

unità neg.: per diritti pari a 1/1 delle piena proprietà delle unità immobiliare ricadente in Polistena, distinta al N.C.E.U. al Foglio 8 Particella 356 (ex particelle 302 – 263 – 266).

- Pignoramento:

trascritto: Reggio Calabria l'11/07/2019 R.G. 10853 R.P. 8681.

a favore: Siena NPL 2018 s.r.l., con sede in Roma, c.f. 14535321005.

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

derivante da: atto giudiziario del Tribunale di Palmi del 04/06/2019 repertorio n. 1090.

unità neg.: per diritti pari a 1/1 delle piena proprietà delle unità immobiliare ricadente in Polistena, distinta al N.C.T. al Foglio 8 Particelle 302 – 263 - 266.

ulteriori inf.: Le particelle dell'unità negoziale hanno originato al N.C.E.U. il foglio 8 particella 356 categoria D/8, l'atto è stato notificato [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO 4:

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato n. 4*)rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Ripartizione Urbanistica del Comune di Polistena emerge quanto segue:

- la particella 356 del foglio di mappa 8 Catasto Terreni di Polistena, per come individuata nell'allegato estratto di mappa, ricade:
 - a. nel Piano Regolatore Generale, in Z.T.O. D2 - Ambito delle attrezzature industriali esistenti facente parte del P.I.P. – C/da Primogenito, approvato e reso esecutivo con delibera di C.C. n. 121 del 25/09/1978, C.C. n. 50 del 16/07/1979, C.C. n. 98 del 22/11/1980 e G.M. n. 64 del 18/03/2002 ed individuato con il lotto n. 36;
 - b. nel Piano Strutturale Comunale adottato, in ATO 4 Ambito – Ambito di consolidamento del tessuto industriale produttivo e commerciale: la città produttiva.



QUESITO 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”.

Per quanto concerne l’aspetto della regolarità urbanistica del bene in esame, dalle indagini svolte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Polistena è emerso che il fabbricato è in possesso della seguente documentazione:

1. Permesso di Costruire **n. 4 del 18 aprile 2011** (Allegato n. 5), relativo alla realizzazione di un *“Capannone industriale in C.A.V. e C.A.P., da destinare ad attività commerciale, nell’area P.I.P. di località Primogenito di questo territorio comunale, individuata in Catasto al foglio di mappa n. 8 particelle 263, 266 e 302 della superficie complessiva di mq. 4.951 indicato con il lotto n. 36 nel P.I.P.”*;
2. Permesso di Costruire **n. 17 del 15 settembre 2011** (Allegato n. 6), (variante in corso d’opera) relativo alla realizzazione di *“N. 3 tettoie in acciaio, all’interno del lotto n. 36 del P.I.P. di Contrada Primogenito di questo territorio comunale, individuato in Catasto al foglio mappa n. 8 particelle 263, 266 e 302 della superficie complessiva di mq. 4.951, da destinare a deposito del costruendo capannone industriale in C.A.V. e C.A.P. destinato ad attività commerciale, assentito con Permesso di Costruire n. 4 del 08/04/2011”*;
3. Certificato di Agibilità **n. 8/2012 del 27/40/2012** relativo all’immobile a destinazione commerciale sito nell’are P.I.P. di C/da Primogenito, composto da un capannone in c.a.p. e c.a.v. parzialmente soppalcato a da n. 3 tettoie in acciaio, censito al Catasto Fabbricati di Polistena al foglio di mappa n. 8 particella 356, Cat. D/8, rendita € 11.016,00, di proprietà XXXXXXXXXX assentito con i Permessi a Costruire **n. 4 del 18 aprile 2011** e **n. 17 del 15 settembre 2011** (Allegato n. 7).



A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi, tenuto conto delle autorizzazioni sopraelencate rilasciate per il fabbricato principale, in fase di sopralluogo sono stato rilevati due corpi di fabbrica realizzati in assenza di titoli abilitativi quindi da considerarsi abusivi. Più specificatamente, come si evince dall'elaborato grafico "Planimetria Stato di Fatto" allegato alla presente relazione (*Allegato n. 8*), il primo corpo di fabbrica identificato nella predetta planimetria alla lettera "A1" consiste in una tettoia con struttura autonoma in acciaio e manto di copertura in lamiera coibentata realizzata in continuità alla già esistente tettoia "T1" adiacente al capannone, il secondo corpo di fabbrica identificato nella predetta planimetria alla lettera "A2" consiste in una tettoia con struttura in acciaio e manto di copertura in lamiera coibentata realizzata in modo tale da congiungere le due tettoie gemelle "T2 e T3" generando così un unico corpo di fabbrica. Tenuto conto della vigente normativa urbanistica e simica nazionale e regionale si può concludere che i corpi di fabbrica realizzati abusivamente sono da considerarsi sanabili.

