TRIBUNALE DI MILANO

RELAZIONE TECNICA

DI IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI INTERESSATI DALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (CCI) n° 132/2026

riguardante:

--- OMISSIS --- srl, (cf --- OMISSIS ---) con sede in OMISSIS rappresentata dall'amministratore unico sig. --- OMISSIS ---, nato a Taurianova (RC) l'--- OMISSIS ---

Il Consulente tecnico

(ing. filippo maltese)



Filippo
Maltese
Ordine
Ingegneri della
Provincia di
Reggio
Calabria
Ingegnere
14.09.2026
11:15:52
MT+02:00

REGGIO CAL 14.09.2026

Ing. Filippo MALTESE
Corso Vittorio Emanuele III n° 59 - 89125 REGGIO CALABRIA
- Cell. 3356210782 MLTFPP50M23H24Z P. Iva 00320010804
E-mail : malfis@libero.it – pec filippo.maltese@ingpec.eu

Lo scrivente **ing. Filippo MALTESE**, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Reggio Calabria al n° 853 nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Reggio Calabria, in data **18.04.2026** ha ricevuto dal **dott. Mario Gaetano CANDIANI,** curatore della procedura, nominato dal Tribunale di Milano, l'incarico di individuare e descrivere, nonché stimare e riscontrare la regolarità urbanistica dell'immobile a destinazione industriale sito in Feroleto della Chiesa (RC) via Bellini 11 identificato in catasto dal n° di particella **694 sub 1** del foglio di mappa **5** del Comune di Feroleto della Chiesa.

La scelta dello scrivente, quale esperto, è stata comunicata al Tribunale di Milano con istanza n° **14** del **21.04.2026** ed il GD **dott.ssa Laura DE SIMONE** ne ha preso atto in data **24.04.2026** senza nulla osservare.

Più in particolare è stato richiesto di procedere a

1. ***Verificare la regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene;***
2. ***Determinare il valore di mercato e il valore di presumibile realizzo in sede di vendita competitiva;***
3. ***Evidenziare l'esistenza di eventuali oneri, pesi o vincoli opponibili alla procedura.***

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria e le autorizzazioni amministrative rilasciate da tutti gli Enti interessati per l'edificazione.

In particolare in data **11.05.2026** è stata avanzata al Comune di Feroleto della Chiesa istanza di accesso agli atti per l'ottenimento di copia di tutti gli atti relativi alle tre Concessioni di Costruzione e alla SCIA richiamati nell'atto di provenienza, ed in data **17.06.2026** alla Regione Calabria - Dip. 6 - Infrastrutture LLPP sett. 3 – Vigilanza Normativa Tecnica sulle Costruzioni di Reggio Calabria.

Con pec del **27.05.2026** il Comune di Feroleto della Chiesa ha fornito parte della documentazione richiesta precisando che per quanto attiene la **SCIA prot 1448** del **6.06.2013** la stessa non è stata rinvenuta nei propri archivi, per cui occorre accertare che la stessa non sia stata inoltrata tramite il portale Calabria SUAP, nel qual caso necessita conoscere il nominativo del soggetto fisico o giuridico che l'ha trasmessa ovvero il codice univoco della pratica (vedi All.1) .

In data **30.05.2026** lo scrivente ha dato pronto riscontro fornendo al Comune di Feroleto della Chiesa copia dell'atto pubblico di provenienza, nel quale sono stati

trascritti tutti gli estremi dei provvedimenti amministrativi rilasciati, ed ha precisato che una delle pratiche trasmesse nulla aveva a che fare con gli immobili di che trattasi, ma afferiva ad altro edificio di terzi posto in tutt'altra zona.

Dopo qualche giorno, non avendo ricevuta risposta alle reiterate chiamate telefoniche, lo scrivente si è visto costretto a rivolgersi alla locale stazione dei Carabinieri il cui Comandante, ben comprendendo la situazione, è stato così cortese da fornire il numero personale del dirigente dell'Ufficio Tecnico, ma invano perché lo stesso non ha mai risposto.

