
TRIBUNALE DI CATANZARO
Procedure Concorsuali

Fallimento n.1109/2001
Sentenza di fallimento n.13/01

a carico di **VESTICO Vincenzo**

Giudice Delegato Dr.ssa Chiara DI CREDICO

Curatore Avvocato Paola ARBITRIO

RELAZIONE PRELIMINARE

Tecnico incaricato: Arch. Rosa Procopio
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791

Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

INDICE

	Premessa	pag.	4
	Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	4
1	Descrizione e identificazione del bene, comprensiva dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.	pag.	6
2	Certificato di destinazione urbanistica ed esistenza vincoli o oneri, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.	pag.	13
3	la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente. in caso di opere abusive, il controllo della possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previsti dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag.	15
4	RISPOSTA AL QUESITO: stima sommaria del valore del bene, al fine di vagliare la sua possibile appetibilità.	pag.	19

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visure catastali storiche.
- Allegato C	- Visure Registri Immobiliari.
- Allegato D	- Rilievo Fotografico.
- Allegato E	- Risposta Comune di San Sostene. - Risposta Unione dei Comuni del Versante Ionico. - Certificato di Destinazione Urbanistica. - Istanza di Condonò. - Computo Metrico Estimativo. - Stima del Dott. Agronomo. - O.M.I.

PREMESSA.

Con ordinanza del 13 giugno 2024 l'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Chiara DI CREDICO disponeva la nomina del sottoscritto Architetto Rosa PROCOPIO Consulente Tecnico di Ufficio nel Fallimento n.1109/2001 per la stima del compendio immobiliare appreso al Fallimento.

In pari data la sottoscritta Ctu accettava l'incarico peritale demandatole ed avente per oggetto la redazione di una perizia preliminare per la stima sommaria del valore del bene, al fine di vagliare la sua possibile appetibilità.

La sottoscritta, in data 11 giugno e 31 luglio 2024, ha eseguito sopralluoghi presso gli immobili di interesse, ha preso visione del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (accesso agli atti al Comune di San Sostene, istanza esistenza usi civici, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale).

Si rappresenta che solo nelle date del 3 e 14 agosto 2024 il Comune di San Sostene e l'Unione dei Comuni del Versante Ionico hanno concluso la consegna dei documenti richiesti con pec del 15 giugno 2024 e di integrazione del 14 luglio 2024, e del 18 luglio 2024.

Pertanto, ha redatto la presente relazione preliminare di stima, con allegata documentazione, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Esaminata la documentazione fornita dal Curatore, al fine di individuare il bene da stimare per il successivo sopralluogo tecnico sono state estratte le porzioni di mappa, le planimetrie e le visure catastali degli immobili.

Pertanto, in data 11 giugno 2024, la sottoscritta, giusto incarico verbale del Sig. Giudice in pari data, ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il compendio di interesse costituito da n. 2 terreni (di cui uno in parte coltivato ad agrumeto) sui quali insistono alcuni manufatti ubicati nel Comune di San Sostene.

Al sopralluogo erano altresì presenti l'avv. Paola Arbitrio, in qualità di Curatore del Fallimento, il Sig. **Emmanuel** che occupa il terreno coltivato ad agrumeto, un immobile ad uso abitativo e alcuni manufatti come ricovero degli attrezzi /macchine agricole e di numerosi animali da cortile, pecore e un cavallo.

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Ebbene, data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice, al fine di rispondere compiutamente agli stessi, la scrivente comunicava la necessità di svolgere rilievi metrici e fotografici dell'intero compendio e di acquisire documentazione presso gli uffici preposti del Comune di San Sostene.

Pertanto, la scrivente effettuava i detti rilievi riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Alle ore 13.40 circa si presentava il Dott. Agronomo Vincenzo Chiaravalloti che dichiarava (poi riportandolo a verbale) di comparire su delega dell'Avv. Giovanni Russomanno del Foro di Catanzaro in qualità di Consulente di parte del Sig. Immacolata al fine di redigere relazione di stima per proposta di acquisto.

Alle ore 15.00 venivano sospese le operazioni e redatto il verbale che letto è sottoscritto dagli intervenuti.

Si rappresenta

Effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio competente del Comune di San Sostene, visionati parte dei documenti richiesti, si rendeva necessaria ulteriore visita di sopralluogo e, pertanto, in data 31 luglio 2024, previo avviso per le vie brevi al Custode e al Ctp, la scrivente si portava presso i detti beni.

Al sopralluogo era altresì presente il Ctp Agronomo Vincenzo Chiaravalloti.

Effettuato rilievo metrico e fotografico veniva redatto relativo verbale (Allegato A).

Successivamente faceva pervenire una relazione di stima (in Allegato E alla presente) il cui contenuto non contrasta con quanto risultante dal lavoro svolto dalla sottoscritta.

Tutto quanto sopra, sono state avviate le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio, Uffici preposti del Comune di San Sostene.