QUESITO 6:

"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".

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato n. 4*) rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Ripartizione Urbanistica del Comune di Polistena emerge che l'area non è sottoposta a vincoli. Va precisato, per completezza di informazioni, che alla data del sopralluogo i locali identificati nella planimetria catastale (*Allegato n. 3*) del foglio 8 particella 356 alle lettere A1-A2-A3-A4-A5-A6 sono occupati, con regolare contratto di affitto registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 31/07/2019 numero 1071 [REDACTED]



QUESITO 7:

“Determini il valore di probabile liquidazione con indicazione del criterio di stima usato”.

Analizzando quanto la letteratura tecnica e, più specificatamente, la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, si precisa come sussistano due metodi distinti di stima che hanno come presupposto logico comune la comparazione. Il primo procedimento è diretto (**metodo sintetico comparativo**), l'altro è indiretto (**metodo analitico**). Stante la tipologia del bene oggetto di stima, si ritiene più consono al caso in esame il metodo sintetico comparativo. La stima si articola attraverso un confronto tra i beni immobili oggetto di fallimento ed altri similari, già contrattati sul mercato. Da un punto di vista squisitamente tecnico, quale parametro di confronto, viene utilizzata l'unità di superficie.

Ai fini della valutazione dei beni oggetto di causa, in particolare, si è tenuto conto dell'ubicazione dei cespiti, del sistema infrastrutturale limitrofo, della dimensione, delle caratteristiche strutturali, dello stato attuale e di ogni altra caratteristica che possa influire sulle qualità intrinseche ed estrinseche dei medesimi. Altro aspetto rilevante è la destinazione urbanistica prevista dal PRG vigente e l'eventuale presenza di vincoli inibitori di varia natura.

Per quanto attiene all'immobile in esame sono stati valutati i valori medi riportati dalle quotazioni OMI pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, mediando tale aliquota con il valore venale desunto da specifiche indagini di mercato di complessi industriali limitrofi e/o similari, deprezzando percentualmente l'immobile sulla scorta di condizioni già osservate, tenendo conto della vetustà, del decadimento reddituale e del decadimento tecnologico di ogni singolo elemento strutturale e dell'intero organismo edilizio, nonché dell'attuale e della futura utilità in comparazione con altri enti perequati. Alla luce di quanto esposto, le analisi effettuate in dettaglio hanno portato alle seguenti conclusioni.

I valori degli immobili desunti vanno corretti con i coefficienti riduttivi che sono caratteristici degli immobili in esame, tramite la tabella riportata su libri di estimo, si ha:

- Coefficiente riduttivo per l'intero fabbricato dovuto alle irregolarità urbanistiche K_1 2 %;
- Coefficiente riduttivo per l'intero fabbricato dovuto all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti K_2 5 %;



Tipo Edilizio	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato [€/mq.]	Coefficiente riduttivo	Valore venale del Bene [€]
Magazzino P.T. e P. 1	800	500,00	0,93	372.000,00
Uffici/vendita P.T. e P. 1	600	750,00	0,93	418.500,00
Tettoie	1.400	250,00	0,93	325.500,00
Piazzale	2.600	60,00	0,93	145.080,00
Valore venale del bene al netto delle decurtazioni				1.261.080,00

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore, al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta del fabbricato _____ € 1.261.080,00.



4. CONCLUSIONI

Tutte le indagini tecniche e tecnico-amministrative, i sopralluoghi effettuati nei luoghi oggetto di controversia, hanno consentito al sottoscritto di rispondere ai quesiti posti dal G. D.

Tanto si rassegna all'attenzione del G. D. ad evasione dell'onorevole incarico ricevuto; in fede e con serena coscienza.

