
TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ

FALLIMENTO – proc. n. 11/2021

RELAZIONE DI STIMA N. 1

CAPANNONE INDUSTRIALE

SITO NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA (RC)

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	2
3	DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA.....	3
4	DESCRIZIONE DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO.....	5
	4.1 Edificio Industriale.....	7
	4.2 Rudere in muratura.....	10
5	RISCONTRI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.....	11
6	STIMA DEL PROBABILE VALORE DEI BENI.....	13
	6.1 Criterio di stima.....	13
	6.2 Stima del valore venale del compendio immobiliare.....	13
	6.3 Stima del valore di mercato del compendio immobiliare.....	17
7	CONCLUSIONI.....	18

1. PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Istruttore dott. Stefano Cantone, su richiesta del Curatore Fallimentare Avv. Annalisa Morisani, disponeva una consulenza tecnica nominando il sottoscritto Ing. Francesco Fasci, affinché procedesse alla valutazione di tutti i beni immobili di proprietà della società [REDACTED] in fallimento.

Con la presente relazione si procede, dunque, alla stima del bene immobile consistente nel capannone industriale dove la società fallita svolgeva la propria attività di officina autorizzata [REDACTED] e di vendita di pezzi di ricambio, sito nel comune di Reggio Calabria in fregio alla via Sant'Anna II° tronco fondo Falcone n. 12.

2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver preso cognizione dell'incarico affidato, per il tramite dell' Avv. Annalisa Morisani, curatore fallimentare del procedimento in oggetto, sono stati effettuati numerosi sopralluoghi sul bene oggetto di stima al fine di verificare lo stato dei luoghi, eseguire i rilievi metrici, topografici e fotografici necessari e accertare la conformità ai progetti assentiti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria.

Il sottoscritto Perito, inoltre:

- il 22 ottobre 2021, con istanza a mezzo pec prot. FL/56/21, ha presentato formale richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria per l'accesso agli atti relativi alla procedura di che trattasi;
- il 22 ottobre 2021, attraverso il portale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, ha presentato istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui sorge l'immobile oggetto di stima, acquisita al protocollo interno con n. 198380 del 24/10/2021;
- il 12 novembre 2021, ha avuto un primo incontro con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di verificare la disponibilità degli atti assentiti per la realizzazione dell'immobile oggetto di stima;
- il 18 novembre 2021, riceveva a mezzo pec il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 214886 del 18/11/2021;
- il 30 novembre 2021, ha avuto un secondo incontro con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, e provvedeva a individuare quella documentazione ritenuta utile e necessaria ai fini della stima ed a richiederne copia.



3. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato viene consegnata copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente relazione di consulenza, che consta sostanzialmente dei seguenti documenti:

1) **Allegato 2: Elaborati Grafici**

Elab. 1 - Aerofotogrammetria;

Elab. 2 - Vista aerea;

Elab. 3 - Planimetria Generale con sovrapposizione rilievo topografico;

Elab. 4 - Pianta piano seminterrato;

Elab. 5 - Pianta piano terra;

Elab. 6 - Pianta piano primo;

N.B.: Gli elaborati grafici sopra indicati rappresentano le piante degli immobili così come rilevati in sede di operazioni peritali;

2) **Allegato 3: Documentazione tecnica dell'immobile**

- Attestazione di Prestazione Energetica, codice identificativo 8006329000105208, relativa all'immobile individuato al sub. n. 4 della particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- Attestazione di Prestazione Energetica, codice identificativo 8006329000102357 valido sino al 28/01/2032, relativa all'immobile individuato al sub. n. 5 della particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;

3) **Allegato 4: Fascicolo Documentale**

- [1] Visura storica catastale relativa alla particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [2] Visura catastale relativa al sub. 3 della particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [3] Visura catastale relativa al sub. 4 della particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [4] Visura catastale relativa al sub. 5 della particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [5] Visura storica catastale relativa alla particella n. 45 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [6] Visura catastale relativa alla particella n. 45 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [7] Estratto del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [8] Elaborato Planimetrico relativo alla particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [9] Elenco sub relativi alla particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [10] Planimetria catastale relativa al sub 3 della particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;