A tal proposito si rappresenta che solo nelle date del 3 e 14 agosto 2024 il Comune di San Sostene e l'Unione dei Comuni del Versante Ionico hanno concluso la consegna dei documenti richiesti con pec del 15 giugno 2024 e di integrazione del 14 luglio 2024, e del 18 luglio 2024.

1. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.

Il compendio immobiliare appreso al fallimento è costituito da un appezzamento di terreno di complessivi 9.670 mq sito in Comune di San Sostene, in prossimità del Fiume Alaca, e composto sostanzialmente da due terreni (part. 565 e 644) di cui il primo di complessivi 2.270 mq risulta coltivato in parte ad agrumeto (1.800 mq) ed in parte incolto sterile (470 mq) e il secondo di complessivi 7.400 mq è in parte coltivato ad agrumeto (1.250 mq) ed in parte ad uso area industriale dismessa (6.150 mq), caratterizzata dalla presenza di una serie di manufatti non accatastati, obsoleti ed in cattivo stato di conservazione funzionali a quello che era un tempo un impianto industriale ove venivano realizzate strutture prefabbricate, come descritto nel seguito di relazione.

I terreni costituenti il fondo sono indentificati al Catasto Terreni del Comune di San Sostene come di seguito specificato.

Catasto Terreni.

Identificato:

- Foglio 8, particella **565, di complessivi 2.270 mq** di cui: porzione AA, qualità agrumeto, classe 1, superficie 2.106 mq (21 are, 06 ca), reddito dominicale Euro 65,26, Reddito Agrario Euro 17,40; porzione AB, qualità uliveto, classe 1, superficie 164 mq (01 ca, 64 ca), reddito Dominicale Euro 1,14, Reddito Agrario Euro 0,68;
- Foglio 8, particella **644, di complessivi 7.400 mq** di cui: porzione AA, qualità incolto sterile, superficie 5.400 mq (54 are, 00 ca); porzione AB, qualità uliveto, classe 1, superficie 2.000 mq (20 ca, 00 ca), reddito Dominicale Euro 13,94, Reddito Agrario Euro 8,26.

Intestati: ~~Nesio Vincenzo di Vincenzo, comproprietari~~

Nota: si rappresenta che la qualità uliveto della porzione delle part.565 e 644, riportata in catasto, non corrisponde a quanto riscontrato dalla scrivente in fase di sopralluogo in quanto è stato riscontrato la presenza del solo agrumeto.



Fig. 1 –STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).

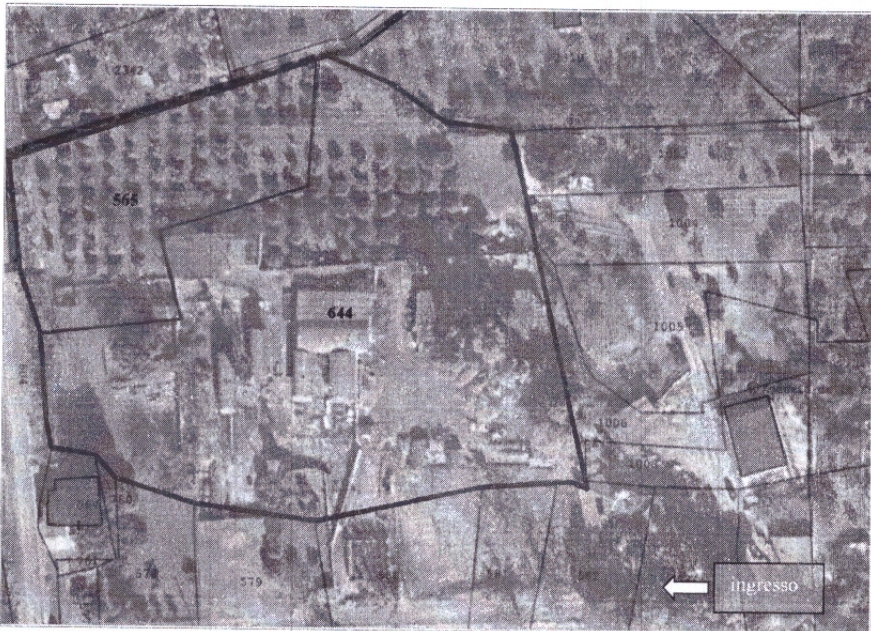


Fig. 2 –SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E CATASTALE.