Gioia Tauro li 2 ottobre 2020

ing. II CTU



TRIBUNALE DI PALMI – CANCELLERIA CIVILE

Tipo di procedimento: **Fallimento**
Procedura: **n. 19/2019**
Giudice Delegato: **dott. Cecchini Mario**
Curatore: **dott. Davì Fabrizio**
Fallimento: **[REDACTED]**

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. [REDACTED], nel corso dell'udienza del 21/12/2019, veniva nominato C.T.U. nella causa indicata in epigrafe.

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli dall'ill.mo Giudice Dott. Piero Viola assumendo l'onere di svolgere la Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere compiutamente ai 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 risultati 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. *“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”;*
7. *“Determini il valore di probabile liquidazione con indicazione del criterio di stima usato”.*

A seguito dell’incarico ricevuto il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione facente parte del fascicolo processuale, comunicava al Curatore fallimentare dott. Fabrizio Davi l’inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 22 luglio 2020 alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto di causa, avviando così tutte le operazioni peritali necessarie ai fini di una compiuta risposta ai quesiti posti.

I beni, oggetto di causa, facente parte della presente relazione consistono in un capannone industriale in c.a.v. e c.a.p., tre tettoie ed un ampio piazzale. La distribuzione degli spazi interni al capannone definisce tre macro aree: una zona destinata a magazzino/deposito, una esposizione/vendita ed infine un area destinata ad uffici.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal Giudice, previo approfondimento degli atti di causa, le operazioni di accertamento tecnico hanno avuto luogo mediante sopralluogo e rilievi tecnici. Inoltre sono stati acquisite informazioni, pareri e documentazione presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Reggio di Calabria, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio di Calabria e presso gli Uffici Tecnici del Comune di Polistena.

In particolare, il giorno 22 luglio 2020, il sottoscritto C.T.U., effettuava il primo sopralluogo in presenza del Curatore dott. Fabrizio Davi così come riportato nel Primo Verbale di Sopralluogo



(Allegato n. 1). Durante tale sopralluogo si è presa visione degli immobili oggetto di causa effettuando i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Nel corso del sopralluogo è stata attestata la coerenza planimetrica dei fili fissi degli immobili, verificando altresì i riscontri metrici e tecnici con gli elaborati catastali e progettuali.

Durante la fase di sopralluogo si è riscontrato che alcune opere sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi, tali opere, meglio descritte nei paragrafi successivi, sono da considerarsi opere abusive ma sanabili.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base del sopralluogo effettuato presso il sito di indagine, dall'analisi dei rilievi tecnici, tenuto conto della documentazione in atti e della documentazione reperita presso gli uffici competenti il CTU fornisce i seguenti riscontri alle richieste del Giudice Delegato:

QUESITO 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”.

I luoghi, oggetto di causa, ricadono nella zona industriale, area P.I.P., di località Primogenito del Comune di Polistena, raggiungibili percorrendo il Viale Guglielmo Marconi collegato attraverso la strada provinciale 5 alla strada statale 682 S.G.C. Jonio –Tirreno, a circa 2,1 Km dallo svincolo per Melicucco in direzione nord, e a circa 1,8 Km dallo svincolo per Polistena in direzione sud.

La posizione, quasi baricentrica nella piana di Gioia Tauro, favorisce le connessioni con le principali arterie stradali quali l'Autostrada A2 e la s.s. 682 S.G.C. - Jonio –Tirreno via di comunicazione prevalente con il litorale Ionico. Il bene è ubicato in zona periferica, di tipo agricolo - industriale, l'area, completamente urbanizzata e ben strutturata per la destinazione d'uso prevista, è interessata da una forte presenza di attività di tipo commerciale e industriale.



L'intero complesso è stato realizzato su un lotto di suolo reso pianeggiante per mezzo della realizzazione di un muro in terra armata, realizzato dalla stessa ditta assegnataria del lotto, in buona parte recintato con pannelli metallici tipo [REDACTED] per altra con pannelli del tipo prefabbricato in c.a.

Il terreno, su cui sorge l'intero complesso, ricade nel Comune di Polistena identificato nel N.C.E.U. al Foglio 8 - Particella 356 - C.da Primogenito snc - piano T1 - Categoria D/8 - Rendita euro 12.600,00 - dati derivanti da Costituzione del 24/02/2012 protocollo n. RC0038127 in atti dal 24/02/2012 (n. 1005.1/2012) - [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1 (*Allegato n. 9*). Occupa una superficie di circa 4.910 mq., confina con le particelle 252 - 313 - 304 - 265 e 303 (*Allegato n. 2*).

