

PREMESSA

La presente relazione revisiona ed aggiorna la stima di parte dei beni, già elencati nelle precedenti relazioni, e stima gli ultimi beni restanti facenti parte del compendio, il tutto al fine di procedere alla vendita dopo le necessarie variazioni catastali per la modifica della situazione attuale, e dopo l'esecuzione di determinati interventi edili per rendere indipendenti gli immobili.

In particolare formano oggetto della presente relazione i seguenti cespiti, che di fatto rientrano nell'elenco dei beni ceduti, allegato al decreto di ammissione al concordato preventivo a favore della massa dei creditori di ----- e contro quest'ultimo, emesso dal Tribunale di Reggio C. il 12.03.96 - rep. 670 - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio C. il 12.04.96 ai n.ri 4985 RG e 4274 RP:

- A) locale autorimessa a piano interrato, in Reggio Calabria, con accesso dalla Via Cuzzocrea e dalla Via Udine, riportato al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/126, particella 774, sub 30 (cat. C/6, cl. 2, sup. cat. 600 mq, rendita € 1.766,28) e sub 29 (cat. C/2, cl. 3, sup. cat. 120 mq, rendita € 780,88); (necessita nuovo accatastamento);
- B) locale deposito a piano seminterrato, in Reggio Calabria, con accesso dalla Via Cuzzocrea, non accatastato autonomamente in quanto inserito nella planimetria dell'autorimessa (di cui al punto precedente) con la quale non ha alcun collegamento; (necessita accatastamento ex novo);
- C) locale deposito a piano terra, sito in Reggio Calabria, con accesso dal civico 27/a della Via Cuzzocrea, riportato al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/126, particella 774, sub 2, categoria C/1, cl. 3,

superficie cat. 46 mq, rendita € 1.185,48; (necessita nuovo accatastamento);

D) abitazioni su un unico piano in Reggio Calabria, in atto trasformati in un unico locale ufficio, con accesso indipendente dalla traversa privata di via Cuzzocrea, riportati al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/126, particella 774, sub 4 (categoria A/2, cl. 1, consistenza 5 vani cat.), sub 5 (categoria A/2, cl. 1, cons. 5 vani cat), sub 1 (categoria C/1, cl. 3, consistenza 95 mq); questi locali sono messi in comunicazione, attraverso una scala interna, con quelli di cui al successivo punto; (necessita procedere alla divisione materiale dei beni mediante interventi edili, e ad un nuovo accatastamento del bene del sub 1, dandogli accesso dalla scala A);

E) abitazioni su un unico piano, in Reggio Calabria, in atto trasformati in ufficio, con accesso dalla scala B del fabbricato di via Cuzzocrea, 27, riportati al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/126, particella 774, sub 6 (categoria A/2, cl. 1, consistenza 4,5 vani cat., rendita di € 488,05) e sub 7 (categoria A/2, cl. 1, consistenza 5 vani cat., rendita di € 542,28); (necessita procedere alla divisione materiale dei beni mediante interventi edili);

si precisa che gli immobili qui elencati (particella 774, foglio 126, sub 1, 2, 4, 5, 6, 7, 29 e 30), NON sono riportati nell'elenco dei beni ceduti ai creditori col concordato preventivo, ma gli stessi però fanno parte del maggior fabbricato, realizzato dal ----- sui terreni indicati nell'elenco, ed esattamente sui terreni:

- terreno sito in Reggio Cal., Via Cuzzocrea e Via Udine, riportato al NCT, sez. A, foglio 126, part. 680, nat. C;

- terreno sito in Reggio Cal., Via Cuzzocrea e Via Udine, riportato al NCT, sez. A, foglio 126, part. 681, nat. C;
- terreno sito in Reggio Cal., Via Cuzzocrea e Via Udine, riportato al NCT, sez. A, foglio 126, part. 682, nat. C;
- terreno sito in Reggio Cal., Via Cuzzocrea e Via Udine, riportato al NCT, sez. A, foglio 126, part. 129, nat. C;

si precisa ancora che, dopo la realizzazione del maggior fabbricato, il Granillo era proprietario - alla data del concordato preventivo - solo degli immobili sopra indicati, avendo già alienato la restante parte delle unità immobiliari, ad eccezione dei lastrici solari che sono ancora in proprietà; quindi, l'elenco dei beni ceduti ai creditori va modificato sostituendo ai cespiti indicati come "terreni", ed individuati col foglio 126, particelle 680, 681, 682 e 129, gli immobili riportati al NCEU col foglio 126, particella 774, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 29 e 30, essendo questi gli unici beni nella disponibilità del ----- alla data del concordato preventivo, oltre i lastrici solari indicati con i sub 12, 22 e 28;

F) locale commerciale a piano terra, sito in Reggio Calabria, con accesso dal civico 24/e dalla via Udine, riportato al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/126, particella 774, sub 3, cat. C/1, cl. 3, sup. cat. 98 mq, rendita € 2.525,58;