In data **15.06.2026**, dopo un accalorato scambio verbale con il centralinista del Comune di Feroleto della Chiesa, lo stesso dipendente ha abbandonato la propria postazione di lavoro e si è recato personalmente presso l'Ufficio Tecnico, dove ha sollecitato il Dirigente a rispondere al telefono.

Il detto funzionario ha dichiarato telefonicamente che per la pratica inviata per errore avrebbe provveduto al più presto, mentre per quanto concerne la **SCIA** ha confermato che la stessa non era reperibile in archivio ed ha precisato che se tale documento è stato richiamata dal notaio nell'atto di compravendita, ciò poteva essere dipeso dalla presa visione da parte del notaio della copia in possesso del venditore, ma stranamente ed inspiegabilmente non presente nell'archivio del Comune.

Tutto ciò appare solo surreale ed inverosimile che un funzionario pubblico, per di più responsabile del settore, possa serenamente fornire siffatta risposta, senza preoccuparsi di indagare sul come e sul perché si sia potuto verificare quanto formalmente segnalato dall'utente.

In data **25.06.2026** a mezzo pec, il Comune di Feroleto della Chiesa ha dato finalmente riscontro alla seconda richiesta inoltrando la documentazione presente in atti, relativa al Primo Permesso di Costruire rilasciato di cui alla prot. **n° 9/80 pratica 12/80** mentre per quanto attiene la SCIA **prot 1448/2013**, ha ribadito, come già comunicato in precedenza, che non è stata riscontrata la sua presenza negli archivi comunali e che il protocollo indicato n° **1148/2013** corrispondeva ad argomento non inerente la richiesta (vedi all. 1).

Ai fini della ricostruzione cronologica della provenienza si precisa che originario proprietario del terreno e quindi esecutore del complesso industriale era la **--- OMISSIS ---** srl la quale ha acquistato da vari soggetti una vasta area con i seguenti atti:

1) Compravendita per notaio dr. Tullio LANZO di Rosarno del 4.05.1980 rep. 3930 racc. 1363 reg a Palmi il 7.05.1980 al n° 1157
2) Compravendita per notaio dr. Tullio LANZO di Rosarno del 4.05.1980 rep. 3931 racc. 1364 reg a Palmi il 7.05.1980 al n° 1364 con il quale sono state acquistate le particelle 284 - 286 e 290 della superficie complessiva di mq 14.980 (vedi all. 2).
3) Compravendita per notaio dr. Tullio LANZO di Rosarno del _____ rep. 4651 racc. 1674 reg a Palmi il 7.06.1981 al n° 1364

La detta società, successivamente ha operato alcuni frazionamenti dando così origine alla particella **694**, sulla quale è stato edificato in via esclusiva il complesso industriale, ed ha lasciate inalterate le neo formate particelle **728 e 290** destinate ad uliveto, **727** destinato a deposito **-** e particelle **618-626 e 634** di complessivi **mq 980** espropriati dal **Comune di Feroleto della Chiesa** per la realizzazione della via Bellini, ma ancora oggi intestati alla **--- OMISSIS ---srl** probabilmente per la mancanza del decreto di esproprio**.**

A seguito di procedura fallimentare avviata nei confronti della **IREC**, l'intera particella **694** costituita da **sub 1 e sub 2**, (suddivisa in due lotti 1 e 2), comprendenti l'intero complesso industriale, con i relativi fabbricati e cabina ENEL è stata assegnata dal Tribunale di Milano alla società **--- OMISSIS --- srl** con decreto di trasferimento del **20/03/2023 n° 11/2023** successivamente rettificato in data **22/03/2023** per un errore materiale di indicazione della società acquirente (vedi All. 6) .

Con successivo atto di compravendita del **20.12.2024** per notaio **dott. Leonardo ZANON** di Tortona rep 2329 racc 2141 il sig. **IAROPOLI Vincenzo**, nella sua qualità di amministratore unico della **--- OMISSIS --- srl** ha acquistato dalla società **--- OMISSIS --- srl,** rappresentata dalla **sig.ra --- OMISSIS ---,** l'intero compendio immobiliare, costituito dal solo **sub 1** (vedi All. 3) .