L'intero complesso è composto da: un capannone, tre tettoie ed un piazzale di risulta meglio identificati nella planimetria catastale allegata alla presente relazione (*Allegato n. 3*).

Più dettagliatamente:

- a. Il corpo di fabbrica relativo al capannone, che ospita il magazzino gli uffici e l'area vendita/esposizione, è di tipo prefabbricato con struttura in c.a.v. e c.a.p. L'impianto strutturale comprende dei plinti di fondazione in c.a.v. prefabbricati collegati fra essi con travi in c.a.v. che poggiano su una piastra in cls debolmente armata, gli stessi plinti sono provvisti di "bicchiere" per l'incasso dei pilastri di spiccato. Tutta la struttura in elevazione è stata realizzata con assemblaggi di componenti strutturali, travi e pilastri, ancorate con sistemi di aggancio a cerniera realizzando un sistema solidale notevolmente resistente alle azioni sismiche ed agli assestamenti. Una parte del capannone è soppalcata, la struttura dei soppalchi è realizzata con piastre in c.a.v. autoportanti che poggiano su travi di bordo e ad essi ancorati con getti di cls. La copertura è realizzata da travi portanti in c.a.p. e travi di bordo in c.a.v. che supportano i pannelli di copertura in c.a.v., la parte di edificio destinata a deposito merci si presenta a due falde mentre la parte soppalcata è di tipo piano. La parte di copertura a doppia falda è coibentata e impermeabilizzata per mezzo di apposite pannellature in lamiera coibentata ancorata alla struttura in c.a.v., la parte di copertura piana è invece coibentata con strato in argilla espansa ed impermeabilizzata con doppia guaina bituminosa in poliestere protetta con ardesia. La tamponatura esterna è realizzata con blocchi in leka dello spessore di 20 cm, fino alla quota di 2,00 m il resto con pannellatura in lamiera coibentata, ampie vetrate sono



presenti nell'area espositiva mentre le pareti interne sono realizzate prevalentemente con pareti in cartongesso fatta eccezione l'area destinata agli uffici dove invece sono presenti pareti divisorie per uffici con struttura portate in profili di alluminio anodizzato mentre i moduli sono in parte realizzati in nobilitato melamminico ed in parte con vetro doppio a filo esterno parete. Sono presenti i servizi igienici per il personale, il pubblico e per i diversamente abili completi di ogni arredo inoltre sono stati realizzati gli spogliatoi per il personale e spazi per la pausa-relax. L'impianto idraulico che serve i servizi igienici ed il piazzale è realizzato sotto traccia di adduzione di acqua potabile dalla rete comunale, l'impianto di scarico fognario defluisce nella rete comunale. L'impianto elettrico è governato da un quadro generale di comando e da due sottoquadri, prevede: linee di alimentazione che si sviluppano su canali attrezzati sospesi in cui sono posati i diffusori ottici ed acustici; linee incassate in pareti e tramezzi per inserimenti di punti presa e di comando; linee di illuminazione esterna poste a sfilamento in preposti cavidotti interrati. L'impianto di climatizzazione caldo freddo, nelle aree uffici ed esposizione, è canalizzato e posizionato nel controsoffitto. Infine l'intera area è provvista dell'impianto antincendio realizzato secondo quanto previsto dall'attuale normativa antincendio.

L'ottima distribuzione degli spazi interni consente di definire tre ambiti distinti: la zona magazzino, che copre una superficie di circa 650 mq al piano terra e 150 mq al piano soppalcato, a cui si accede dall'ampio piazzale su due lati e da due accessi di comunicazione interna; la zona uffici/vendita ed esposizione al piano terra che occupa una superficie di circa 300 mq, a cui si accede da due ingressi distinti dall'esterno e da due ingressi dal magazzino; la zona uffici/vendita ed esposizione al piano soppalcato che occupa una superficie di circa 300 mq, a cui si può accedere direttamente da un ingresso esterno e da un ingresso interno dal piano terra. Le zone così distinte sono provviste ognuna del proprio ingresso esterno oltre che ad essere comunicanti internamente tra di loro, questo consente un'ottima versatilità per l'utilizzo dell'intero fabbricato. Tutte le uscite sono realizzate con porte tagliafuoco e maniglione antipánico;