G) locale autorimessa a piano interrato, in Reggio Calabria, con accesso dalla Via Udine e dalla traversa privata di via Cuzzocrea (cond. Amicizia), riportato al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/126, particella 823, sub 37 (cat. C/6, cl. 8, sup. cat. 582 mq, rendita € 4.418,50);

H) terreno recintato della superficie di 210 mq, in Reggio Calabria, zona via Lia nei pressi dello svincolo della superstrada, non riportato al

NCT per mancata regolarizzazione del frazionamento; esiste sentenza del 1998 che riconosce la proprietà della particella 266/b in testa a Granillo Raffaele; (necessitano accertamenti catastali e nuovo accatastamento);

I) appartamento per civile abitazione, in Reggio Calabria, con accesso dal civico 59 della Via A. Cimino, riportato al NCEU foglio 128, part. 104, sub. 13, cat. A/3; (nuova stima a seguito di errori grafici catastali ed errore di superficie – necessita nuovo accatastamento);

relativamente a quest'ultimo cespite si segnala che, per un errore di accatastamento da parte dell'allora Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato, proprietaria ab origine del cespite, lo stesso risultava della consistenza di 6 vani catastali, ed anche la planimetria catastale mostrava 6 vani; a seguito di ulteriori accertamenti, ed acquisizione degli originali atti di vendita del citato appartamento e di quello confinante (proprietà Albanese), ai quali sono allegare le planimetrie contornate in rosso, è emerso l'errore, che consiste nella minore superficie di 2 vani dell'abitazione in esame, e nella conseguente maggiore superficie di 2 vani dell'abitazione confinante; l'esatta consistenza emerge, con chiarezza, dagli atti di vendita e dalle planimetrie allegare agli stessi atti dell'allora Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato. Per cui si rende necessaria la variazione catastale e la nuova stima del bene.

SITUAZIONE CATASTALE E MODIFICHE NECESSARIE

- *Autorimessa - NCEU fgl 126, part. 774, sub 29 e 30 (capo A)*

si può procedere alla vendita previo nuovo accatastamento, con fusione dei sub 29 e 30, e distacco di parte dell'area del sub 30 che si trova a quota superiore, con ingresso autonomo (indicato al capo B) dell'elenco di cui sopra); si precisa che il sub 29 è intercluso nel sub 30, per cui

l'uno non può essere avulso dall'altro; nella scheda descrittiva del cespite verrà riportato quanto utile per la vendita dopo la variazione catastale; si chiede esplicita autorizzazione alla variazione catastale;

- Deposito - NCEU fgl 126, part. 774, parte del sub 30 (capo B)

si può procedere alla vendita previo accatastamento distaccando il bene dal sub 30 in quanto non ha alcun collegamento col sub 30, si trova a quota diversa e dispone di ingresso autonomo; nella scheda descrittiva del cespite verrà riportato quanto utile per la vendita dopo la variazione catastale; si chiede esplicita autorizzazione alla variazione catastale;

- Deposito - NCEU fgl 126, part. 774, sub 2 (capo C)

si può procedere alla vendita nello stato in cui si trova previa modifica della planimetria catastale, in quanto mancano i servizi, e di conseguenza modifica del classamento catastale; nella scheda descrittiva del cespite verrà riportato quanto utile per la vendita dopo la variazione catastale; si chiede esplicita autorizzazione alla variazione catastale;

- Locali ufficio-abit. -NCEU fgl 126, part. 774, sub 4, 5 ed 1 (capo D)

prima di procedere alla vendita devono essere effettuati interventi edili per il ripristino della tramezzatura tra i singoli appartamenti (sub 4, sub 5 e sub 1); va effettuata l'apertura d'accesso per il collegamento del sub 1 con la scala condominiale (dovrebbe essere la "scala A"); va ripristinata l'apertura d'accesso per il collegamento dei sub 3 e sub 4 con la scala condominiale "scala B"; va effettuata la variazione catastale del sub 1 da magazzino (C1) ad abitazione (A2); la stima va rivista perché gli appartamenti verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano, e quindi con i danni e le modifiche già indennizzati dalla Telecom Spa; si segnala che ai sub 4 e 5 verrà annessa la veranda esterna; nelle schede descrittive dei tre cespiti verrà riportato quanto utile per la vendita dopo

la variazione catastale; si chiede esplicita autorizzazione alla variazione catastale; si chiede esplicita autorizzazione all'esecuzione degli interventi edili di tramezzatura tra gli appartamenti (realizzazione di muratura doppia), nonché acquisto di portoncini di collegamento con le scale e relative soglie e spallette in marmo, stimati in € 15.000,00 complessivi per i tre appartamenti;