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

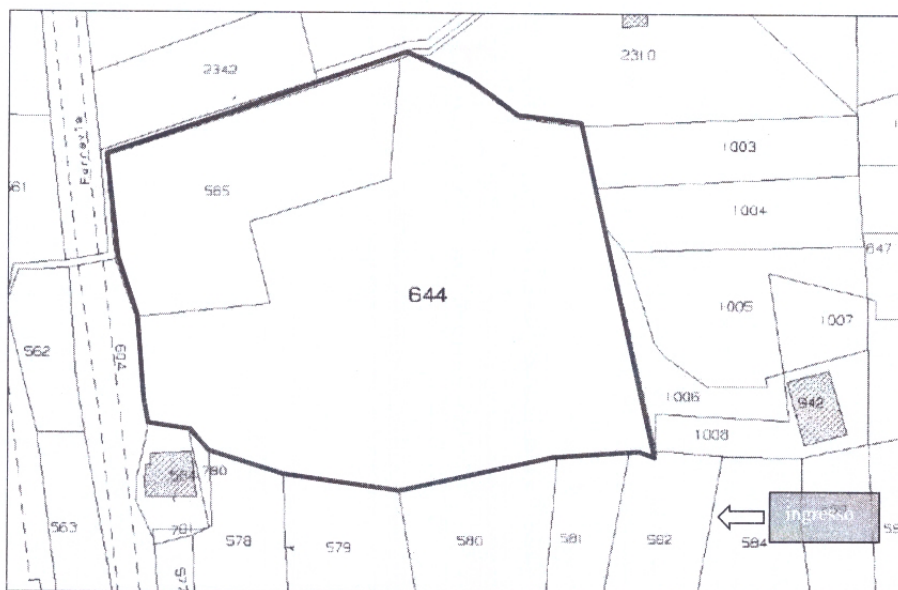


Fig. 3 - STRALCIO DEL FOGLIO CATASTALE.

Il fondo è ubicato nel Comune di San Sostene, versante ionico della provincia di Catanzaro, in località Alaca, in prossimità dell'argine sinistro idraulico del fiume Alaca e risulta composto sostanzialmente da due terreni (particelle 565 e 644). L'appezzamento di terreno è costituito sostanzialmente da una parte coltivata ad agrumeto di complessivi 3.050 mq e la rimanente parte di complessivi 6.620 mq ad uso ex area industriale caratterizzata dalla presenza di una serie di manufatti non accatastati, obsoleti ed in cattivo stato di conservazione funzionali a quello che era un tempo un impianto industriale ove venivano realizzate strutture prefabbricate.

Il terreno identificato con la particella 565 è accessibile dall'adiacente terreno identificato con la particella 644 e risulta pianeggiante e di forma irregolare. Dal punto di vista del reale utilizzo del suolo si distingue fondamentalmente una porzione, di maggiore consistenza, coltivata ad agrumeto (1.800 mq) e la restante parte (470 mq) costituente lembi di terreno sterile poiché, stabilizzato con diverso materiale, costituisce porzione del sedime dell'area industriale, come indicato nella Figura 4.

Il terreno identificato con la particella 644 è accessibile percorrendo una strada sterrata che attraversa altri terreni che non sono ricompresi nel fallimento pur costituendo di fatto porzione della più ampia area industriale un tempo gestita dal fallito.

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Detto terreno risulta pianeggiante e di forma irregolare; il suolo è coltivato, in piccola parte, ad agrumeto (1.250 mq), in continuità con quello insistente sull'adiacente particella 565; in continuità con l'agrumeto è stata altresì rilevata una costruzione ad un piano fuori terra ad uso abitazione (non accatastata) utilizzata dal Sig. Giuseppe Emanuele, la rimanente parte è costituita da un terreno sterile, stabilizzato, costituente porzione di una più ampia area industriale adibita un tempo a fabbrica di strutture prefabbricate gestita dal fallito (Figura 4), in parte recintata a mezzo di pannelli prefabbricati in cls.

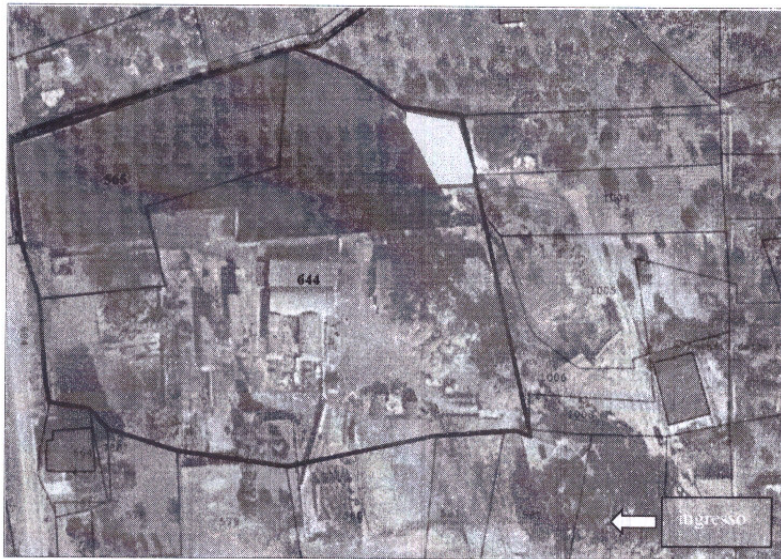


Fig. 4 – INDICAZIONE USO DEL SUOLO. In rosso limite catastale del fondo e dei singoli terreni (part.lle 565 e 644). Area campita verde indicante l'agrumeto insistente su porzione della particella 565 e 644. In giallo fabbricato ad uso abitazione utilizzato dal Sig. Giuseppe Emanuele (non accatastato) e la rimanente porzione della part.644 adibita ad area industriale dismessa con manufatti non accatastati.