- [11] Planimetria catastale relativa al sub 4 della particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [12] Planimetria catastale relativa al sub 5 della particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [13] Atto di Compravendita del Notaio Carlo Zagami, rep. n. 9572 racc. n. 4887 del 21/09/1995, registrato a Reggio Calabria al n. 2430 il 04/10/1995;
- [14] Accordo bonario di cessione volontaria e contestuale immissione in possesso da parte dell'Amministrazione Comunale del 05/04/2007;
- [15] Parere compatibilità Piano del Colore del 24/02/2010, rilasciato dall' U.O. Dip. Programmazione – Sett. Urbanistica – U.O. Programmazione Progettazione Urbana e Programmazione Restauro Ambiti Territoriali,;
- [16] Parere favorevole ai Vincoli Aeroportuali, rilasciato dall' U.O. Dip. Programmazione – Sett. Urbanistica – U.O. Commissione Pareri di Reggio Calabria, prot. n. 87521 del 27/04/2010;
- [17] Progetto relativo alla realizzazione di un centro tecnologico per la diagnosi auto computerizzato in località Spirito Santo, a firma dell'Arch. Massimiliano Tramontana, di cui alla pratica n. 371/09:
 - [17.1] Relazione Tecnica
 - [17.2] Tavola 2 – Pianta Piano Seminterrato;
 - [17.3] Tavola 3 – Pianta Piano Terra;
 - [17.4] Tavola 4 – Pianta Piano Primo;
 - [17.5] Tavola 5 – Pianta Copertura;
 - [17.6] Tavola 6 – Prospetto Principale;
 - [17.7] Tavola 7 – Prospetto Secondario;
 - [17.8] Tavola 8 – Sezione A-A';
 - [17.9] Tavola 9 – Sezione B-B';
 - [17.10] Tavola 10 – Planovolumetria;
 - [17.11] Allegati;
 - [17.12] Documentazione Fotografica;
- [18] Attestazione di avvenuta presentazione dichiarazione di inizio attività, prot. 799 del 03/02/2010, prat. n. 1010002, rilasciato dalla Regione Calabria Dip. Infrastrutture LL.PP. Servizio Vigilanza e Controllo OO.PP. – Sismico – Supporto Tecnico Protezione Civile di Reggio Calabria (già Ufficio del Genio Civile);
- [19] Dichiarazione di Responsabilità rilasciata dai progettisti e depositata presso gli uffici della Regione Calabria Dip. Infrastrutture LL.PP. Servizio Vigilanza e Controllo OO.PP. – Sismico – Supporto Tecnico Protezione Civile di Reggio Calabria (già Ufficio del Genio Civile);
- [20] Progetto strutturale relativo alla realizzazione di un centro tecnologico per la diagnosi auto computerizzato in località Spirito Santo, a firma dell'Arch. Massimiliano Tramontana, quale calcolatore delle strutture, di cui alla pratica n. 1010002 (si sono scansionate esclusivamente le copertine quale prova dell'esistenza);
- [21] Permesso di Costruire n. 112 del 28/04/2010, relativo alla pratica n. 371/09, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria, Assessorato all'Urbanistica, Dip. Programmazione – Sett. Urbanistica – Servizio “Edilizia Pubblica e Privata”, relativo alla realizzazione di un centro tecnologico in località Spirito Santo;

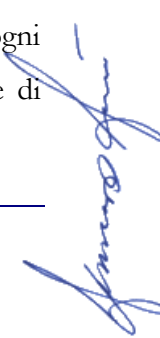


- [22] Comunicazione di inizio lavori strutturali presentato presso gli uffici della Regione Calabria Dip. Infrastrutture LL.PP. Servizio Vigilanza e Controllo OO.PP. – Sismico – Supporto Tecnico Protezione Civile di Reggio Calabria (già Ufficio del Genio Civile), in data 26/07/2010, con contestuale comunicazione dei nominativi dell'impresa esecutrice, del direttore dei lavori e del collaudatore statico;
- [23] Verbale di sopralluogo del 14/03/2013;
- [24] Collaudo Statico del 18/11/2012, a firma dell'ing. Giovanni Corito, depositato presso gli uffici della Regione Calabria Dip. Infrastrutture LL.PP. Servizio Vigilanza e Controllo OO.PP. – Sismico – Supporto Tecnico Protezione Civile di Reggio Calabria (già Ufficio del Genio Civile), in data 06/12/2012 con prot. n. 406323;
- [25] Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola d'Arte (ai sensi dell'art. 7 del DM 37/2008, relativo all'impianto elettrico e rilasciato dalla TecnoService di A&S Massara, il 25/06/2013;
- [26] Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola d'Arte (ai sensi dell'art. 7 del DM 37/2008, relativo all'impianto termoidraulico e gas e rilasciato dalla Ditta Cilona Antonino il 02/09/2013;
- [27] Istanza di rilascio dell'Agibilità dei locali, presentata presso lo Sportello Unico del Comune di Reggio Calabria il 09/09/2013 prot. n. 125417, prat. n. 314/13, con allegati:
- [27.1] Certificato di Collaudo Finale dei lavori edilizi eseguiti, emesso dal progettista e direttore dei lavori, arch. Massimiliano Tramontana, in data 03/09/2013;
- [27.2] Comunicazione di ultimazione dei lavori edili, in data 03/09/2013;
- [27.3] Dichiarazione di conformità delle opere realizzate al titolo abitativo assentito, in data 04/09/2013;
- [27.4] Dichiarazione di esenzione certificato di prevenzione incendi, in data 04/09/2013;
- [28] Nota prot. n. 44838 del 19/03/2014, di richiesta di integrazioni alla pratica di Agibilità dei locali rilasciata dall'Ufficio Agibilità del Settore Pianificazione e Valorizzazione del Territorio;
- [29] Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, prot. n. 214886 del 18/11/2021, rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;
- [30] Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativo alla tipologia di immobile con destinazione specifica presente nella zona B1 nella zona Centrale/Argine DX Calopinace - vie Aschenez, Verona, Reggio Campi, Cuzzocrea, Battaglia;

4. DESCRIZIONE DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO

I beni immobili riconducibili alla società [REDACTED] in Fallimento ed oggetto della presente relazione di stima sono costituiti essenzialmente da un piccolo stabilimento industriale destinato ad officina autorizzata [REDACTED] e di vendita di pezzi di ricambio, sito nel comune di Reggio Calabria in fregio alla via Sant'Anna II° tronco Fondo Falcone n. 12.

Il compendio immobiliare si trova in una zona notevolmente urbanizzata, dotata di ogni servizio e in fase di crescente sviluppo, a poche centinaia di metri del Centro Direzionale di



Reggio Calabria e del costruendo Nuovo Tribunale. Inoltre, a pochissima distanza dallo svincolo sulla tangenziale di collegamento all'autostrada A2 (vedi immagine n. 1).