- **Locali ufficio/abitaz. - NCEU fgl 126, part. 774, sub 6 e 7 (capo E)**

prima di procedere alla vendita vanno effettuati interventi edili per il ripristino della tramezzatura tra i singoli appartamenti (sub 6 e sub 7) e di quella parte di solaio dove in atto c'è la scala di collegamento col piano sottostante; va ripristinata l'apertura d'accesso per il collegamento dei sub 6 e sub 7 alla scala condominiale "scala B" (int. 3 e 4); la stima va rivista perché gli appartamenti verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano, e quindi con i danni e le modifiche già indennizzati dalla -----; nelle schede descrittive dei due cespiti verrà riportato quanto utile per la vendita dopo la variazione catastale; si chiede esplicita autorizzazione all'esecuzione degli interventi edili di tramezzatura tra i due appartamenti (realizzazione di muratura doppia) e della parte di solaio dove attualmente c'è la scala, previa rimozione della stessa e trasporto a discarica, nonché l'acquisto di portoncini di collegamento con la scala e relative soglie spallette in marmo, stimati in € 20.000,00 complessivi per i due appartamenti;

- **Locale commerciale - NCEU, foglio 126, part. 774, sub 3 (capo F)**

si può procedere alla vendita nello stato in cui si trova; nella scheda descrittiva del cespite verrà riportato quanto utile per la vendita;

- ***Autorimessa - NCEU fgl 126, part. 823, sub 37 (capo G)***

si può procedere alla vendita nello stato in cui si trova; nella scheda descrittiva del cespite verrà riportato quanto utile per la vendita;

- ***Terreno – NCT fgl 44, part. 266/b (capo H)***

si può procedere alla vendita nello stato in cui si trova previo accatastamento; nella scheda descrittiva del cespite verrà riportato quanto utile per la vendita dopo la modifica catastale; si chiede esplicita autorizzazione alla variazione catastale;

- ***Abitazione - NCEU, foglio 128, part. 104, sub. 13 (capo I)***

si può procedere alla vendita nello stato in cui si trova previa modifica della planimetria catastale, in quanto l'appartamento dispone di 2 vani in meno, e conseguente modifica della stima essendo inferiore la superficie; nella scheda descrittiva del cespite verrà riportato quanto utile per la vendita dopo la variazione catastale; si chiede esplicita autorizzazione alla variazione catastale.

DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATO DI VIA CUZZOCREA

autorimessa – NCEU fgl 126, part. 774, ex sub 29 e 30 (capo A)

- trattasi di un unico locale con destinazione **autorimessa C/6**, della superficie coperta di circa 620 mq, posto al piano interrato del maggior fabbricato;
- dopo la variazione catastale verrà identificato con un nuovo sub (oggi viene indicato come *ex sub 29 e 30*);
- confina con sottomurazione di via Udine, con la proprietà di terzi (part. 633), con sottomurazione di via Cuzzocrea e con proprietà di terzi (part. 823);

- il locale dispone di due rampe d'accesso: una da via Cuzzocrea ed una da via Udine;
- i collegamenti con le scale A, B e C del soprastante fabbricato sono interrotti;
- non risulta rilasciato il certificato di prevenzione incendi per la specifica destinazione;
- la superficie coperta è di circa 620 mq, e comprende la rampa di via Udine, sia l'area sottostante la sottorampa, nonché un vano di circa 25 mq; l'altezza netta è quasi ovunque di mt 3,90 ad eccezione di una zona dove l'altezza è di mt 3,70;
- il locale si presenta in mediocri condizioni, con pareti intonacate, pavimentazione del tipo industriale, serranda avvolgibile a doghe, impianti idrico, elettrico e fognario; in alcune zone del solaio, corrispondenti ai bagni del piano superiore, l'intonaco si presenta ammalorato, con distacco del copriferro.

Deposito – NCEU fgl 126, part. 774, parte del sub 30 (capo B)

- trattasi di un unico vano, al piano seminterrato del maggior fabbricato, della superficie di circa 95 mq, con altezza interna di 2,60 mt, con accesso dalla rampa privata di via Cuzzocrea;
- non risulta accatastato ed è inserito nel sub 30 del NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/126, particella 774, ma di fatto non ha alcun collegamento, trovandosi ad una quota diversa (oggi viene indicato come *ex sub 30 parte*);
- è privo di servizi igienici;
- confina con sottomurazione di via Cuzzocrea, con autorimessa dello stesso fabbricato e con rampa privata d'accesso dalla via Cuzzocrea;
- si presenta discrete condizioni, con pavimentazione di tipo

industriale, pareti intonacate, impianto elettrico in tubazioni di pvc a vista; non dispone di alimentazione idraulica e scarichi fognari;

- l'accesso avviene da un portone in ferro a più battenti, con apertura verso l'esterno ed ante centrali con maniglione antipanico;

Deposito – NCEU fgl 126, part. 774, sub 2 (capo C)