- b. le tre tettoie identificate con la lettera "T" nella "Planimetria Stato di Fatto" (*Allegato n. 8*), finalizzate a proteggere dalle intemperie le merci da depositare, sono realizzate con struttura autonoma in acciaio. La principale dei tre copri di fabbrica, è ubicata in



adiacenza di quella parte del capannone destinata a magazzino, mentre le altre due "gemelle" sono dislocate più defilate rispetto al capannone e centrali rispetto all'ampio piazzale. La tettoia principale ha una superficie coperta di circa 340 mq, mentre le altre due misurano una superficie coperta pari a 300 mq cadauno. La struttura è realizzata da appositi plinti con travi di collegamento in c.a. per le fondazioni, su cui con apposite piastre e tirafondi di ancoraggio in acciaio, sono fissati i montanti costituiti da elementi HEA da 220 mm in acciaio. Le travi dell'impalcato di copertura sono costituite da elementi principali trasversali da 240 mm e da elementi secondari longitudinali IPE 120. Su tutta la struttura, un manto di copertura in lamiera coibentata, fissato alle strutture in acciaio sottostante con preposte bullonature ed elementi di dettaglio costituiti da scossaline, grondaie e discendenti in rame. La pavimentazione è rivestita da piastrelle di cemento del tipo industriale. L'impianto elettrico è canalizzato e protetto. Durante le operazioni peritali sono stati rilevati due copri di fabbrica realizzati in assenza di regolare permesso di costruire. Il primo riguarda una tettoia realizzata in adiacenza alla tettoia principale avente le stesse caratteristiche costruttive ed occupa una superficie di circa 160 mq, il secondo è un'ulteriore tettoia realizzata al fine di unire le due tettoie "gemelle" e presenta le stesse caratteristiche costruttive, occupa una superficie di circa 300 mq.. Tenuto conto anche delle tettoie realizzate abusivamente si può concludere che la superficie complessiva occupata da tutte le tettoie presenti è di circa 1.400 mq;

- c. il piazzale pavimentato con tappetino di manto bituminoso, occupa una superficie complessiva di circa 2.600 mq, le notevoli dimensioni dello stesso consentono un sicuro ampio spazio di manovra per gli automezzi nella fase di carico/scarico oltre che per la possibilità di stoccaggio e deposito delle merci. La recinzione è in buona parte realizzata con pannelli metallici tipo "Orsogrill". Al piazzale vi si accede per mezzo di due ingressi carrabili delimitati da cancelli in ferro con apertura automatizzata e da due ingressi pedonali delimitati da cancello in ferro.

Infine l'intero complesso è dotato di un impianto antincendio revisionato.

La particolare distribuzione dei corpi di fabbrica all'interno del piazzale e la presenza di due distinti ingressi carrabili al piazzale consente una facile suddivisione dello stesso.



Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici interessate:

Tipo Edilizio		Superficie in mq
Magazzino – P.T. e P. 1	M	800
Uffici/vendita – P.T. e P. 1	U	600
Tettoie	T e A	1.400
Piazzale		2.600

QUESITO 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”.

Da quanto dedotto dalla visura ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria servizio di pubblicità immobiliare, relativamente al **bene ricadente nel Comune di Polistena identificati nel N.C.E.U. al Foglio 8 - Particella 356 (ex particelle 302 – 263 e 266)** nel ventennio precedente all’atto di trascrizione della procedura fallimentare, relativamente al diritto di proprietà per la quota 1/1 in capo alla fallita [REDACTED] [REDACTED] è pervenuto in forza dell’atto di trasformazione [REDACTED] 01245170806, redatto dal Notaio [REDACTED] di Sant’Eufemia d’Aspromonte, in data **30/04/2014 rep. 95882/23842 trascritto il 09/05/2014 Reg. Gen. 9289 Reg. Part. 7708**. Alla società [REDACTED] [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **relativamente al terreno (ricadente nel Comune di Polistena identificati nel N.C.E.U. al Foglio 8 - Particella 356 ex particelle 302 – 263 e 266)** su cui sorge il fabbricato realizzato con regolare permessi di costruire n. 4 del 18/04/2011 e n. 17 del 15/09/2011 intestati alla stessa ditta, è pervenuto in forza dell’atto di convenzione, ai sensi dell’art. 27 della legge n. 865 del 22/10/71 per la cessione in diritto di proprietà di area compresa nel piano per gli insediamenti produttivi, redatto dal Comune di Polistena c.f. 00232920801 **in data 13/10/2010 rep. 1384 trascritto l’08/11/2010 Reg. Gen. 31431 Reg. Part. 14627**.