Immagine 1 – Vista aerea della zona in cui è situato il compendio immobiliare

Sostanzialmente, il complesso industriale è costituito da due corpi di fabbrica (vedi immagine n. 2):

- 1) **un edificio industriale** a due piani fuori terra più piano interrato, oltre area di pertinenza destinata a viabilità e verde (N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 1185 Sub. nn. 2, 3, 4 e 5);
- 2) **un rudere in muratura ordinaria** in precarie condizioni statiche ed in stato di completo abbandono (N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 45);



Immagine 2 – Vista aerea del compendio immobiliare

il tutto posto all'interno di un lotto di terreno avente superficie complessiva pari a 2.585 mq, individuato al N.C.E.U. alle part. n. 45 (rudere) e n. 1185 (capannone) del foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria (vedi [1], [5], [7] e [8]), pervenuto alla [REDACTED]

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the technical consultant, Francesco Fasci.

██████████ nel 1995, per acquisto ██████████ come da atto di compravendita del Notaio Carlo Zagami, rep. n. 9572 racc. n. 4887 del 21/09/1995, registrato a Reggio Calabria al n. 2430 il 04/10/1995 [13].

Sin dall'origine, vedi atto di compravendita [13], sull'appezzamento di terreno acquisito dalla società fallita insisteva il fabbricato rurale oggi presente, inoltre, come emerge dagli atti, il terreno (all'epoca individuato al N.C.E.U. al Fg. n. 108 part. nn. 44 e 45) aveva superficie complessiva pari a circa 3.240 mq, successivamente, con un accordo bonario di cessione volontaria [14] tra la proprietà ed il Comune di Reggio Calabria, siglato il 5 aprile 2007, a seguito di procedura di esproprio di pubblica utilità veniva ceduta una superficie del lotto, pari a circa 655 mq, per l'esecuzione della viabilità di collegamento tra il Ce.Dir. e la Chiesa di Spirito Santo.

Il fabbricato rurale (N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 45), ancora oggi esistente risulta allo stato attuale inaccessibile a causa delle precarie condizioni statiche e per la presenza di vegetazione infestante (Allegato 1 – vedi foto da n. 43 a n. 48) e risulta essere invariato rispetto alla data di acquisizione da parte della società fallita [13].

L'edificio industriale, nello stato in cui oggi si presenta, è stato realizzato tra il 2010 ed il 2013, grazie a regolare Concessione Edilizia n. 112 del 28/04/2010 [21] rilasciata dal Comune di Reggio Calabria, previa acquisizione di tutti i nullaosta necessari (vedi [15], [16] e [20]).

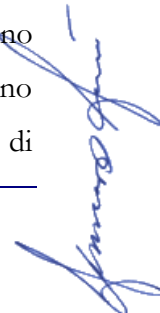
4.1 EDIFICIO INDUSTRIALE (Allegato 1 – vedi foto da n. 1 a n. 42)

All'interno del lotto (N.C.E.U. al Fg. n. 108 part. n. 1185), vedi Allegato 2, la cui intera area è stata oggetto di accurato rilievo topografico eseguito dal sottoscritto perito, in posizione pressoché baricentrica è ubicato l'edificio destinato allo svolgimento dell'attività della società fallita, che si ricorda essere quella di officina autorizzata ██████████ e di vendita di pezzi di ricambio.

Il corpo di fabbrica presenta forma rettangolare con dimensioni in pianta pari a circa 19×28 m, corrispondente ad una superficie complessiva coperta di circa mq 532; esso ha strutture portanti costituite da telai bidirezionali in c.a. e tamponature in laterizi dello spessore finito di intonaco pari a circa 30 cm.

Come già accennato in precedenza, esso si sviluppa su tre elevazioni:

- il **piano interrato** (N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 1185 Sub. n. 3), avente accesso diretto dall'esterno attraverso rampa carrabile, vedi Allegato 2 Elab. 4, avente destinazione catastale C6 – Garage [2], in cui si riscontra, sostanzialmente, la presenza di due soli ambienti separati da una parete in cartongesso (h = 300 cm) priva di infisso di separazione. Un locale è destinato a magazzino dei ricambi ingombranti (168 mq) ed è collegato al piano superiore attraverso un vano montacarichi (l'impianto montacarichi non presente), l'altro è un unico ambiente privo di



destinazione specifica (308 mq), verosimilmente destinato a locale di attesa per i mezzi in riparazione;

- il **piano terra** (1° f.t. - N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 1185 Sub. n. 4) che rappresenta la vera e propria officina manutenzioni, vedi **Allegato 2 Elab. 5**; avente destinazione catastale D7 – Attività industriale [3], in esso si riscontra la presenza di un piccolo ufficio (12,50 mq), un magazzino ricambi collegato con montacarichi al piano inferiore (62 mq) (l'impianto montacarichi non presente), un locale spogliatoi con annessi servizi per i dipendenti (18 mq), i servizi igienici per il pubblico (7,60 mq), una sala d'attesa e accettazione (54 mq), un piccolo locale tecnico (6 mq) e, infine, la vera e propria officina destinata alla riparazione degli autoveicoli (307 mq);
- il **piano primo** (2° f.t. - N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 1185 Sub. n. 5), avente destinazione catastale A10 – Uffici [4], in cui, in realtà, è presente un unico locale privo di separazioni interne e con copertura a due falde avente superficie complessiva pari a circa 146 mq, vedi **Allegato 2 Elab. 6**; esso, secondo il progetto originale sarebbe dovuto essere destinato a uffici ma, alla data del rilievo, risultava utilizzato come locale di sgombero. Sempre a questo livello, su entrambi i lati dell'unità immobiliare, vi è la presenza di due ampi lastrici solari accessibili aventi superficie calpestabile rispettivamente pari a 165 mq e 176 mq.

tutti i livelli prima elencati risultano, inoltre, collegati da una scala interna in c.a. (N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 1185 Sub. n. 2), avente accesso diretto dall'esterno sul prospetto principale e superficie calpestabile pari a circa 17.00 mq.