- trattasi di un unico vano al piano terra del maggior fabbricato, della superficie di circa 45 mq, con altezza interna di circa 4,00 mt, con ingresso indipendente dal civico n. 27/a;
- è riportato al NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/126, particella 774, sub 2, categoria C/1 (negozi);
- dopo la variazione catastale, necessaria perché è privo di servizi igienici, verrà identificato con un nuovo sub (oggi viene indicato come *ex sub 2*);
- confina con via Cuzzocrea, con androne del fabbricato e con proprietà di terzi (part. 633);
- si presenta in normali condizioni d'uso, con pavimento in graniglia, pareti in parte intonacate, impianto elettrico, finestra con persiana e porticina d'ingresso in lamiera;

Ufficio-abitazione – NCEU fgl 126, part. 774, sub 4 (capo D)

- trattasi di una unità utilizzata come ufficio ma accatastata come abitazione;
- in atto risulta collegata ad altre dello stesso piano, ma verrà effettuata la separazione contestualmente alla vendita;
- ha superficie di circa 95 mq, altezza interna mt 3,00;
- ha accesso dalla veranda esterna, ma verrà ripristinato l'accesso dalla "scala B"; dispone di veranda che prospetta sulla traversa privata di via Cuzzocrea;

- è riportata al NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/126, particella 774, sub 4, cat. A/2 (scala B, int. 2);
- confina con scala B, area cortilizia interna, abitazione della scala A, spazio d'isolamento sulla traversa privata; la distribuzione interna degli ambienti è difforme dalla planimetria catastale;
- presenta pavimenti in ceramica, pareti interne intonacate, infissi esterni in legno laccato con persiana; mancano le porte interne;
- gli impianti elettrico ed idrico sono totalmente da rifare;
- i servizi igienici e la cucina sono totalmente da rifare;

Ufficio-abitazione – NCEU fgl 126, part. 774, sub 5 (capo D)

- trattasi di una unità utilizzata come ufficio ma accatastata come abitazione;
- in atto risulta collegata ad altre dello stesso piano, ma verrà effettuata la separazione contestualmente alla vendita;
- ha superficie di circa 95 mq, altezza interna mt 3,00;
- ha accesso dalla veranda esterna, ma verrà ripristinato l'accesso dalla "scala B"; dispone di veranda che prospetta sulla traversa privata di via Cuzzocrea;
- è riportata al NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/126, particella 774, sub 5, cat. A/2 (scala B, int. 1);
- confina con scala B, area cortilizia interna, abitazione della stessa scala, spazio d'isolamento sulla traversa privata; la distribuzione interna degli ambienti è difforme dalla planimetria catastale;
- presenta pavimenti in ceramica, pareti interne intonacate, infissi esterni in legno laccato con persiana; mancano le porte interne;
- gli impianti elettrico ed idrico sono totalmente da rifare;
- i servizi igienici e la cucina sono totalmente da rifare;

Ufficio-abitazione-deposito - NCEU fgl 126, part. 774, sub 1 (capo D)

- trattasi di una unità utilizzata come ufficio ma accatastata come magazzino C/1;
- in atto risulta collegata ad altre unità dello stesso piano, ma verrà effettuata la separazione contestualmente alla vendita;
- ha superficie di circa 95 mq, altezza interna mt 3,00;
- ha accesso dalla veranda esterna, che verrà dismesso e verrà ripristinato l'accesso dalla "scala A";
- è riportata al NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/126, particella 774, sub 1, cat. C/1 (scala A, int. 1);
- confina con scala A, abitazione della scala B, via Cuzzocrea;
- la distribuzione interna degli ambienti è difforme dalla planimetria catastale;
- presenta pareti interne intonacate, infissi esterni in legno laccato con persiana; mancano le porte interne;
- gli impianti elettrico ed idrico sono totalmente da rifare;
- i servizi igienici e la cucina sono totalmente da rifare;
- dopo la variazione catastale, necessaria perché in atto classata come C/1, verrà identificato con un nuovo sub (oggi viene indicato come *ex sub 1*);

Ufficio-abitazione – NCEU fgl 126, part. 774, sub 6 (capo E)

- trattasi di una unità utilizzata come ufficio ma accatastata come abitazione;
- in atto risulta collegata ad altra unità dello stesso piano ed a quelle sottostanti, ma verrà effettuata la separazione contestualmente alla vendita;

- ha superficie di circa 100 mq oltre n. 2 balconi di circa 10 mq; altezza interna mt 3,00;
- ha accesso dalla “scala B”;
- è riportata al NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/126, particella 774, sub 6, cat. A/2 (scala B, int. 4);
- confina con scala B, con area cortilizia interna, con abitazione dello stesso piano della scala B, e con spazio d’isolamento sulla traversa privata di via Cuzzocrea;
- la distribuzione interna degli ambienti è difforme dalla planimetria catastale;
- presenta pareti interne intonacate, infissi esterni in legno laccato con persiana; mancano alcune porte interne;
- gli impianti elettrico ed idrico sono totalmente da rifare;
- i servizi igienici e la cucina sono totalmente da rifare;