Su quest'ultima porzione sono stati rinvenuti diversi manufatti e opere funzionali all'impianto, obsoleti ed in cattivo stato di conservazione e la presenza sulla copertura di alcuni manufatti/fabbricati di amianto che potrebbe disperdersi provocando impatto ambientale con danni alla matrice acqua/suolo/aria.

Stante le caratteristiche dei manufatti (non ispezionabili in quanto non presentano le caratteristiche di sicurezza, ecc.), per la scrivente non è possibile stabilire il degrado delle lastre di amianto presente sulla copertura dei fabbricati, né eventuale presenza dello stesso nelle componenti edilizie presenti

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

comunque sul sito; tuttavia, stante l'epoca di realizzazione dell'impianto, a parere della scrivente, la situazione richiederebbe una tempestiva messa in sicurezza dell'area ai fini ambientali con la rimozione dell'amianto presente, lo smaltimento dei rifiuti a cura di ditta specializzata, eventuale bonifica del sito, previa classificazione ed identificazione del rifiuto stesso, al fine di contenere l'impatto sull'ambiente circostante.

Tali interventi sono stati descritti e valutati analiticamente con la redazione di specifici computi metrici estimativi trasmessi in Allegato E.

I manufatti realizzati sui terreni oggetto di fallimento risultano non accatasti, realizzati in regime di abusivismo edilizio (come tutta l'area e le opere costituenti ex impianto industriale); inoltre, per l'intero impianto, in parte non oggetto di fallimento, risulta una istanza di condono edilizio, mai rilasciata, come descritto nel seguito di relazione al paragrafo 3.

I manufatti di seguito elencati e corrispondenti alla numerazione riportata in Figura 5 sono costituiti da:

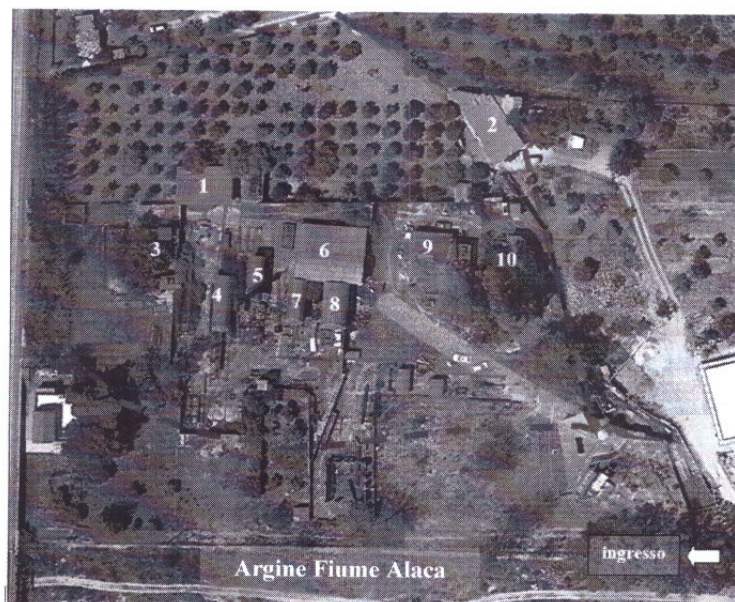


Fig. 5- Indicazione fabbricati

1. Tettoia con struttura metallica di circa 110 mq con copertura in lamiera in parte tamponata con pannelli in cls. In prossimità di tale manufatto risulta un'area delimitata in parte da pannelli in cls adibita a deposito di materiali ferrosi e prefabbricati.
2. Fabbricato ad un piano fuori terra di circa 120 mq con copertura mista (metallo e pannelli coibentati) adibito ad abitazione del Sig. Vittorio Emmanuele e famiglia insistente su terreno oggetto di fallimento, oltre ad alcune tettoie annesse.
3. Manufatto in muratura di circa 15 mq ad un piano fuori terra con ampia area recintata adibita a ricovero di animali da cortile. L'area adibita a ricovero animali risulta delimitata in parte con rete metallica ed in arte con pannelli in cls.
4. Tettoia di circa 50 mq avente struttura metallica con copertura in amianto e in parte tamponata con pannelli anch'essi in amianto.
5. Tettoia di circa 35 mq avente struttura metallica con copertura in amianto priva di tamponatura.
6. Capannone/officina a struttura metallica con doppia campata di circa 220 mq totali, avente intera copertura in amianto; presenta altezza interna di circa 3,5 metri in una campata e di circa 5 metri nell'altra. La prima campata presenta tamponatura in blocchetti e la seconda campata è tamponata con materiale metallico.
7. Tettoia di circa 40 mq avente struttura metallica priva di tamponatura e con copertura in amianto.
8. Tettoia di circa 55 mq avente struttura metallica priva di tamponatura e con copertura in amianto.
9. Fabbricato ad un piano fuori terra di circa 155 mq costituito da una porzione adibito ad uffici aziendali con annesso un capannone - tettoia con tetto in amianto.
10. Fabbricato ad un piano fuori terra della superficie complessiva di circa 80 mq adibito in parte ad abitazione ed in parte a locali ufficio.