In generale, l'intero edificio risulta completamente rifinito sia internamente che esternamente e completo di tutti gli impianti necessari.

In particolare:

- il **piano interrato** (N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 1185 Sub. n. 3) (vedi **Allegato 2 Elab. 4 – Allegato 1 da n. 9 a n. 15**) ha accesso autonomo dall'esterno attraverso rampa carrabile limitato da saracinesca motorizzata, il pavimento è realizzato in piastrelle di gres di colore chiaro, le pareti sono completamente rifinite e tinteggiate di bianco.

Si riscontra inoltre la presenza:

- dell'impianto di illuminazione con corpi sospesi a soffitto e plafoniere a neon;
- dell'impianto di illuminazione d'emergenza con lampade autoalimentate;
- dell'impianto di rilevazione fumi e di segnalazione allarme con pulsanti a parete;

il tutto realizzato con canali in acciaio e tubazioni esterne in pvc fissate a soffitto e/o parete.

Il soffitto di questi ambienti si presenta allo stato rustico (privo di intonaco civile); ma lo stato di conservazione generale può considerarsi più che discreto.



- il **piano terra** (N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 1185 Sub. n. 4) (vedi Allegato 2 Elab. 5 – Allegato 1 da n. 16 a n. 27), come già descritto in precedenza, è articolato in più ambienti tutti completamente rifiniti; il locale più esteso, destinato ad officina, presenta n. 8 accessi carrabili diretti dall'esterno, tutti limitati da portoni industriali scorrevoli in verticale, gli infissi a finestra sono in alluminio di colore bianco completi di vetro camera, il pavimento è realizzato in piastrelle di gres di colore chiaro, le pareti e il soffitto sono completamente rifinite e tinteggiate di bianco. Si riscontra inoltre la presenza:

- dell'impianto di illuminazione con corpi sospesi a soffitto e plafoniere a neon;
- dell'impianto elettrico e di FM adeguatamente distribuito sull'intera superficie sia per alimentare le attrezzature fisse, sia con quadri per consentire l'utilizzo di attrezzature speciali amovibili;
- dell'impianto di illuminazione d'emergenza con lampade autoalimentate;
- dell'impianto di rilevazione fumi e di segnalazione allarme con pulsanti a parete;
- dell'impianto di videosorveglianza con telecamere;
- dell'impianto di distribuzione dell'area compressa per utilizzo di attrezzature speciali.

il tutto realizzato con canali in acciaio e tubazioni esterne fissate a soffitto e/o a parete.

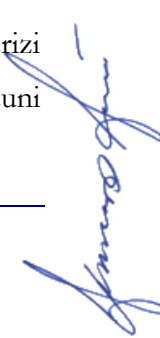
Anche tutti gli altri ambienti di questo piano si presentano completamente rifiniti e completi degli impianti necessari (tranne quelli speciali esclusivi dell'officina), i servizi igienici sono completi di impianto idrico e di scarico realizzati sottotraccia e hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza pari a circa 220 cm.

Lo stato di conservazione generale può considerarsi più che discreto.

- il **piano primo (2° f.t.)** (N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 1185 Sub. n. 5) (vedi Allegato 2 Elab. 6 – Allegato 1 da n. 28 a n. 35), a questo livello è presente un unico ambiente privo di separazioni interne che presenta le pareti perimetrali e il soffitto completamente rifinite e tinteggiate di bianco, pavimento in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, infissi in alluminio color bianco completi di tapparelle in pvc ma privi di vetro, in sostituzione sono state inserite delle lastre alveolari di pvc, il portoncino d'ingresso e del tipo caposcala blindato.

Non si riscontra la presenza di alcun impianto; mentre all'estradosso del solaio a falde è stato messo in opera un manto di copertura in lastre di alluminio coibentato di cui non si è potuto accertare lo spessore, completo di gronde e scossaline in alluminio preverniciato di colore RAL marrone.

I due terrazzi accessibili da tale unità, risultano delimitati da parapetto in muratura di laterizi intonacati al civile avente altezza finita pari a cm 100, completi di copertine in cotto, in alcuni tratti mancante.



La pavimentazione è realizzata in lastre di gres ma, in ampie zone, si presenta rigonfio e in cattivo stato, con evidenti segni di infiltrazione al piano inferiore.

Lo stato di conservazione generale può considerarsi sufficiente.

- **il vano scala** di collegamento dei tre livelli (N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 1185 Sub. n. 2) (vedi Allegato 1 da n. 36 a n. 38), presenta le pareti completamente rifinite al civile e tinteggiate di bianco, le pedate e alzate sono rivestite in lastre di granito color grigio, ma risulta privo di ringhiera parapetto, ad eccezione di un corrimano provvisorio realizzato in tavole di legno. Il portone di accesso dall'esterno, prospiciente il prospetto principale è realizzato con infisso in alluminio satinato vetrato.