Ufficio-abitazione – NCEU fgl 126, part. 774, sub 7 (capo E)

- trattasi di una unità utilizzata come ufficio ma accatastata come abitazione;
- in atto risulta collegata ad altra unità dello stesso piano, ma verrà effettuata la separazione contestualmente alla vendita;
- ha superficie di circa 100 mq oltre n. 2 balconi di circa 10 mq; altezza interna mt 3,00;
- ha accesso dalla “scala B”;
- è riportata al NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/126, particella 774, sub 6, cat. A/2 (scala B, int. 3);
- confina con scala B, con area cortilizia interna, con abitazione dello stesso piano della scala B, e con spazio d’isolamento sulla traversa privata di via Cuzzocrea;

- la distribuzione interna degli ambienti è difforme dalla planimetria catastale;
- presenta pareti interne intonacate, infissi esterni in legno laccato con persiana; mancano alcune porte interne;
- gli impianti elettrico ed idrico sono totalmente da rifare;
- i servizi igienici e la cucina sono totalmente da rifare;

Locale commerciale – NCEU fgl 126, part. 774, sub 3 (capo F)

- trattasi di un locale con destinazione commerciale; è costituito da due ambienti comunicanti
- ha superficie di circa 125 mq ed altezza di mt 3,60, oltre un vano con altezza ridotta (mt 2,25) posto sulla rampa di accesso al garage del fabbricato lato via Udine,
- ha accesso dal civico 24/e della via Udine.
- è riportato al NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/126, particella 774, sub 3, categoria C/1;
- confina con via Udine, con proprietà di terzi e con area cortilizia interna;
- si presenta in discrete condizioni d'uso, con pavimento in graniglia, pareti intonacate, porte interne in legno tamburato, partizioni interne;
- infissi esterni in metallo;

FABBRICATO DI VIA UDINE

autorimessa – NCEU fgl 126, part. 823, sub 37 (capo G)

- trattasi di un unico locale con destinazione **autorimessa C/6**, della superficie coperta di circa 580 mq, posto al piano interrato di un maggior fabbricato (Cond. Amicizia);
- confina con sottomurazione di via Udine e con la proprietà di terzi (part. 774 ed altri);

- il locale dispone di due rampe d'accesso: una da via Udine ed una dalla traversa privata di via Cuzzocrea;
- non risulta rilasciato il certificato di prevenzione incendi per la specifica destinazione;
- la superficie coperta è di circa 580 mq; l'altezza netta è quasi ovunque di mt 3,20;
- il locale si presenta in mediocri condizioni, con pareti intonacate, pavimentazione del tipo industriale, serranda avvolgibile a doghe, impianti idrico, elettrico e fognario; in alcune zone del solaio l'intonaco si presenta ammalorato, con distacco del copriferro; alcune travi presentano il ferro ossidato e necessita un intervento di recupero strutturale.

TERRENO DI VIA LIA

terreno – NCT fgl 44, part. Ex 266/b (capo H)

- trattasi di un lotto di terreno recintato, utilizzato per deposito attrezzature, della superficie di circa 210 mq;
- confina con proprietà Leone/Calarco (part. 939) e con rampa di immissione alla superstrada SS106 con direzione Taranto (part. 602) di proprietà della Provincia di Reggio Calabria;
- il terreno dispone di accesso diretto dalla via Lia;
- rientra nella fascia di rispetto della rampa della superstrada e non ha caratteristiche di edificabilità;
- dopo la regolarizzazione catastale verrà identificato con una nuova particella (oggi viene indicato come particella *ex 266/b*);

APPARTAMENTO DI VIA CIMINO

Abitazione – NCEU fgl 128, part. 104, sub. 13 (capo G)

- trattasi di un appartamento al piano rialzato di un maggior fabbricato a tre piani f.t., realizzato dall'allora Ferrovie dello Stato nell'anno 1937;
- è riportata al NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/128, particella 104, sub 13, cat. A/3, cl. 3 (con planimetria errata);
- ha superficie di circa 80 mq, suddivisa in due vani oltre accessori (k+wc+rip), con altezza interna di circa 3,40 mt, ed area cortilizia di 52 mq all'interno del maggior cortile condominiale;
- ha accesso dall'androne del civico 59 della via Cimino, a destra dopo essere saliti di n. 3 gradini;
- confina con la Via Cimino, col vano scale, con l'area cortilizia interna e con la proprietà di terzi (ex Albanese oggi Marra);
- presenta pareti intonacate, pavimenti prevalentemente in graniglia colorata, porte interne in legno bugnato e tinteggiato, infissi esterni in legno con persiane in legno, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, portoncino in legno a due ante;
- gli impianti elettrico ed idrico sono in scarse condizioni;
- i servizi igienici e la cucina sono da ristrutturare;
- dopo la variazione catastale verrà identificato con un nuovo sub (oggi viene indicato come *ex sub 13*).

