

PREMESSA

Nel concordato preventivo con cessione dei beni di ----- ai creditori, l'Avv. Giulio Quero, n.q. di Liquidatore dei suddetti beni, ha conferito - al sottoscritto Ing. Enrico Bosco, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. 874 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Calabria, l'incarico di ***“stimare gli immobili ceduti da ----- ai creditori, a seguito di istanza di concordato preventivo omologato dal Tribunale di Reggio Calabria”***.

In questa relazione vengono indicati tutti i beni oggetto di cessione, ma formeranno oggetto di valutazione soltanto quei beni per i quali si ha la disponibilità perché non locati; per gli altri beni, attualmente locati o nei quali non è ancora possibile accedere, e tutti siti nei fabbricati di via Cuzzocrea - via Udine, questi formeranno oggetto di altra relazione, da presentare successivamente alla data del rilascio, e ciò al fine di poter meglio e compiutamente descrivere lo stato degli immobili, e quindi riferire sul loro valore.

ELENCO COMPLESSIVO DEI BENI CEDUTI

Dal decreto di ammissione del concordato preventivo a favore della massa dei creditori di ----- e contro quest'ultimo, emesso dal Tribunale di Reggio Calabria il 12.03.1996 (Rep. 670) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 12.04.1996 ai numeri 4985 R.G. e 4274 R.P., risulta testualmente che i beni in questione sono:

- a) terreno sito in Reggio Cal., Via Cuzzocrea e Via Udine, riportato al NCT, sez. A, foglio 126, part. 680, nat. C;
- b) terreno sito in Reggio Cal., Via Cuzzocrea e Via Udine, riportato al NCT, sez. A, foglio 126, part. 681, nat. C;

- c) terreno sito in Reggio Cal., Via Cuzzocrea e Via Udine, riportato al NCT, sez. A, foglio 126, part. 682, nat. C;
- d) terreno sito in Reggio Cal., Via Cuzzocrea e Via Udine, riportato al NCT, sez. A, foglio 126, part. 129, nat. C;
- e) fabbricato sito in Reggio Cal., Via A. Cimino, riportato al NCEU, sez. A, foglio 128, part. 104, sub. 13, nat. A/3;
- f) fabbricato sito in Reggio Cal., Via Udine, riportato al NCEU, sez. A, foglio 126, part. 127, sub. 33, nat. C/6;
- g) fabbricato sito in Reggio Cal., Via del Salvatore, riportato al NCEU, sez. A, foglio 126, part. 24, nat. A;
- h) fabbricato sito in Reggio Cal., Via del Salvatore, riportato al NCEU, sez. A, foglio 126, part. 494, nat. A;
- i) terreno sito in Reggio Cal., Archi – contr. Armacà, riportato al NCT, sez. A, foglio 2, part. 16/A, nat. C;
- j) terreno sito in Reggio Cal., Archi – contr. Armacà, riportato al NCT, sez. A, foglio 2, part. 16/B, nat. C;
- k) terreno sito in RC., loc. Straorino, riportato al NCT, sez. A, foglio 15, part. 110, nat. T;
- l) terreno sito in RC., loc. Straorino, riportato al NCT, sez. A, foglio 15, part. 129, nat. T;
- m) terreno sito in RC., loc. Straorino, riportato al NCT, sez. A, foglio 57, part. 36/B, nat. T;
- n) terreno sito in RC., loc. Straorino, riportato al NCT, sez. A, foglio 57, part. 36/C, nat. T.

PRECISAZIONI SU ALCUNI BENI

Con riferimento all'elenco di cui sopra c'è da precisare, per i beni individuati alle lettere g), h), i), j), k), l), m), ed n), che:

- punti g) ed h): le particelle 24 e 494 del fgl 126, site in RC alla via del Salvatore, di fatto formano un unico corpo di fabbrica, realizzato in epoche diverse, oggi identificato con la particella 856, sub 2 e 3;
- punti i) ed j): i terreni siti in territorio di RC-Archi, alla contrada Armacà, riportati al NCT, foglio 2, part. 16/A e 16/b, risultano parzialmente occupati da un corpo di fabbrica – ancora al rustico;
- punti k) ed l): i terreni siti in territorio di RC, alla loc. Straorino, riportati al NCT, foglio 15, part. 110 e 129 non appartengono, e non sono mai appartenuti, a -----; per un evidente errore è stata effettuata sugli stessi la trascrizione, ma invece andavano indicati i terreni in territorio di RC, alla loc. Straorino, riportati al NCT, foglio 55, part. 110 e 129, sui quali non risulta effettuata la trascrizione, e che appartengono a -----; pertanto dovrà essere apportata la variazione presso i competenti uffici, procedendo alla liberalizzare dei beni di terzi (fgl 15 – part. 110 e 129), erroneamente trascritti, ed effettuando la trascrizione sui beni del fgl 55 di cessione alla massa dei creditori;
- punti m) ed n): le particelle 36/b e 36/c del foglio di mappa 57 (terreno sito in loc. Straorino), già frazionate dalla originaria particella 36, oggi hanno la seguente numerazione: la particella 36/b oggi corrisponde alla particella 58; la particella 36/c oggi corrisponde alla particella 66.

BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Formano oggetto della presente relazione, come riferito in premessa, soltanto i beni disponibili e, quindi, quelli identificati con le lettere e), g), h), i), j), k), l), m), ed n) dell'elenco di cui sopra, per i quali - tenuto conto dello stato di fatto e della situazione catastale aggiornata – vengono sinteticamente riportati i dati catastali attuali, l'ubicazione ed i confini.

FABBRICATI

- e) abitazione di tipo economico, posta al piano terra di un maggior fabbricato a tre piani f.t., con ingresso dal civico n. 59 della Via Cimino, riportato al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/128, particella 104, sub 13, categoria A/3, cl. 3, consistenza di n. 6 vani, rendita € 557,77, confinante con la Via Cimino, col vano scala, con l'area cortilizia interna di proprietà e con la proprietà di terzi;
- g) ed h): costruzione ad un solo piano f.t., ad angolo tra via del Salvatore e via Venezia, con accesso dalla Via Venezia n. 10/a, riportata al NCEU di Reggio Calabria al foglio RC/126, particella 856, sub. 2 e 3 (già particelle 24 e 494), categoria A/4, cl. 3, consistenza di n. 4 vani, rendita € 299,55, confinante con la Via del Salvatore, con proprietà di terzi per due lati e con Via Venezia;
- i) e j): struttura in c.a. di un costruendo fabbricato allo stato rustico, a n. 2 piani f.t., ricadente in un maggior lotto di terreno, alla loc. Armacà, riportata al NCT di Reggio Calabria al foglio 2, particelle 187 (ex 16/a di 621 mq) e 236 (ex 16/b di 413 mq), confinante con la traversa della Via Vecchia Provinciale Archi e – per tre lati - con la proprietà di terzi;

TERRENI

- k), l), m) ed n): terreno sito in loc. Straorino, riportato al NCT di Reggio Calabria al foglio 55, particelle 110 (seminativo irrig., cl. 2, 860 mq; RD € 7,99, RA € 3,33) e 129 (incolto prod., cl. 2, 1.000 mq; RD € 0,10, RA € 0,05) ed al foglio 57, particella 58 (pascolo, cl. 3, 2.720 mq; RD € 0,70, RA € 0,28) e 66 (pascolo cl. 3, 6.479 mq; RD € 1,67, RA € 0,67), divise dalla strada provinciale Reggio Campi – Lestì.

DESCRIZIONE DEI BENI

Per una migliore esposizione dello stato dei luoghi si fa riferimento alle allegate planimetrie catastali ed ai rilievi fotografici.

- Abitazione - NCEU, foglio 128, part. 104, sub. 13 (lotto 1)

Trattasi di un **appartamento** al piano terreno (rialzato) di un maggior fabbricato a tre piani f.t., edificato dall'allora Ente Ferrovie dello Stato nell'anno 1937, situato lungo la Via Cimino, alle spalle della Chiesa di S. Agostino, in zona centrale dell'ambito urbano di Reggio Calabria. L'immobile è censito al NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/128, particella 104, sub 13, categoria A/3, cl. 3, consistenza n. 6 vani, rendita € 557,77; confina con la Via Cimino, col vano scale, con l'area cortilizia interna di proprietà, e con la proprietà di terzi.

Il maggior fabbricato presenta struttura portante in c.a. e muratura collaborante, solai armati in opera, copertura a terrazza piana (foto 1 e 2).

L'ingresso avviene dall'androne posto al civico n. 59 della Via Cimino e si trova alla destra dopo aver superato n. 3 gradini; si sviluppa su una superficie commerciale di circa 115 mq, suddivisa in quattro vani e accessori (K+WC+R), con altezza interna di circa 3,40 mt, oltre ad un'area cortilizia di circa 40 mq, in proprietà esclusiva, posta all'interno del maggior cortile.

Le caratteristiche sono: pareti intonacate a civile e tinteggiate, 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.

