuto rispetto al giudizio di stima formulato nella perizia depositata dalla proponente.

Le differenze tra le due valutazioni sono da attribuire oltre al decorso del tempo anche e soprattutto alle differenti voci di deprezzamento applicate.

In merito al diverso valore unitario attribuito si evidenzia che, nel periodo in cui la proponente ha depositato la relazione di stima, la Banca dati delle quotazioni immobiliari gestita dall'Agenzia

dell'Entrate aveva registrato per abitazioni civili in stato conservativo normale, poste in Taurianova nella stessa zona di riferimento, valori medi pari a circa 800,00 €/m<sup>2</sup>.

In relazione invece alle varie voci di deprezzamento applicate la perizia dello scrivente ha considerato, oltre alla maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, anche l'assenza di ascensore, lo stato di manutenzione, la conformità urbanistico-catastale, la conformità degli impianti e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Palmi 14 marzo 2019

dr agr. Antonio Zinnato