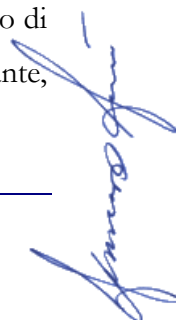
Per quel che riguarda le **aree esterne di pertinenza** (N.C.E.U. Fg. n. 108 Part. n. 1185 Sub. n. 6) (vedi Allegato 2 Elab. 2 e 3 – Allegato 1 da n. 39 a n. 42), oggetto di accurato rilievo topografico eseguito dal sottoscritto, si riscontra che l'intero lotto (part. 1185 Fg. n. 108), avente superficie complessiva pari a circa 2455 mq, risulta delimitato lungo tutto il confine da muro in c.a. di altezza variabile, non rifinito e privo di recinzione, anche i due accessi carrabili e quello pedonale predisposti lungo la viabilità principale, risultano privi di delimitazione fisica con cancellate. La parte anteriore del lotto, prospiciente la viabilità di accesso, così come la rampa per l'accesso al piano interrato, risulta pavimentata in c.a., mentre la parte restante del terreno non è pavimentata, e la viabilità interna che consente l'accesso dal prospetto posteriore, presenta un fondo in ghiaia. A servizio delle aree esterne si evidenzia la presenza di un impianto di illuminazione a proiettori e un impianto di videosorveglianza il tutto fissato sui quattro prospetti dell'edificio; inoltre, proprio all'angolo sud-est del lotto si è riscontrata la presenza di una vetusta vasca di raccolta delle acque meteoriche verosimilmente non utilizzata. Anche in questo caso, nonostante lo stato di completo abbandono, lo stato di conservazione generale delle aree esterne può considerarsi più che sufficiente.

Per quanto non espressamente descritto e/o dettagliato si rinvia agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegata.

4.2 RUDERE IN MURATURA ORDINARIA (Allegato 1 – vedi foto da n. 43 a n. 48)

La società fallita, per il tramite del suo amministratore, nel 1995 ha acquisito [13], un rudere con piccola corte annessa individuato al N.C.E.U. al Fg. n. 108 part. n. 45, avente superficie complessiva pari a circa 130 mq (estratto da visura catastale [5] e [6]).

Come già accennato in premessa, di questo rudere non è stato possibile eseguire rilievo di dettaglio considerate le precarie condizioni statiche e la presenza di vegetazione infestante, pertanto, si rinvia alla documentazione fotografica la migliore delle descrizioni possibile.



5. RISCONTRI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Al fine di fornire una stima quanto mai attendibile dei beni immobili facenti parte del patrimonio aziendale della ██████████ in Fallimento, si ritiene indispensabile evidenziare i riscontri derivanti dal confronto tra la situazione rilevata nel corso dei vari sopralluoghi effettuati e le previsioni progettuali ricavabili dalla copiosa documentazione tecnica acquisita.

Si precisa che tutta la documentazione indicata al §3 che precede è stata acquisita dal sottoscritto perito presso gli uffici Urbanistica del Comune di Reggio Calabria.

In conclusione, rispetto al progetto esecutivo approvato con Permesso di Costruire n. 112 del 28.04.2010 rilasciata dal Comune di Reggio Calabria [21], emerge quanto segue:

- [A.1] la distribuzione interna degli ambienti, sia per quel che riguarda il piano terra che il piano primo, risulta leggermente difforme dall'ipotesi di progetto (cfr. elab. Tavola 3 [17.3] e Tavola 4 [17.4] oggetto di P.C. n. 112 con elaborati Elab. 4 e Elab. 5 redatti dal sottoscritto perito); più precisamente, nel caso del piano primo, la distribuzione interna autorizzata risulta assolutamente inesistente; mentre dal confronto con le relative planimetrie catastali aggiornate [11 e 12] risulta tutto conforme;
- [A.2] nel locale officina del piano terra si riscontra la presenza di alcune aperture a finestra sui due prospetti laterali che non trovano riscontro nella planimetria autorizzata con P.C. n. 112, (cfr. elab. Tavola 3 [17.3] oggetto di P.C. n. 112 con elaborato Elab. 4 redatto dal sottoscritto perito); mentre risultano regolarmente presenti nella relativa planimetria catastale aggiornata [11 e 12];

La classificazione delle difformità e/o gli abusi fin qui rilevati, ai sensi del T.U.E. di cui al D.P.R. 380/2001, meritano una serie di considerazioni legate fondamentalmente alle definizioni che lo stesso Testo Unico per l'Edilizia formula.

Le difformità interne agli edifici (vedi [A.1]) e anche le nuove aperture sui prospetti laterali (vedi [A.2]), considerato che, come attestato dal Certificato Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria [29], l'area non è soggetta a vincoli paesaggisti ambientali possono considerarsi marginali e risolvibili con semplici pratiche edilizie.

Per quel che riguarda l'aspetto strutturale dell'immobile, il confronto con gli elaborati strutturali ha confermato la conformità dell'eseguito [20], inoltre, l'immobile risulta regolarmente collaudato dall'ing. Giovanni Corito in data 06/12/2012 [24].

Infine, occorre precisare che per l'immobile in questione, allo stato attuale, non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità.



Dagli accertamenti eseguiti risulta, infatti, che il 09/09/2013 l'allora direttore dei lavori, arch. Massimiliano Tramontana, ha presentato, presso lo Sportello Unico del Comune di Reggio Calabria, istanza di agibilità [27], ma la pratica non si è conclusa in quanto il 19/03/2014, l'Ufficio Agibilità del Settore Pianificazione e Valorizzazione del Territorio, con nota prot. n. 44838 [28], ha fatto specifica richiesta di integrazioni, nella quale si chiedeva di acquisire:

- certificato di prevenzione incendi, ovvero dichiarazione che attesti l'esenzione;
- attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

documentazione che risulta sia stata presentata solo in parte [27.4] .