QUESITO 3:

“Accerti la conformità tra i dati riportati nelle trascrizioni effettuate dal curatore e quelli risultati dalla documentazione, riportando l’elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull’immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali”.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente alla trascrizione della procedura in esame, in relazione al bene in oggetto sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria:

iscritta: il 07/09/2011 ai numeri R.G. 16527/R.P. 2807 – Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, c.f. 00884060526.

contro:

derivante da: concessione a garanzia di mutuo, per importo totale di € 1.500.000,00, atto del

di rep. 45144/14356.

unità neg.: per diritti pari a 1/1 delle piena proprietà delle unità immobiliare ricadente in Polistena, distinta al N.C.T. al Foglio 8 Particelle 302 – 263 - 266.

ulteriori inf.: Annotazione n. 2221 del 17/11/2011 (Erogazione parziale) - Annotazione n. 219 del 16/02/2012 (Erogazione parziale) - Annotazione n. 1497 del 27/08/2012 (Erogazione a saldo).

- Pignoramento:

trascritto: Reggio Calabria l’8/02/2019 R.G. 2210 R.P. 1821.

a favore: Monte dei Paschi di Siena leasing & factoring Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A., con sede in Siena, c.f. 92034720521.

contro:

derivante da: atto esecutivo del Tribunale di Palmi del 15/11/2018 repertorio n. 1569.



unità neg.: per diritti pari a 1/1 delle piena proprietà delle unità immobiliare ricadente in Polistena, distinta al N.C.E.U. al Foglio 8 Particella 356 (ex particelle 302 – 263 – 266).

- Pignoramento:

trascritto: Reggio Calabria l'11/07/2019 R.G. 10853 R.P. 8681.

a favore: Siena NPL 2018 s.r.l., con sede in Roma, c.f. 14535321005.

contro:

derivante da: atto giudiziario del Tribunale di Palmi del 04/06/2019 repertorio n. 1090.

unità neg.: per diritti pari a 1/1 delle piena proprietà delle unità immobiliare ricadente in Polistena, distinta al N.C.T. al Foglio 8 Particelle 302 – 263 - 266.

ulteriori inf.: Le particelle dell'unità negoziale hanno originato al N.C.E.U. il foglio 8 particella 356 categoria D/8, l'atto è stato notificato

QUESITO 4:

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato n. 4*)rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Ripartizione Urbanistica del Comune di Polistena emerge quanto segue:

- la particella 356 del foglio di mappa 8 Catasto Terreni di Polistena, per come individuata nell'allegato estratto di mappa, ricade:
 - a. nel Piano Regolatore Generale, in Z.T.O. D2 - Ambito delle attrezzature industriali esistenti facente parte del P.I.P. – C/da Primogenito, approvato e reso esecutivo con delibera di C.C. n. 121 del 25/09/1978, C.C. n. 50 del 16/07/1979, C.C. n. 98 del 22/11/1980 e G.M. n. 64 del 18/03/2002 ed individuato con il lotto n. 36;
 - b. nel Piano Strutturale Comunale adottato, in ATO 4 Ambito – Ambito di consolidamento del tessuto industriale produttivo e commerciale: la città produttiva.



A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi, tenuto conto delle autorizzazioni sopraelencate rilasciate per il fabbricato principale, in fase di sopralluogo sono stato rilevati due corpi di fabbrica realizzati in assenza di titoli abilitativi quindi da considerarsi abusivi. Più specificatamente, come si evince dall'elaborato grafico "Planimetria Stato di Fatto" allegato alla presente relazione (*Allegato n. 8*), il primo corpo di fabbrica identificato nella predetta planimetria alla lettera "A1" consiste in una tettoia con struttura autonoma in acciaio e manto di copertura in lamiera coibentata realizzata in continuità alla già esistente tettoia "T1" adiacente al capannone, il secondo corpo di fabbrica identificato nella predetta planimetria alla lettera "A2" consiste in una tettoia con struttura in acciaio e manto di copertura in lamiera coibentata realizzata in modo tale da congiungere le due tettoie gemelle "T2 e T3" generando così un unico corpo di fabbrica. Tenuto conto della vigente normativa urbanistica e simica nazionale e regionale si può concludere che i corpi di fabbrica realizzati abusivamente sono da considerarsi sanabili.