STIMA DEI BENI AD OGGI

Per i fabbricati utilizzata la “stima sintetica per confronto”, ricercando le vendite di immobili similari nella zona, mediante indagini appropriate, e rapportando il tutto al valore unitario (metro quadrato di superficie commerciale). Verrà effettuata anche la verifica con la

capitalizzazione dei redditi, col saggio di capitalizzazione del 2,5%, e l'eventuale differenza che si andrà a rilevare corrisponderà ai costi di ripristino del cespite.

Le indagini nella zona di via Cuzzocrea hanno fatto rilevare la quasi totale assenza di nuove costruzioni, e la scarsa esistenza di trattative per compravendite; le uniche compravendite hanno interessato prevalentemente unità con tipica destinazione abitativa in fabbricati degli anni 1970; i prezzi riscontrati si aggirano attorno ad € 2.000,00/mq in funzione della strada e della tipologia di fabbricato.

Anche per i locali adibiti ad attività commerciali, in normali condizioni d'uso, si è rilevato un mercato abbastanza spento, con richieste che variavano da € 2.500,00/mq ad € 2.700,00/mq, ovviamente in funzione della strada e delle caratteristiche dell'immobile, mentre per i locali destinati a deposito, a quota strada, si è riscontrato un prezzo da € 1.200,00 ad € 1.600,00/mq, in funzione dell'altezza del locale e della sua accessibilità carraia.

Per le autorimesse in comune si è rilevato un prezzo variabile da € 700,00 ad € 900,00/mq.

Ovviamente, per la determinazione dei valori, poiché i beni verranno messi in vendita nello stato di fatto in cui si trovano (previo ripristino delle divisioni), verrà tenuto conto dell'abbattimento di valore per compensare i danni causati dalla -----.

Nella adiacenze della zona di Piazza S. Agostino, le unità abitative poste a monte della Chiesa (palazzine ex Ferrovie), ove ricade l'appartamento di Via Cimino, hanno indicato una scarsa presenza di immobili in vendita; tra le poche abitazioni individuate a ritroso negli anni sono stati riscontrati valori che si aggirano attorno ad € 1.800,00 –

2.000,00/mq riferiti alle unità dei piani bassi ed in mediocri condizioni d'uso.

Per i terreni nella zona di via Lia, la cui destinazione non è edificabile, si sono riscontrati valori che si aggirano attorno ad € 100,00/mq.

Pertanto si è ritenuto di assegnare i seguenti valori unitari:

- autorimessa via Cuzzocrea e di via Udine: € 700,00/mq;
- depositi via Cuzzocrea (con H mt 2,60 e privi di wc): € 1.200,00/mq;
- depositi via Cuzzocrea (con H mt 4,00 e privi di wc): € 1.400,00/mq;
- locale commerciale via Udine: € 2.600,00/mq;
- abitazioni via Cuzzocrea (nello stato di fatto): € 1.500,00/mq;
- terreno di via Lia: € 100,00/mq;
- abitazione via Cimino: € 2.000,00/mq.

Applicando questi valori ai beni in precedenza indicati, si ha:

Autorimessa – NCEU fgl 126, part. 774, ex sub 29 e 30

superficie commerciale: mq 626 * € 700,00/mq = € 438.200,00

Deposito – NCEU fgl 126, part. 774, ex parte del sub 30

superficie commerciale: mq 95 * € 1.200,00/mq = € 114.000,00

Deposito – NCEU fgl 126, part. 774, ex sub 2

superficie commerciale: mq 55 * € 1.400,00/mq = € 77.000,00

Abitazione - NCEU, fgl 126, part. 774, sub 4

mq 95 + (mq 35 veranda * 0,25) = mq 104 * € 1.500,00/mq = € 156.000,00;

col metodo della capitalizzazione del reddito (nell'ipotesi di immediata abitabilità dell'immobile), avendo accertato il canone di locazione € 624,00/mese (superficie di 104 mq * € 6,00/mq), si avrebbe:

reddito annuo lordo: € 624,00/mese * 12 mesi = € 7.488,00/anno

riduzione per oneri vari e per manutenzione: 25% (dopo i ripristini)

reddito netto annuo: € 7.488,00/anno – 25% = € 5.616,00/anno

capitalizzando il reddito annuo netto al 2,5%, si ha:

€ 5.616,00/0,025 = € 224.640,00;

la differenza rispetto al valore stimato col metodo comparativo corrisponde al costo dei lavori per il ripristino dell'appartamento (circa € 68.500,00);