Infine, così come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori [29], prot. n. 214886 del 18/11/2021, rilasciato dall'Ufficio Urbanistica-Cultura-Turismo - Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria, risulta che le **particelle n. 45 e 1185** su cui insiste il compendio immobiliare in questione, siano così classificate:

4) nelle tavole del PRG:

- part. 45 - **“Zona omogenea E – Attività primaria (Agricola) artt. 50, 51 e 52 L.R.19/02”;**
- part. 1185 – parte ricade in **“Zona omogenea E – Attività primaria (Agricola) artt. 50, 51 e 52 L.R.19/02”** e parte in **“Zona omogenea F – Aree destinate alla espansione ed allo sviluppo dei servizi in genere, a carattere Regionale o Urbano, art. 23 N.t.a.”**

5) nel P.S.C. e R.E.U., entrambe le particelle ricadono in **“A.t.u. II.1 – Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente”**.

Inoltre, sulle particelle 45 e 1185, gravano i seguenti vincoli:

- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);
- **Fascia di rispetto stradale:** rif. DM 1404/68 – PRG (solo in parte della p.lla: 1185
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; D.M. 02/01/1985; D.M. 19/07/1993; Superficie orizzontale interna.

Per quel che riguarda la Certificazione Energetica degli immobili, tutti i sub risultavano privi di tale certificazione, di conseguenza, nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto ha provveduto a redigere e depositare l'Attestazione di Prestazione Energetica relativa ai due sub per cui è prevista ai sensi della normativa vigente (vedi **Allegato 3**), nello specifico:

- Attestazione di Prestazione Energetica, codice identificativo 8006329000105208, relativa all'immobile individuato al **sub. n. 4** della particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria – **Classe Energetica G;**
- Attestazione di Prestazione Energetica, codice identificativo 8006329000102357 valido sino al 28/01/2032, relativa all'immobile individuato al **sub. n. 5** della particella n. 1185 del Foglio di mappa n. 108 della zona censuaria di Reggio Calabria – **Classe Energetica G;**



6. STIMA DEL PROBABILE VALORE DEI BENI

6.1 CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori ed ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Il procedimento, che il sottoscritto perito, intende qui utilizzare, per quel che riguarda i beni immobili di che trattasi, è il cosiddetto procedimento “sintetico comparativo” o “comparativo diretto”, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri ad esso simili.

Tale criterio, consiste preliminarmente nell'accertare i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per beni di caratteristiche simili a quelle in esame.

Nel caso degli stabilimenti industriali, dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci (ubicazione, appetibilità della zona, ecc.) e di quelli intrinseci del complesso edilizio (esposizioni, finiture e grado di conservazione, dimensione e distribuzione dei locali, impiantistica, estetica, ecc.).

Di questi, infine, si tiene conto mediante opportuni coefficienti di valutazione, il cui prodotto determina il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare.

Il valore venale stimato V risulterà pertanto:

$$V = S \times C_g \times Q$$

essendo:

S = superficie commerciale;

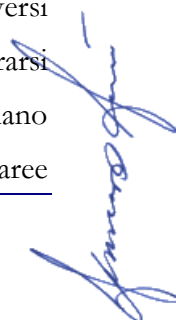
C_g = coefficiente globale di differenziazione;

Q = quotazione media di immobili nuovi

Dopo aver così determinato il valore di stima, al fine di verificarne l'attendibilità e la congruità, questo sarà confrontato con quello ottenuto utilizzando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio [30].

6.2 STIMA DEL VALORE VENALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Nel caso in esame, seppur l'intero immobile risulta catastalmente suddiviso in diversi subalterni, a parere di chi scrive la possibilità di vendita in lotti frazionati deve considerarsi esclusivamente residuale, in quanto sia il garage al piano interrato, tra l'altro connesso al piano terra dal vano montacarichi, sia il piano primo destinato ad uffici, devono considerarsi aree



assolutamente interconnesse tra loro; una loro concreta suddivisione potrebbe arrecare delle “*diminutio*” in termini di spazi funzionali all’attività da svolgere e, verosimilmente, ridurre l’appetibilità di mercato; in conclusione, sarebbe auspicabile la vendita in unico blocco dell’intero edificio industriale.

Alla luce di quanto sin qui esposto, nel seguito tutti i sub costituenti l’edificio industriale verranno considerate come aree di pertinenza dell’intero immobile.

➤ EDIFICIO INDUSTRIALE

Per quel che riguarda la valutazione degli immobili, il parametro usato a base della valutazione del valore venale è la superficie commerciale, intesa come somma delle superfici delle singole unità immobiliari, al lordo delle murature interne ed esterne e della superficie delle attinenze.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale utilizzabile ai fini della stima del presumibile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare è così determinata:

Edificio industriale con DESTINAZIONE TERZIARIA

– superficie piano interrato (sub. 3) (al netto del vano montacarichi e vano scale)	503 mq
– superficie piano terra (sub. 4) (al netto del vano montacarichi e vano scale)	503 mq
– superficie piano primo (sub. 5) (al netto del vano scale)	158 mq
– vano scala (sub. 2 - considerato una sola volta)	20 mq
– vano montacarichi (considerato una sola volta)	9 mq
– terrazzi piano primo (182+171) mq (in ragione del 30% della superficie effettiva)	106 mq
– superficie esterna scoperta (sub. 6 - 1920 mq) (in ragione del 10% della superficie effettiva)	<u>192 mq</u>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	1.491 mq

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età – qualità - stato [**C₁**] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliare e dell’edificio di cui fanno parte [**C₂**].