Si evidenzia che il **sub 2**, costituente la sola cabina **ENEL**, è rimasto intestato alla **--- OMISSIS --- srl**, perché così disposto dal Decreto di Trasferimento del Tribunale di Milano del **22.03.2023** nonostante il detto sub risultava già di proprietà **E-DISTRIBUZIONE** a seguito di atto pubblico del **14/07/2016** per notaio **ATLANTE Nicola** di Roma **rep 52578** (vedi all. 4)**.**

Quindi il **sub 2** è correttamente da escludere dal trasferimento alla **--- OMISSIS --- srl**

Il compendio industriale è formato da più corpi di fabbrica ed è corredato di area scoperta con accesso carrabile pedonale dal civico 11 di via Bellini

Il lotto di terreno su cui sorge il complesso era individuato dal numero di particella **694** del foglio di mappa **5** del **Comune di Feroleto della Chiesa**, successivamente assoggettato a frazionamento solo presso il Catasto Terreni, dando origine alla particella **708** di **mq 293** rimasta sempre in ditta stante che non è mai stata introdotta tale frazionamento al Catasto Fabbricati dove la suddetta particella ha continuato a far parte della corte della maggiore particella **694**

La giacitura del complesso industriale è quasi pianeggiante, tranne una zona limitata posta lungo il confine con le particelle **727 e 728** ad una quota inferiore, ed occupa una superficie complessiva di circa **mq. 6.124,00,** posta nel centro urbano della frazione di Plaesano del **Comune di Feroleto della Chiesa**, precisamente in fregio alla Via Bellini, da dove ha accesso dal civico 11 attraverso un ampio cancello scorrevole in acciaio ed un cancello pedonale sempre in acciaio.

Il complesso industriale risulta composto da più corpi di fabbrica e da un'area scoperta di superficie complessiva di circa **mq. 2.663,87**, il tutto in origine destinato a stabilimento industriale per la lavorazione e trasformazione di materiale plastico nailonizzato, e più precisamente per la realizzazione di reti da utilizzare per la raccolta delle olive, molto richieste in zona.

I corpi di fabbrica occupano una superficie complessiva di circa **mq. 3.460,13**, e sono così distinti:

- Capannone per la lavorazione delle reti;
- Capannone adibito a deposito;
- Uffici a PT e locali tecnici posti a servizio del capannone da dove hanno acceso diretto
- Locali 1P, posti sopra il fabbricato uffici, destinato ad uffici e direzione, con accesso diretto attraverso una scala autonoma esterna
- Piano seminterrato, posto sotto il fabbricato uffici, destinato ed adibito a deposito, autorimessa,
- Locali di servizio adibiti ad alloggiamento gruppo elettrogeno, alloggiamento serbatoio olio combustibile, alloggiamento centrale termica
- Vano deposito in adiacenza alla cabina ENEL (esclusa) vuoto
- Area scoperta (parcheggi, piazzale, strade, verde etc.)

L'intero complesso è recintato lungo tutto il perimetro esterno da una struttura in pannelli prefabbricati di cemento, ed è dotato di ampio cancello carrabile in ferro di tipo scorrevole e di altro cancello più piccolo pedonale, sempre in ferro ma di tipo incernierato, completo di campanello ed apertura elettrica a distanza.