Abitazione - NCEU, fgl 126, part. 774, sub 5

mq 95 + (mq 35 veranda * 0,25) = mq 104 * € 1.500,00/mq = € 156.000,00;

col metodo della capitalizzazione del reddito (nell'ipotesi di immediata abitabilità dell'immobile), avendo accertato il canone di locazione € 624,00/mese (superficie di 104 mq* € 6,00/mq), si avrebbe:

reddito annuo lordo: € 624,00/mese * 12 mesi = € 7.488,00/anno

riduzione per oneri vari e per manutenzione: 25% (dopo i ripristini)

reddito netto annuo: € 7.488,00/anno – 25% = € 5.616,00/anno

capitalizzando il reddito annuo netto al 2,5%, si ha:

€ 5.616,00/0,025 = € 224.640,00;

la differenza rispetto al valore stimato col metodo comparativo corrisponde al costo dei lavori per il ripristino dell'appartamento (circa € 68.500,00);

Abitazione - NCEU, fgl 126, part. 774, ex sub 1

mq 100,00 * € 1.500,00/mq = € 150.000,00;

col metodo della capitalizzazione del reddito, avendo accertato il canone di locazione € 600,00/mese (superficie di 100 mq* € 6,00/mq), si avrebbe:

reddito annuo lordo: € 600,00/mese * 12 mesi = € 7.200,00/anno

riduzione per oneri vari e per manutenzione: 25% (dopo i ripristini)

reddito netto annuo: € 7.200,00/anno – 25% = € 5.400,00/anno

capitalizzando il reddito annuo netto al 2,5%, si ha:

€ 5.400,00/0,025 = € 216.000,00

la differenza rispetto al valore stimato col metodo comparativo corrisponde al costo dei lavori per il ripristino dell'appartamento (circa € 66.000,00);

Abitazione - NCEU, fgl 126, part. 774, sub 6

mq 100 + (mq 12 balconi * 0,33) = mq 104 * € 1.500,00/mq = € 156.000,00;

col metodo della capitalizzazione del reddito (nell'ipotesi di immediata abitabilità dell'immobile), avendo accertato il canone di locazione € 624,00/mese (superficie di 104 mq* € 6,00/mq), si avrebbe:

reddito annuo lordo: € 624,00/mese * 12 mesi = € 7.488,00/anno

riduzione per oneri vari e per manutenzione: 25% (dopo i ripristini)

reddito netto annuo: € 7.488,00/anno – 25% = € 5.616,00/anno

capitalizzando il reddito annuo netto al 2,5%, si ha:

€ 5.616,00/0,025 = € 224.640,00;

la differenza rispetto al valore stimato col metodo comparativo corrisponde al costo dei lavori per il ripristino dell'appartamento (circa € 68.500,00);

Abitazione - NCEU, fgl 126, part. 774, sub 7

mq 100 + (mq 12 balconi * 0,33) = mq 104 * € 1.500,00/mq = € 156.000,00;

col metodo della capitalizzazione del reddito (nell'ipotesi di immediata abitabilità dell'immobile), avendo accertato il canone di locazione € 624,00/mese (superficie di 104 mq* € 6,00/mq), si avrebbe:

reddito annuo lordo: € 624,00/mese * 12 mesi = € 7.488,00/anno

riduzione per oneri vari e per manutenzione: 25% (dopo i ripristini)

reddito netto annuo: € 7.488,00/anno – 25% = € 5.616,00/anno

capitalizzando il reddito annuo netto al 2,5%, si ha:

€ 5.616,00/0,025 = € 224.640,00;

la differenza rispetto al valore stimato col metodo comparativo corrisponde al costo dei lavori per il ripristino dell'appartamento (circa € 68.500,00);

Locale commerciale - NCEU, foglio 126, part. 774, sub 3

superficie commerciale: mq 125 * € 2.600,00/mq = € 325.000,00;

col metodo della capitalizzazione del reddito, avendo accertato il canone di locazione € 1.000,00/mese (sup. 125 mq * € 8,00/mq), si avrebbe:

reddito annuo lordo: € 1.000,00/mese * 12 mesi = € 12.000,00/anno

riduzione per oneri vari e per manutenzione: 30%

reddito netto annuo: € 12.000,00/anno – 30% = € 8.400,00/anno

capitalizzando il reddito annuo netto al 2,5%, si ha:

€ 8.400,00/0,025 = € 336.000,00

valore prossimo a quanto accertato col metodo sintetico comparativo;

Autorimessa – NCEU fgl 126, part. 823, sub 37

superficie commerciale: mq 580 * € 700,00/mq = € 406.000,00

Terreno – NCT fgl 44, part. ex 266/b

superficie commerciale: mq 210 * € 100,00/mq = € 21.000,00

Abitazione via Cimino – NCEU fgl 128, part. 104, ex sub 13

mq 75 + (mq 52 cortile * 0,10) = mq 80 * € 2.000,00/mq = € 160.000,00;

col metodo della capitalizzazione del reddito, avendo accertato il canone di locazione € 520,00/mese (sup. 80 mq * € 6,50/mq), si avrebbe:

reddito annuo lordo: € 520,00/mese * 12 mesi = € 6.240,00/anno

riduzione per oneri e per manutenzione: 25% (dopo piccoli ripristini)

reddito netto annuo: € 6.240,00/anno – 25% = € 4.680,00/anno

capitalizzando il reddito annuo netto al 2,5%, si ha:

€ 4.680,00/0,025 = € 187.200,00

la differenza rispetto al valore stimato col metodo comparativo corrisponde al costo per un minimo di lavori per il ripristino dell'appartamento (circa € 18.000,00).