I suddetti coefficienti sono da considerarsi necessari per “attualizzare” alle reali condizioni di manutenzione il valore di mercato dello stabile che, nel caso in questione, si presenta certamente funzionale ed interamente fruibile.

Inoltre, per i beni oggetto di valutazione, la determinazione del coefficiente [**C₂**] incide poco, in quanto trattasi di edificio industriale; infatti, esso potrà tener conto solo superficialmente

e solo di alcuni fattori intrinseci connessi alle finiture e al loro grado di conservazione, alla distribuzione dei locali, all'estetica, alla qualità degli impianti, ecc.

In ogni caso, sia per la diversa tipologia costruttiva, sia per il differente stato di manutenzione riscontrato in situ, si riportano nel seguito i calcoli dei coefficienti di differenziazione suddivisi tra le due palazzine ed il Capannone.

Valutazione del coefficiente età – qualità - stato C_1 :

- Per immobili industriali (quali capannoni, depositi, ecc.):	
▪ Edificio di età inferiore a 10 anni	0.95
▪ Edificio di qualità buona	0.95
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	1.00
▪ Edificio in buono stato di conservazione e manutenzione	0.95
▪ Edificio in possesso di tutte le certificazioni previste	<u>0.95</u>
	$C_{1 \text{ Ed.Industriale}} = 0.81$

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C_2 :

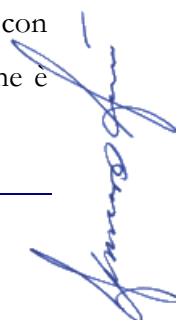
- Per immobili industriali (quali capannoni, depositi, ecc.):	
▪ Distribuzione dei locali Ben distribuiti e facilmente accessibili	1.00
▪ Qualità e stato di manutenzione delle finiture Di buona qualità senza particolari di rilievo	0.95
▪ Presenza e/o assenza di impianti specifici e loro stato Funzionanti in possesso di certificazioni	<u>0.95</u>
	$C_{2 \text{ Ed.Industriale}} = 0.90$

Il prodotto $C_1 \times C_2$ definisce il coefficiente globale di differenziazione:

$$C_{g \text{ Ed.Industriale}} = 0.81 \times 0.90 = \mathbf{0.73}$$

Per quel che riguarda il prezzo unitario di mercato di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, occorre evidenziare che si sta attraversando un particolare periodo storico di estrema congiuntura economica, in cui si riscontra la quasi totale assenza di un mercato immobiliare e, per questa tipologia di immobili, la presenza di una buona percentuale di edifici industriali posti in vendita all'interno degli agglomerati industriali senza l'esistenza di offerte concrete, pertanto, il sottoscritto è del parere che parlare del valore venale di un bene immobile e riferirsi ad un presumibile mercato libero è, quantomeno, anacronistico e rischia di offrire una stima del bene tutt'altro che realistica.

Nonostante questa doverosa premessa, sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato possibile stabilire che il più frequente prezzo unitario di mercato, praticato nell'ambito di Reggio Calabria, con riferimento a capannoni tipici nuovi o ristrutturati di caratteristiche simili a quelli in esame e pari a **1.200,00 - 1.400,00 €/mq.**



Da qui, utilizzando il valore medio tra quelli prima enunciati e applicando i coefficienti correttivi prima determinati per tenere conto dell'effettivo stato di manutenzione e conservazione, si ricava il probabile valore venale del bene oggetto di stima:

Capannone Industriale:

$$V_{\text{Ed.Industriale}} = S \times C_{g.\text{Ed.Industriale}} \times Q = 1.491 \text{ mq} \times 0,73 \times 1.300,00 \text{ €/mq} \approx \mathbf{1.415.000,00 \text{ €}}$$

Utilizzando, solo come termine di confronto e di verifica dell'attendibilità delle ipotesi fatte, i valori forniti dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite al I semestre del 2021 [30], per il Comune di Reggio Calabria, nella zona Centrale/Argine DX Calopinace - vie Aschenez, Verona, Reggio Campi, Cuzzocrea, Battaglia, individuata con codice di zona B1, in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene già conto dello stato dell'opera), e con riferimento a una destinazione "commerciale"¹ dell'immobile, si ricavano i seguenti valori di mercato:

- Immobili a destinazione commerciale – MAGAZZINI in condizioni NORMALI:
valore minimo 415 € e valore massimo 600 € per metro quadro di superficie lorda
- Immobili a destinazione commerciale – NEGOZI in condizioni OTTIME:
valore minimo 940 € e valore massimo 1.400 € per metro quadro di superficie lorda

Considerato che l'immobile ha certamente destinazione "Commerciale", ma non trattasi di un magazzino e, nello stesso tempo, non può considerarsi un negozio a tutti gli effetti. In relazione alle condizioni di localizzazione, all'epoca di realizzazione dell'immobile di che trattasi e del suo stato di manutenzione, si può ragionevolmente utilizzare il valore minimo relativo alla **tipologia Negozio**, pari a 940,00 €/mq.

Con le considerazioni sopra esposte si ottiene una quotazione di mercato pari a:

$$V_{\text{Ed.Industriale}} = 1.491 \text{ mq} \times 940,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.401.540,00 \text{ €}}$$

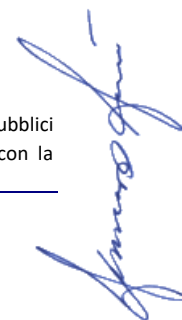
del tutto in linea con quello ricavato con il criterio di stima adottato.