L'unità si presenta, sia all'interno che all'esterno, in discrete condizioni d'uso e manutenzione se si eccettua il prospetto interno del fabbricato (lato cortile), che non risulta restaurato (foto 3).

- Abitazione - NCEU, foglio 126, part. 856, sub. 2 e 3 (lotto 2)

Trattasi di una **modesta abitazione** ad un solo piano f.t., ad angolo tra la Via del Salvatore e la Via Venezia, in zona relativamente centrale, con ingresso autonomo dal civico 10/a della Via Venezia. La zona è prossima al centro storico e dispone di servizi ed attività commerciali.

E' riportata al NCEU del Comune di Reggio Cal., foglio RC/126, particella 856, sub 2 e 3 (già particelle 24 e 494), categoria A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, rendita € 299,55; confina con la Via del Salvatore, con la proprietà di terzi per due lati e con la Via Venezia.

La costruzione è realizzata con muratura mista, copertura in parte a falde ed in parte a solaio piano (circa 40 mq); l'epoca di costruzione dovrebbe risalire al 1940 per una parte e 1960 per la restante. Costituisce di fatto un unico appartamento, della superficie commerciale di circa 110 mq, con piano di calpestio a quota di poco inferiore rispetto a quella stradale; l'altezza interna è variabile, e comunque maggiore di 2,70 mt; le finiture, come le condizioni d'uso e di manutenzione, sono abbastanza modeste, sia per vetustà che per mancato uso (foto 4).

- ***Fabbricato con terreno - NCT, fgl 2, part. 187 e 236 (lotto 3)***

Trattasi di una **costruzione allo stato rustico**, a 2 piani f.t., della superficie di mq 370 a piano, posta all'interno di un maggior lotto di terreno (part. 187 e 236) di forma rettangolare, della superficie di 1.034 mq, tutto cintato.

Prospetta sulla traversa della via Vecchia Provinciale Archi che porta a mare, dalla quale ha accesso, in zona periferica nord rispetto al centro urbano, zona con caratteristiche prettamente residenziali, comunque collegata alla città.

Il suolo è riportato al Catasto Terreni, in quanto la costruzione si presenta solo a livello di struttura, ed è individuato al foglio 2, particelle 187

(ex 16/a) di 621 mq, e 236 (ex 16/b) di 413 mq, per complessivi 1.034 mq.

La struttura edificata si presenta in mediocri condizioni, essendo da anni è in stato di fermo (foto 5 e 6); la stessa è costituita da:

- un piano terra, formato dai soli pilastri ed impalcato in c.a., insistenti su un telaio di base, con graticcio in cls;
- un piano primo, raggiungibile da scale interne in c.a., formato da pilastri ed impalcato in c.a., con tamponatura in laterizi;
- un secondo piano costituito solo da pilastri e sporadica tamponatura.

Gli accertamenti espletati hanno consentito di accertare che in data 31.08.1968 il Comune di Reggio Calabria, su progetto dell'Ing. Domenico Frisina, aveva concesso alla ditta ----- la Licenza di Costruzione n. 1168 (pratica 5209), per l'edificazione di un fabbricato in c.a., a quattro elevazioni f.t., comprendente garage/magazzini al p.t. ed abitazioni (n. 3 per piano) ai tre piani superiori. La progettazione era stata approvata anche dall'Ufficio del Genio Civile il 16.07.1969 (prot. 25225/28577) con N.O. 25225/28577 dell'11.07.1969, e successivamente riapprovata, a seguito di variante per l'arretramento della struttura rispetto alla sede viaria (discesa verso il mare), in data 19.09.1984.

L'allora Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie della Calabria, concedeva l'autorizzazione alla edificazione del fabbricato, limitandolo però a solo tre piani fuori terra.

I lavori non venivano ultimati, e quanto fin qui realizzato corrisponde allo stato dei luoghi descritto.

Ulteriori accertamenti hanno consentito di verificare che agli atti del Comune di Reggio Calabria esiste una domanda di sanatoria (n. A/17561) inerente la costruzione.

- **Terreno - NCT, fgl 55, part 110 e 129; fgl 57, part 58 e 66 (lotto 4)**

Trattasi di un **terreno** costituito dalle particelle contigue ricedenti su due fogli di mappa, per una superficie di circa 11.000 mq, in località Straorino, lungo la strada provinciale Reggio Campi - Lestì, a circa 15 km dal centro cittadino; confina con la strada provinciale (dalla quale viene diviso) e con proprietà di terzi. Al NCT è individuato con:

- fgl 55, part. 110: seminativo irrig., cl. 2, mq 860; RD € 7,99, RA € 3,33;
- fgl 55, part. 129: incolto prod., cl. 2, mq 1.000; RD € 0,10, RA € 0,05;
- fgl 57, part. 58: pascolo cl. 3, mq 2.720; RD € 0,70, RA € 0,287;
- fgl 57, part. 66: pascolo cl. 3, mq 6.479; RD € 1,67, RA € 0,67.