Si precisa che la particella **708**, anche se frazionata dall'originaria part **694** è stata resa autonoma "arbitrariamente" mediante

- apposizione di un cancello in ferro posto in fregio alla via Bellini che delimita l'acceso
- edificazione all'interno delle corte circostante il maggior stabilimento di due pareti in muratura di mattoni, poste sulla prosecuzione della parete sud-ovest del capannone sia verso ovest che verso sud
- chiusura con muratura di tutte le finestre e porte preesistenti sulla parete sud-ovest del capannone principale immettevano o si affacciavano sulla detta area oggi individuata con la neo formata particella 708,

Pu tuttavia essa, anche se frazionata e resa autonoma, giuridicamente fa sempre parte del compendio immobiliare, oggetto di procedura giudiziaria, in quanto mai interessata da atto pubblico di trasferimento e comunque parte integrante del **sub 1** della particella **694**, perché così indicata nella planimetria catastale, che non è stata mai aggiornata al NCEU dopo l'avvenuta registrazione del frazionamento al solo Catasto Terreni.

Il complesso industriale confina con strada comunale Bellini, con part. **623** di proprietà di [redacted], part. **779** di proprietà di [redacted], partt.**728 e 727** di proprietà ----------, partt. **563, 553, 707, 705** di proprietà dei [redacted], part. **705** di proprietà di [redacted], part **566** di proprietà dei [redacted].

L'intera area ricade in zona Omogenea classificata di tipo "D" (artigianale e Industriale) nello strumento urbanistico vigente Variante al P.D.F. (Programma di Fabbricazione) adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 30 Marzo 2004 ed approvato con D.P.G.R. n°15236 del 24 Settembre 2004.

Essa è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Feroleto della Chiesa al foglio **5** part. **694 sub 1,** categoria D/7; rendita Catastale € 16.495,63 ed oggi risulta di proprietà in ragione del 1000/1000 della **--- OMISSIS --- srl** (vedi all. 5)

L'intero complesso industriale è stato realizzato in conformità alle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal **Comune di Feroleto della Chiesa**

- ✓ C.E. n. 9 del 7.07.1980 (prot. 12/80) rilasciata ad IREC
- ✓ C.E. n. 3/1981 del 20/03/1982 (prot 11/81) rilasciata ad IREC
- ✓ C.E. n. 2 del 28.03.1986 (prot. 20/86) per la realizzazione di un fabbricato in c.a. in ampliamento al complesso esistente rilasciata alla IREC
- ✓ C.E. n. 21/96 del 17.12. 1996 per ampliamento, sistemazione e completamento del complesso esistente rilasciata alla IREC
- ✓ C.E. in variante n. 90/98 del 7.09. 1998 (prot. 16/98) per la realizzazione del capannone deposito, rilasciata alla IREC.
- ✓ SCIA presentata alla SUE con prot. 1448 del 6/06/2013 che il Comune ha dichiarato di non rinvenire nei propri archivi

Inoltre si segnala che lo stabilimento industriale era dotato di Certificato di Prevenzioni Incendi (VV.FF.), oggi non acquisito perché non più valido e da rinnovare dopo l'avvenuta verifica di operatività e funzionamento, nonché conformità alle vigenti normative in materia, di tutti gli impianti esistenti

Il complesso industriale comprende

a) Corpo di fabbrica prefabbricato a unica elevazione in c.a. precompresso e vibrato, a doppia campata, della superficie di circa **mq 2050**, avente copertura in coppelle prefabbricate poggianti su travi prefabbricate e pavimentazione di tipo industriale.

   La sua destinazione originaria era finalizzata alla lavorazione delle reti in materiale plastico, utilizzate prevalentemente per la raccolta delle olive, ma allo stato l'immobile è totalmente vuoto e privo di qualsiasi macchinario, fatta eccezione per due carroponti in acciaio, che si muovono lungo le due campate.

   Le pareti esterne sono costituite da pannelli prefabbricati e l'accesso anche con autocarri di grandi dimensioni, avviene dall'area libera antistante attraverso un'ampia apertura dotata di porta scorrevole in acciaio, davanti alla quale era stata prevista in progetto una piccola tettoia che però non è stata mai realizzata.

   Il locale è dotato di impianto antincendio completo di rete di distribuzione in acciaio, alimentata da due riserve idriche, una interrata ed una esterna, nonché di vari estintori tutti regolarmente segnalati ma oggi inidonei all'uso perché non revisionati da lungo tempo, ed ancora di uscite di sicurezza anch'esse adeguatamente segnalate.