➤ **RUDERE IN MURATURA**

L'immobile in questione, come già chiaramente identificato e descritto in precedenza, consta in un piccolo fabbricato ormai abbandonato e fatiscente, avente superficie catastale compresa la piccola corte annessa pari a 130 mq ([5] e [6])

La destinazione urbanistica [24] prevista nel P.S.C. e R.E.U. "**A.t.u. II.1 – Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente**", consente, sotto opportune condizioni, interventi edilizi di vario tipo.

¹ In generale con la destinazione commerciale si possono comprendere, oltre alle strutture di vendita (negozi e supermercati), i pubblici esercizi (bar, ristoranti) e l'artigianato di servizio non molesto (lavanderie, **officine di riparazioni auto**, calzolai) integrabile con la residenza.



Il sottoscritto perito ritiene che per esso più che parlare del “valore di mercato del bene” in senso stretto, si debba considerare il valore della potenzialità edificatoria e/o di trasformazione che il bene possiede.

Di conseguenza, il rudere è stato considerato alla stregua di un fabbricato rustico, per il quale è necessario un intervento sostanziale di consistente manutenzione straordinaria per renderlo agibile (anche demolizione ricostruzione), che tuttavia appare verosimilmente perseguibile anche grazie alle agevolazioni fiscali oggi utilizzabili allo scopo.

Il valore di un fabbricato rustico nella zona in oggetto, valutato sulla scorta dei dati di mercato, viene posto pari ad € 300,00 al mq di superficie.

Ne consegue un valore per tale immobile pari a:

$$V_{\text{Rudere}} = 130 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{39.000,00 \text{ €}}$$

In conclusione, il valore venale dell'intero Compendio Immobiliare, facente capo alla società fallita e sito in Reggio Calabria in fregio alla via Sant'Anna II° tronco fondo Falcone n. 12, risulta essere pari a:

$$\begin{array}{rcl} V_{\text{Ed. Industriale}} & = & \mathbf{1.415.000,00 \text{ €}} \\ V_{\text{Rudere}} & = & \mathbf{39.000,00 \text{ €}} \\ \hline V_{\text{TOTALE}} & = & \mathbf{1.454.000,00 \text{ €}} \end{array}$$

6.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per ottenere il reale “**valore di mercato**” del compendio immobiliare oggetto della presente stima, al “**valore venale**” prima ottenuto, pari ad **€ 1.454.000,00**, occorre detrarre le somme presuntivamente ritenute necessarie per rendere gli immobili regolari dal punto di vista urbanistico – amministrativo.

Come già accennato nei paragrafi precedenti, l'attenta analisi della documentazione progettuale ha consentito di accertare la rispondenza o meno delle unità immobiliari rispetto agli atti autorizzativi rilasciati nel corso degli anni; da questo approfondito studio sono apparse alcune discordanze di carattere urbanistico, che necessariamente determineranno dei costi per la loro regolarizzazione.

I costi per sanare le diverse situazioni presenti all'interno del compendio immobiliare, considerato che non sarà necessario eseguire lavori, possono essere sintetizzate come segue:

1. Costi tecnici ed amministrativi utili per la sanatoria delle difformità riscontrate negli ambienti e la regolarizzazione delle difformità interne (vedi [A.1] §5) e anche per l'esistenza di nuove aperture sui prospetti laterali (vedi [A.2] §5), stimabili in **€ 1.500,00**;

2. Costi tecnici ed amministrativi utili per il rilascio del Certificato di Agibilità, possono essere quantificate in **€ 1.000,00**. Si precisa, tuttavia, che nello stimare l'incidenza del rilascio del certificato di Agibilità non si è tenuto conto della necessità di ottenere uno specifico Certificato di Prevenzione Incendi, poiché allo stato attuale non è possibile ipotizzare l'uso previsto dal futuro acquirente. Va da sé che, se la nuova attività sarà soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco, dovranno prevedersi dei costi aggiuntivi derivanti da una specifica progettazione e, dunque, oggi non preventivabili.

Complessivamente, dunque, si prevede un'incidenza per la sanatoria delle varie difformità riscontrate ammontante a circa **€ 2.500,00**.

In conclusione, alla luce di quanto sin qui esposto, il sottoscritto perito stimatore è del parere che il più probabile valore di mercato attribuibile al compendio immobiliare oggetto della presente stima può considerarsi pari a:

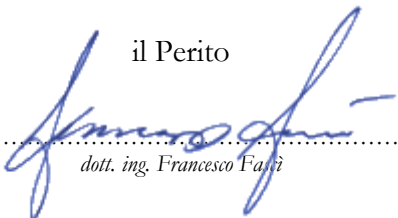
$$V_M = V - D \approx 1.450.000,00 \text{ €}$$

7. CONCLUSIONI

In definitiva, nonostante si stia attraversando un particolare periodo storico di estrema congiuntura economica, in cui si riscontra la presenza di una grossa quantità di edifici industriali posti in vendita senza l'esistenza di offerte concrete, il sottoscritto perito, considerata la tipologia di immobile in oggetto, l'ottima posizione e il buono stato di conservazione, è del parere che il probabile valore di possibile realizzo del compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED] in Fallimento sito nel comune di Reggio Calabria in fregio alla via Sant'Anna II° tronco fondo Falcone n. 12, oggetto della presente relazione di consulenza, tenuto conto anche dei costi per le regolarizzazione urbanistica, può considerarsi pari a **€ 1.450.000,00**.

Reggio Calabria, 22 febbraio 2022

il Perito


dott. ing. Francesco Fasci

ALLEGATI:

- Allegato 1:** Documentazione fotografica
- Allegato 2:** Elaborati grafici
- Allegato 3:** Documentazione tecnica dell'immobile
- Allegato 4:** Fascicolo documentale