Il fondo è caratterizzato da un andamento scosceso, con caratteristiche geologiche tipiche di giacimento di materiale lapideo per costruzioni stradali e lavori edili in genere, limitatamente sfruttato. Non si hanno elementi per riferire sulle concessioni autorizzative che, se rilasciate, oggi andrebbero rinnovate.

STIMA ALL'ATTUALITA' DEI BENI

Si ritiene utile indicare la metodologia di stima utilizzata per la stima dei beni oggetto della presente relazione:

- per i fabbricati abitabili e per i terreni (cava) si è ritenuto di procedere con la “stima sintetica per confronto”, ricercando le vendite di immobili similari nelle rispettive zone, mediante indagini appropriate, rapportando il tutto al valore unitario (metro quadrato di superficie);
- per la costruzione allo stato rustico (Armacà) si è utilizzata la metodologia del “sito e cementi”, ritenuto più congruo per la specifica tipologia di costruzione.

Le indagini di mercato sui valori delle unità abitative poste a monte della Chiesa di S. Agostino (ex palazzine delle Ferrovie), ove ricade

l'appartamento di Via Cimino, hanno consentito di rilevare una scarsa presenza di immobili in vendita; per le poche abitazioni individuate sono stati riscontrati valori che si aggirano attorno ad € 1.400,00 – 1.600,00/mq riferiti alle unità ai piani bassi ed in discrete condizioni d'uso.

Valori unitari più alti sono stati riscontrati nella zona di Via del Salvatore, per appartamenti in fabbricati a più piani con struttura in c.a. di nuova costruzione (€ 2.200,00-2.500,00/mq).

Anche nella zona periferica nord (c.da Armacà), dove ricade l'immobile in costruzione, le quotazioni, per le unità di nuova costruzione hanno indicato valori alti, che si aggirano attorno ad € 2.000,00/mq, ma nel caso in specie è più opportuno utilizzare la metodologia del "sito e cemento", partendo dal costo di costruzione convenzionalmente indicato oggi in € 750,00/mq.

Tenuto conto della qualità, delle finiture e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui rispettivi immobili sopra elencati, tenuto conto delle risultanze catastali e del fatto che gli stessi risultano non sottoposti ad alcun contratto di locazione, si possono individuare i valori da assegnare ai singoli beni, ricavati dal prodotto della superficie commerciale per il valore unitario indicato.

Altre indagini di mercato sulle cave da pietra, poco sfruttate, hanno consentito di rilevare prezzi dell'ordine di € 20.000,00-30.000,00/ha; dopo uno specifico esame sulla geologia del sito, e tenuto conto dei prezzi di mercato della roccia sciolta in cava, vista la relativa vicinanza all'ambito urbano e l'accesso diretto dalla strada pubblica, si è ritenuto che il valore di € 25.000,00/ha potesse essere quello più congruo.

Lotto 1 - Abitazione di Via Cimino 59 - NCEU, fgl 128, part. 104, sub 13

Per l'**abitazione** di Via Cimino, tenuto conto delle finiture, dell'epoca

di costruzione (1937) e delle altre caratteristiche (palazzina), è possibile confermare il prezzo di mercato riscontrato (€ 1.500,00/mq) in zona per le abitazioni similari. Essendo la superficie commerciale pari a:

$$115 \text{ mq (sup. coperta)} + 40 \text{ mq (cortile individuale)} * 0,25 = 125 \text{ mq}$$

il valore commerciale attuale può essere così determinato:

$$V_1 = 125 \text{ mq} * € 1.500,00/\text{mq} = € \mathbf{187.500,00}.$$

Un valore analogo si ottiene utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito al 3,5%, avendo accertato, nella zona e nelle stesse palazzine ex Ferrovia, un canone di locazione € 680,00/mese, alle quali va detratto il 20% per oneri vari e manutenzione; pertanto si ha:

$$€ 680,00/\text{mese} * 12 = € 8.160,00/\text{anno} - 20\% = € 6.528,00.$$

L'importo annuo sopra indicato, capitalizzato al 3,5%, fornisce il valore di € 186.514,00, abbastanza prossimo a quello in precedenza indicato, ricavato con altro metodo.