Sono altresì presenti ulteriori opere non facilmente individuabili dalla ortofoto in Fig.5 in quanto di minori dimensioni e a volte nascoste dalla vegetazione; tuttavia, sono state rilevate dalla scrivente e sono sostanzialmente costituite da piccoli strutture in muratura ad un piano fuori terra di circa 10 mq ciascuno per un totale di circa 40 mq, n. 3 box in lamiera per un totale di circa 35 mq, piccole tettoie in acciaio oltre che ad impianti obsoleti propri della fabbrica quali ad esempio nastri trasportatori, gru, piano lavaggio mezzi (in opera), torrette in ferro, ecc. come si evince dal rilievo fotografico in All.D.

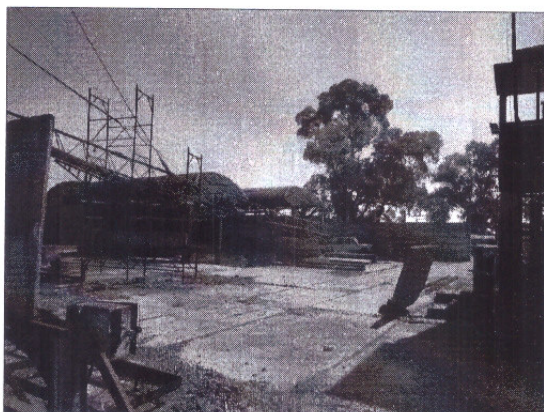


Fig. 6- Area industriale con alcune tettoie in amianto



Fig. 7- Area industriale con manufatti ad un piano fuori terra



Fig. 8- Area industriale con box in ferro e carcasse automobili

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

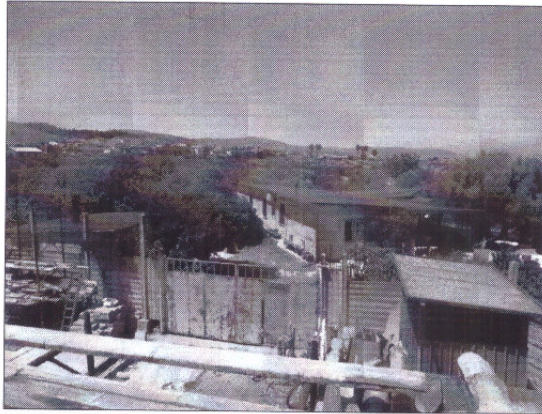


Fig. 9- panoramica fabbricato occupato dal Sig. [redacted] adiacente all'agrumeto

Per una migliore descrizione si rimanda anche al rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

2. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ED ESISTENZA VINCOLI O ONERI, GRAVANTI SUL BENE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

I terreni oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello, o uso civico come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Sostene con prot.n. 3041 in data 20/06/2024, trasmesso in Allegato E.

Dal certificato si evince che i terreni oggetto di stima, nello Strumento Urbanistico vigente, risultano classificati come: "E4 insediamenti ricettivi precari".

In tale zona il piano prevede la possibilità di insediamenti ricettivi precari quali: campeggi per tende e roulotte.

Inoltre, dalla lettura del certificato si evince altresì che i terreni sono gravati da importanti vincoli quali:

- vincoli tutori riferiti all'art.142 – comma 1° - lettera "c" del D.lgs. 22 gennaio 2004 n°42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137- (G.U. 24-02-2004 n°45) "*fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle*

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”;

- vincolo rischio di inondazione R2 di cui al Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino della Regione Calabria.

Si rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di San Sostene.

Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Difformità catastali e opere realizzate in assenza di atti autorizzativi.

I terreni presentano delle difformità catastali in quanto l'utilizzo del suolo è in parte diverso rispetto alle colture indicate nelle visure catastali e sugli stessi insistono diversi manufatti non accatastati.

Dalle indagini esperite tali opere risultano realizzate in regime di abusivismo edilizio e per le stesse risulta una istanza di condono non definitiva.

Tributi da versare relativamente all'IMU.

Con lettera prot.n. 4502 del 14/08/2024, veniva comunicato alla scrivente che ***“non ci sono tributi relativi all'imposta IMU da corrispondere”***, come indicato nella nota del Comune integralmente trasmessa in Allegato E.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni ed è risultato quanto segue.