RIEPILOGO

In conclusione, i beni oggetto della presente relazione di revisione ed aggiornamento che fanno parte quasi tutti del fabbricato di via Cuzzocrea, ed uno solo in via Cimino, hanno i seguenti valori:

autorimessa ex sub 29 e 30	626 mq * € 700,00/mq =	€	438.200,00
deposito ex sub 30 parte	95 mq*€ 1.200,00€/mq =	€	114.000,00
deposito ex sub 2	55 mq * € 1.400,00 €/mq =	€	77.000,00
abitazione sub 4	104 mq * € 1.500,00/mq =	€	156.000,00
abitazione sub 5	104 mq * € 1.500,00/mq =	€	156.000,00
abitazione ex sub 1	100 mq * € 1.500,00/mq =	€	150.000,00
abitazione sub 6	104 mq * € 1.500,00/mq =	€	156.000,00
abitazione sub 7	104 mq * € 1.500,00/mq =	€	156.000,00
locale commerciale sub 3	125 mq * 2.600,00 €/mq =	€	325.000,00
autorimessa sub 37 (via Udine)	580 mq*€ 700,00/mq =	€	406.000,00
terreno (via Lia)	210 mq * € 100,00/mq =	€	21.000,00
<u>abitaz. ex sub 13 (via Cimino):</u>	<u>mq 80*2.000,00€/mq=</u>	€	<u>160.000,00</u>
Totale degli importi stimati:		€	2.315.200,00

In detta stima non sono compresi i lastrici solari del fabbricato di via Cuzzocrea, 27 - per i quali va presa una decisione sulla eventuale stima e vendita dopo aver preso visione degli atti di vendita dei vari

appartamenti che costituiscono il fabbricato, dai quali potrebbe emergere l'avvenuta mancata vendita della quota delle terrazze.

Relativamente ai costi degli interventi edili per la separazione materiale delle unità immobiliari di via Cuzzocrea, identificate ai sub 1, 4, 5, 6 e 7, pari alla realizzazione di un solaio, alla realizzazione delle pareti divisorie di spessore cm 30 e coibente, oltre le spese per acquisto e la posa di portoncini d'ingresso mancanti (n. 3), previa realizzazione delle aperture, lo smontaggio della scala in ferro in atto presente dove esiste il solaio, ed trasporto a discarica dei materiali e residuati, ed eventuali imprevisti, è stato preventivato un costo di € 35.000,00 oltre spese tecniche di progettazione ed assistenza in cantiere.

Ai fini delle variazioni catastali si ribadisce che è necessaria una specifica autorizzazione, con riportato il nome del tecnico ed il sub sul quale deve essere effettuata la variazione, per la presentazione della pratica presso l'Agenzia del territorio. I costi per detti interventi tecnici verranno computati a consuntivo, in quanto non sono preventivabili, ma è possibile ipotizzare, in linea di massima, una spesa di circa € 700,00 per ogni pratica da variare catastalmente.

Questo è quanto, in fede e con serena coscienza, è possibile rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e rimandando ad avvenuta variazione catastale la consegna delle schede dei lotti per la vendita.

IL TECNICO INCARICATO

(Ing. Enrico Bosco)

Reggio Calabria 16.08.2012

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

ING. ENRICO BOSCO

Viale della Libertà, 30/c – 89124 Reggio Calabria
0965/332727 – 339/4561666 – ing.bosco@studiotecnicobosco.it

CONCORDATO PREVENTIVO CON CESSIONE DEI BENI DI ----- ----- AI CREDITORI

Decreto di ammissione del Tribunale di Reggio Calabria del 12.03.96 (Rep. 670) trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 12.04.96 ai numeri 4985 R.G. e 4274 R.P.

REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DI PARTE DEI BENI E STIMA DEI RIMANENTI BENI

- Immobili del fabbricato di via Cuzzocrea, 27 (n. 9 cespiti) – revisione ed aggiornamento
- Immobile di Via Udine – garage piano S1 (n. 1 cespite) – stima
- Terreno di via Lia (n. 1 cespite) – stima
- Immobile di Via Cimino, 59 – appartamento (n. 1 cespite) – revisione ed aggiornamento

IL TECNICO INCARICATO
(Ing. Enrico Bosco)

Allegati:

- Visure catastali attuali

REGGIO CALABRIA 16.08.2012