QUESITO 6:

"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".

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato n. 4*) rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Ripartizione Urbanistica del Comune di Polistena emerge che l'area non è sottoposta a vincoli. Va precisato, per completezza di informazioni, che alla data del sopralluogo i locali identificati nella planimetria catastale (*Allegato n. 3*) del foglio 8 particella 356 alle lettere A1-A2-A3-A4-A5-A6 sono occupati, con regolare contratto di affitto registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 31/07/2019 numero 1071 identificativo del contratto TDJ19T00107100WE, [REDACTED]



QUESITO 7:

“Determini il valore di probabile liquidazione con indicazione del criterio di stima usato”.

Analizzando quanto la letteratura tecnica e, più specificatamente, la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, si precisa come sussistano due metodi distinti di stima che hanno come presupposto logico comune la comparazione. Il primo procedimento è diretto (**metodo sintetico comparativo**), l'altro è indiretto (**metodo analitico**). Stante la tipologia del bene oggetto di stima, si ritiene più consono al caso in esame il metodo sintetico comparativo. La stima si articola attraverso un confronto tra i beni immobili oggetto di fallimento ed altri similari, già contrattati sul mercato. Da un punto di vista squisitamente tecnico, quale parametro di confronto, viene utilizzata l'unità di superficie.

Ai fini della valutazione dei beni oggetto di causa, in particolare, si è tenuto conto dell'ubicazione dei cespiti, del sistema infrastrutturale limitrofo, della dimensione, delle caratteristiche strutturali, dello stato attuale e di ogni altra caratteristica che possa influire sulle qualità intrinseche ed estrinseche dei medesimi. Altro aspetto rilevante è la destinazione urbanistica prevista dal PRG vigente e l'eventuale presenza di vincoli inibitori di varia natura.

Per quanto attiene all'immobile in esame sono stati valutati i valori medi riportati dalle quotazioni OMI pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, mediando tale aliquota con il valore venale desunto da specifiche indagini di mercato di complessi industriali limitrofi e/o similari, deprezzando percentualmente l'immobile sulla scorta di condizioni già osservate, tenendo conto della vetustà, del decadimento reddituale e del decadimento tecnologico di ogni singolo elemento strutturale e dell'intero organismo edilizio, nonché dell'attuale e della futura utilità in comparazione con altri enti perequati. Alla luce di quanto esposto, le analisi effettuate in dettaglio hanno portato alle seguenti conclusioni.

I valori degli immobili desunti vanno corretti con i coefficienti riduttivi che sono caratteristici degli immobili in esame, tramite la tabella riportata su libri di estimo, si ha:

- Coefficiente riduttivo per l'intero fabbricato dovuto alle irregolarità urbanistiche K_1 2 %;
- Coefficiente riduttivo per l'intero fabbricato dovuto all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti K_2 5 %;



Tipo Edilizio	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato [€/mq.]	Coefficiente riduttivo	Valore venale del Bene [€]
Magazzino P.T. e P. 1	800	500,00	0,93	372.000,00
Uffici/vendita P.T. e P. 1	600	750,00	0,93	418.500,00
Tettoie	1.400	250,00	0,93	325.500,00
Piazzale	2.600	60,00	0,93	145.080,00
Valore venale del bene al netto delle decurtazioni				1.261.080,00

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore, al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta del fabbricato _____ € 1.261.080,00.



4. CONCLUSIONI

Tutte le indagini tecniche e tecnico-amministrative, i sopralluoghi effettuati nei luoghi oggetto di controversia, hanno consentito al sottoscritto di rispondere ai quesiti posti dal G. D.

Tanto si rassegna all'attenzione del G. D. ad evasione dell'onorevole incarico ricevuto; in fede e con serena coscienza.

Gioia Tauro li 2 ottobre 2020

II CTU
ing. 