Pignoramento a firma di Pretura del 24/07/1995 repertorio n. 0 trascritto in data 11/07/1995 ai nn. **R.G. 13392, R.P. 10913.**

Tale atto risulta trascritto sulle particelle oggetto di stima.

Sentenza dichiarativa di fallimento, a favore della massa dei creditori del fallimento **Chierico Vincenzo** contro il Sig. Nestico Vincenzo, a firma di pubblico ufficiale Tribunale di Catanzaro rep.n. **13 del 31/01/2023, trascritto in data 22/07/2019 ai nn. R.G. 9734, R.P. 7803.**

Tale atto grava sulle particelle oggetto di stima.

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

3. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

La scrivente Ctu ha eseguito ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro.

Si evidenzia che il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune con lettera prot. n. 3088 del 26 giugno 2024, comunicava di *"aver rinvenuto Istanza di Condono Edilizio presentata dalla Ditta **Vesilio Vincenzo** in data 29.09.1986 prot. n. 2653; non ha rinvenuto alcun Fascicolo Tecnico a nome del Sig. **Vesilio Vincenzo** riguardanti richieste di Autorizzazioni e/o atti di assenso; non ha rinvenuto alcun Fascicolo Tecnico a nome del Sig. **Vesilio Vincenzo** riguardanti atti di demolizione, acquisizione al patrimonio comunale, o altra pratica; La SV può prendere visione degli atti sopra citati previo appuntamento telefonico con lo scrivente"*.

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Pertanto, in data 9 luglio 2024, la scrivente, previo accordo telefonico, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene ed estraeva copia della documentazione rintracciata dal Responsabile dell'area tecnica.

In seguito alla visione della pratica edilizia, la scrivente Ctu trasmetteva una richiesta di chiarimenti in merito anche a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili e da quanto rilevato in seguito ai sopralluoghi.

Ebbene, con lettera prot. n. 3770 del 02/08/2024, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico riscontrava i quesiti posti dalla scrivente Ctu e rispondeva puntualmente come da lettera trasmessa in Allegato E.

I temi trattati nei chiarimenti di seguito riassunti riguardano sostanzialmente i documenti/pareri da produrre per completare l'istanza di condono e relativi oneri, la necessità di acquisire importanti pareri preliminari al rilascio di una eventuale concessione edilizia in sanatoria, aspetti relativi al vincolo idrogeologico per il rischio di esondazione e al vincolo paesaggistico insistenti sull'area e la questione della destinazione d'uso dell'area citata nel condono che non sarebbe compatibile con l'attuale destinazione d'uso del piano vigente.

Detti aspetti saranno trattati specificatamente nell'ambito della descrizione degli interventi eseguiti sui terreni oggetto di stima, di seguito riportata.

Ebbene, i terreni oggetto di stima, costituiscono in parte (maggiore superficie della particella 644) il sedime di una area industriale dismessa per la realizzazione di prefabbricati sui quali sono stati realizzati dei manufatti (tettoie, capannoni, fabbricati, ecc.) funzionali all'attività ivi esercitata.

Dalla visione dell'istanza di condono, presentata dalla Ditta ~~Nastasi Vincenzo~~ in data 29/08/1986 prot. n. 2653, si evince che per gli immobili veniva dichiarato quale periodo di realizzazione quello precedente al 1967 senza indicare le particelle catastali interessate dall'intervento; inoltre, veniva allegato solo un semplice schema dei fabbricati da condonare senza alcuna ubicazione degli stessi nell'ambito dell'area di interesse e/o altra documentazione attestante lo stato dei luoghi.

Dalla visione della detta documentazione e dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e ortofoto dell'area eseguita dalla scrivente in seguito al sopralluogo, si è potuto verificare che le particelle di terreno oggetto di fallimento con i relativi manufatti ivi realizzati costituiscono solo una porzione di un più ampio sedime utilizzato quale area industriale dal soggetto fallito.

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Pertanto, l'istanza di condono è riferita all'intera area industriale che comprende manufatti e opere realizzati anche su terreni non oggetto di fallimento.

Dai sopralluoghi effettuati e dallo studio dei documenti acquisiti è emerso che l'area industriale obsoleta e dismessa da molti anni versa in pessimo stato di conservazione, con manufatti e opere fatiscenti oltre che caratterizzati da tecnologie costruttive e materiali risalenti all'epoca della realizzazione, con coperture di alcuni fabbricati realizzati in amianto, materiali ferrosi e "carcasce" di automobili ubicati comunque in un sito vincolato e tutelato quale bene ambientale, in prossimità del Fiume Alaca, con un possibile impatto ambientale che potrebbe costituire danni alla matrice acqua/suolo/aria presente.

Tali aspetti risultano, a parere della scrivente, rilevanti e prioritari in quanto la presenza di lastre di amianto richiederebbe comunque una preliminare bonifica del sito (a prescindere dalla possibilità di regolarizzare i detti manufatti).