Lotto 2 – Costruz. di Via del Salvatore - NCEU, fgl 126, part 856, sub 2, 3

Per la **costruzione** posta ad angolo tra Via del Salvatore e Via Venezia, tenuto conto delle modeste condizioni, delle due epoche di costruzione, del piano di calpestio inferiore alla pavimentazione del marciapiede e di tutte le altre caratteristiche in precedenza indicate, è possibile individuare il valore unitario pari ad ½ della costruzione nuova, assunto col valore minimo riscontrato di € 2.200,00/mq; pertanto si ha:

$$€ 2.200,00/2 = € 1.100,00/\text{mq}.$$

Essendo la superficie commerciale pari a 110 mq, il valore di vendita risulta essere:

$$V_2 = 110 \text{ mq} * 1.100,00 \text{ €/mq} = € \mathbf{121.000,00}.$$

Allo stesso valore si giunge ipotizzando lo sfruttamento volumetrico della costruzione esistente e la sua potenzialità edificatoria ammessa,

nell'ipotesi di demolizione e rifacimento con l'aumento del 20% della volumetria attuale.

Lotto 3 – Costruzione sita in Archi di RC - NCT, fgl 2, part. 187 e 236

Per la tipologia di **costruzione** fin qui realizzata, aggiungendo il **terreno**, tenuto conto che, convenzionalmente, la parte in c.a. di un edificio viene valutato a circa 1/3 del costo di costruzione, considerando lo stato di fermo della costruzione che ha influito su alcuni elementi, si ritiene di dover indicare il valore unitario come segue:

€ 800,00/mq / 3 = € 267,00/mq per le parti costruite, da ridurre ancora del 5% per tenere conto delle condizioni attuali:

€ 267,00/mq * 0,95 = € 254,00/mq

ed € 150,00/mq per il terreno (in zona F).

Tenuto conto di quanto fin qui realizzato, e dell'area circostante, il valore complessivo risulta essere:

$V_3 = (\text{mq } 370 * 2 \text{ p.} * 254,00 \text{ €/mq}) + (\text{mq } 1.034 * 150/\text{mq}) = \text{€ } 343.070,00$

in cifra tonda € **343.000,00**.

La stima – ottenuta applicando il criterio “sito e cementi” per la parte edificata - non tiene conto, ovviamente, della mancata realizzazione del terzo piano f.t. già previsto in progetto, ma considera la domanda di sanatoria edilizia presentata al Comune di Reggio Calabria per n. 3 unità abitative e n. 4 unità al piano terra.

Lotto 4 - Terreno in loc. Straorino - NCT, fgl 55, part. 110 e 129; fgl 57, part. 58 e 66

Le caratteristiche geomorfologiche del suolo ed il suo sfruttamento, anche se limitato, finora avvenuto, inducono a propendere per una valutazione come “cava lapidea”, che da un discreto valore, tenuto conto della potenzialità (breve utilizzo rispetto alla durata stimata geologicamente

di più decenni) e della posizione (breve distanza dall'ambito urbano e facile e diretta accessibilità dalla strada).

Il prezzo unitario indicato di € 25.000,00/ha porta a concludere che il valore complessivo del suolo ammonta a:

$$V_4 = 11.059 \text{ mq} * 2,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 27.647,50, \text{ in cifra tonda } \text{€ } \mathbf{28.000,00}.$$

Questo è quanto, in fede e con serena coscienza, posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si allegano:

- visure catastali,
- planimetrie catastali,
- aerofotogrammetria dei luoghi,
- fascicolo fotografico,
- schede dei lotti per la vendita.

IL TECNICO INCARICATO

(Ing. Enrico Bosco)

Reggio Calabria 30.12.2006

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

ING. ENRICO BOSCO

VIALE DELLA LIBERTA', 44 – 89124 REGGIO CALABRIA
0965/332727 – 339/4561666

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.

RELAZIONE DI STIMA DI UNA PARTE DEI BENI

- Lotto 1 - Appartamento Via Cimino, 59
- Lotto 2 - Costruzione Via del Salvatore – Via Venezia
- Lotto 3 - Costruzione in loc. Armacà di Archi
- Lotto 4 - Terreni in loc. Straorino

Il Tecnico Incaricato
(Ing. Enrico Bosco)

Allegati:

- **Visure catastali**
- **Planimetrie catastali**
- **Aerofotogrammetria dei luoghi**
- **Fascicolo fotografico**
- **Schede dei lotti per la vendita**

REGGIO CALABRIA 30.12.2006