Pertanto, si dovrà adottare, come previsto dalla norma vigente, un "piano di lavoro" da presentare all'organo di vigilanza per la rimozione dell'amianto presente previa campionatura e analisi dei materiali sospetti e successivo conferimento a discarica autorizzata.

I costi derivanti dalla rimozione dell'amianto sono stati valutati analiticamente dalla scrivente Ctu con la redazione di appositi computi metrici trasmessi in Allegato E.

Per quanto attiene l'istanza di condono si rappresenta che, a parere della scrivente, non è possibile definire la sanatoria degli immobili per diversi motivi tra i quali quelli di maggior rilievo sono di seguito indicati.

L'istanza a suo tempo presentata risulta non completa e carente di importante documentazione attestante anche lo stato dei luoghi. La mancanza di detta documentazione infatti non consente di definire oggi la sanatoria in quanto non è possibile stabilire lo stato degli immobili alla data e se abbiano subito variazioni di volumetrie e superfici rispetto a quello che oggi risulta esistente sull'area.

Per cui non è possibile asseverare la rispondenza tra quanto richiesto all'epoca nella detta istanza e lo stato di fatto attuale stante anche il lungo arco di tempo trascorso.

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

A questo si aggiunge che l'istanza di condono richiederebbe per l'area una destinazione ad uso industriale **non compatibile** con la destinazione ad uso agricolo della stessa area stabilita da sempre dagli strumenti urbanistici e che non consentirebbe di acquisire la prevista e necessaria compatibilità tra l'intervento oggetto di istanza di sanatoria e lo stato dei luoghi. Detta compatibilità è una delle condizioni fondamentali per acquisire sia il previsto parere paesaggistico/ambientale e sia il nulla osta/parere dell'Autorità di Bacino della Regione Calabria che, stante la mancanza di uno studio di dettaglio della zona, potrebbe assimilare l'area alle zone a rischio R4 (rischio molto elevato per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, gravi danni agli edifici, alle infrastrutture, al patrimonio). La definizione del condono è subordinata all'acquisizione dei detti pareri e della compatibilità.

A tali temi si aggiunge anche lo stato degli immobili che versano in pessimo stato di conservazione, fatiscenti, oltre che caratterizzati da tecnologie costruttive e materiali risalenti all'epoca della realizzazione, per i quali potrebbe non essere possibile verificare le condizioni di sicurezza e stabilità previsti dalla normativa vigente, oltre che l'istanza di condono ricomprende immobili realizzati su terreni non oggetto di fallimento sui quali sarebbe anche necessario svolgere eventuali accertamenti sulla proprietà.

Pertanto, per tutti gli aspetti sopra indicati, a parere della scrivente, considerato anche la "fragilità" del sito, non è possibile definire l'istanza di condono e per i manufatti rilevati sui terreni oggetto di fallimento è stata prevista la demolizione i cui costi, unitamente a quelli derivanti dalle procedure di bonifica sopra menzionate, ammontano a:

Costi per la rimozione, bonifica e smaltimento dell'amianto = € 43.246.

Costi per la demolizione dei fabbricati e smaltimento = € 44.026.

Totale costi = € 87.272.

Tali costi sono stati valutati analiticamente dalla scrivente Ctu con la redazione di appositi computi metrici trasmessi in Allegato E.

4. RISPOSTA AL QUESITO: STIMA SOMMARIA DEL VALORE DEL BENE, AL FINE DI VAGLIARE LA SUA POSSIBILE APPETIBILITÀ.

I terreni oggetto di relazione vengono stimati in funzione del loro reale ed effettivo utilizzo del suolo, vale a dire delle colture ivi attualmente presenti e, pertanto, la qualità culturale estratta dalle visure catastali assume un significato non vincolante.

Il valore unitario (€/mq) è stato determinato in modo sintetico per valori tipici prevedendone la suddivisione nei suoi elementi costitutivi, cioè la ripartizione in porzioni omogenee per qualità di coltura le cui superfici andranno moltiplicate per il prezzo unitario attribuito.

Per determinare i più probabili valori di mercato si è proceduto ad una analisi di recenti atti di compravendita di terreni simili a quelli oggetto di relazione e sia consultando specifiche pubblicazioni quali ad esempio "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro", in cui i valori riportati si riferiscono a fondi agricoli coltivati secondo il principio dell'ordinarietà, variabili in relazione alle reali condizioni dei contesti in cui i terreni sono ubicati.

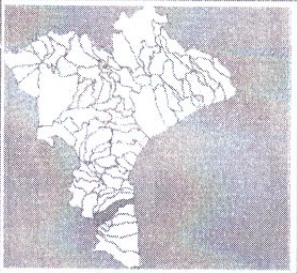
Detti valori, in considerazione delle più importanti caratteristiche proprie dei terreni quali ad esempio fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ne restituiscono il più probabile valore di mercato.

L'attribuzione del valore di stima unitario alla tipologia culturale, ponderato per le rispettive superfici, fornisce l'importo complessivo dei terreni.

Sulla base di quanto sopra esplicitato, di seguito, si riporta una descrizione sintetica della tipologia di coltura afferente al fondo, il valore di stima unitario calcolato ed il conseguente valore complessivo.

Pertanto, in considerazione di quanto descritto in relazione riguardo agli immobili si indicano i valori dei terreni.

SAN SOSTENE

Abitanti: 1.329 Superficie: kmq 31 Altitudine: m 470 Classificazione climatica: zona D, 1.647 GG	
---	---

La sua economia è basata essenzialmente sull'agricoltura e sul turismo, dista pochi chilometri da Soverato ed è affacciato sul Mar Ionio. Confina con i comuni di Davoli, Isca sullo Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Badolato, Satnaro, Cardinale, Brognaturo.

Qualità di coltura	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	C352A	7.000	14.000
Seminativo irriguo	C352A	9.000	20.000
Orto irriguo	C352A	17.000	35.000
Frutteto	C352C	18.000	42.000
Vigneto	C352B	20.000	42.000
Uliveto	C352H	15.000	34.000
Pascolo	C352G	2.600	5.000
Bosco alto fusto	C352D	4.600	12.000
Bosco ceduo	C352I	2.600	7.500
Castagneto da frutto	C352D	4.600	12.000
Culture floreo vivaistiche -Vivaio	C352A	28.000	60.000
Agrumeto	C352L	31.000	78.000
Ficodindieto	C352E	6.000	11.000
Incolto sterile	C352E	500	1.000
Ficheto	C352H	7.000	15.000
Actinidia Kwi	C352C	32.000	75.000

Copyright 2014 del. Prodotto e distribuito in Italia. 18/08/2022. Utente: gestore del sistema di calcolo e presentazione. Modulo: PNC/CC/010

Apprezzamento di terreno oggetto di fallimento particelle 565 e 644.

Dal punto di vista del reale utilizzo il fondo, come detto, è caratterizzato sostanzialmente da due porzioni di cui una coltivata ad agrumeto di 3.050 mq e l'altra quale sedime dell'area industriale di 6.620 mq su cui insistono alcuni manufatti/fabbricati da demolire previa bonifica degli stessi.

Alla porzione ad uso agrumeto è stato attribuito un valore pari a $78.000 \text{ €/ha} \times 0,95 \text{ (accesso)} \times 1 \text{ (esposizione)} \times 1 \text{ (densità piante)} \times 0,95 \text{ (ubicazione)} \times 1 \text{ (età)} \times 1 \text{ (irriguo)} = 70.395 \text{ €/ha} = 7,04 \text{ €/mq} = \text{corretto} = 7 \text{ €/mq}$.

Per determinare il valore del terreno destinato ad uso agricolo e adibito ad area industriale considerato la dimensione dell'area e l'ubicazione appare congruo attribuire un valore di circa 3 €/mq assimilandolo ad un seminativo e attribuendogli un incremento per la presenza sull'area di opere di urbanizzazione.

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Pertanto:

superficie ad agrumeto = $3.050 \text{ mq} \times 7 \text{ €/mq} = \text{€ } 21.350$

superficie area rimanente = $6.620 \text{ mq} \times 3 \text{ €/mq} = \text{€ } 19.860$

Valore stimato del fondo = **€ 41.210**

I costi determinati per la rimozione, bonifica e smaltimento dell'amianto e per la demolizione dei manufatti abusivi ammontano a:

Costi per la rimozione, bonifica e smaltimento dell'amianto = **€ 43.246.**

Costi per la demolizione dei fabbricati e smaltimento = **€ 44.026.**

Totale costi = **€ 87.272.**

Nella considerazione che la rimozione, bonifica e smaltimento dell'amianto è necessaria e preliminare rispetto ad ogni altro tipo di attività e che i costi di tale specifica procedura già superano il valore stimato del fondo a cui si devono sommare quelli per la demolizione dei fabbricati abusivi, a parere della scrivente, **i terreni risultano non appetibili.**

Infatti,

Valore di mercato del fondo = € 41.210 - € 87.272 = - € 46.062

Infine, essendo un'area su cui è stata svolta un'attività di tipo industriale non si può escludere a priori una contaminazione dei suoli o acque di falda che richiederebbe delle indagini preliminari subordinate ad una serie di attività sul campo con indagini di natura ambientale (sondaggi con estrazione campione da sottoporre ad esami di laboratorio) la cui quantificazione dei costi non è determinabile dalla scrivente.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, consegno la presente relazione definitiva, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, li 16 agosto 2024

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

Giudice Dr.ssa Chiara DI CREDICO
Curatore Avvocato Paola ARBITRIO
Perito Arch. Rosa PROCOPPIO