   Esiste l'impianto di illuminazione, verosimilmente un tempo a norma, ma oggi da verificare perché da lungo tempo inattivo per la mancanza di energia elettrica.

Il locale risulta dotato di certificazione prevenzione incendi, ma la sua regolarità è da riverificare in quanto recentemente sono state apportate alcune modificazioni, dopo la tamponatura delle porte e finestre poste sulla parete che si affaccia sulla particella **708**, sulla quale un tempo si poteva anche circuitare attorno al capannone, ma oggi non più, essendo stati eretti due divisori in muratura, posti sulla prosecuzione della parete del capannone, si da isolare totalmente la particella **708**, nonostante la stessa faccia parte integrante del complesso industriale ed per motivi di scurezza non può essere disgiunta.
Inoltre si segnala che la particella **708**, staccata dalla particella **694** al Catasto terreni**,** sulla planimetria del **sub 1** è indicata quale area pertinenziale dello stesso **sub 1,** perché dopo aver eseguito il frazionamento non si è proceduto ad aggiornare la planimetria del capannone (vedi All 7 -8).
Allo stato i luoghi sono conformi per dimensioni agli elaborati progettuali allegati alle varie C.E. rilasciate, fatta eccezione per le bucature esterne, per le quali occorre procedere al loro rilevamento e posizionamento sugli elaborati progettuali, inoltrando al Comune di Feroleto della Chiesa una SCIA in sanatoria per regolarizzare le lievi variazioni apportate in assenza di preventiva autorizzazione.






29/07/26 10:10
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:10
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:10
5 Via Bellini


21/07/26 10:00
1 Via Bellini


21/07/26 10:00
1 Via Bellini


21/07/26 10:00
1 Via Bellini


29/07/26 10:09
1 Via Bellini


29/07/26 10:09
1 Via Bellini


29/07/26 10:09
1 Via Bellini


29/07/26 10:09
1 Via Bellini









b) Corpo di fabbrica ad unica elevazione destinato a deposito, ha una struttura in cemento armato prefabbricato, completa di pilastri, travi prefabbricate trapezoidali, solaio inclinato formato da elementi prefabbricati poggiati sulle travi, tamponatura esterna sempre realizzata con pannelli in c.a vibrato posti verticalmente e pavimento in battuto di cemento di tipo industriale.
Si segnala che è da verificare lo stato di conservazione dell'impermeabilizzazione della copertura, in quanto sono evidenti all'interno del capannone, adibito a deposito, i segni lasciati dall'acqua che permea dal tetto.
L'accesso avviene da due ampie aperture, complete entrambe di porta scorrevole in ferro, poste entrambe sul prospetto sud che si affaccia sul piazzale annesso al complesso industriale, dove sono allocare anche alcune finestre alte complete di vetro, utili ad illuminare il locale.
Il capannone non è collegato all'impianto antincendio, ma è dotato solo di estintori da verificare perché da lungo tempo carenti di controlli, mentre manca sia l'impianto elettrico che l'impianto di illuminazione artificiale.

È costituito da un unico grande ambiente della superficie totale lorda di **mq. 933,00 circa** (h = 6.50 lorda h interna=5.90 m)














29/07/26 09:50
11 Via Bellini


29/07/26 09:51
6 Via Bellini


IREC - SRL
INDUSTRIA RETI EUROCALABRE
29/07/26 09:51
6 Via Bellini


29/07/26 09:51
6 Via Bellini


29/07/26 09:51
11 Via Bellini


29/07/26 09:51
11 Via Bellini


29/07/26 09:51
11 Via Bellini


29/07/26 09:51
11 Via Bellini


29/07/26 09:52
1 Via Vincenzo Bellini


29/07/26 09:52
1 Via Vincenzo Bellini


29/07/26 09:53
1 Via Vincenzo Bellini


29/07/26 09:53
11 Via Bellini







c) Edificio in c.a in parte a due piani fuori terra ed in parte a tre piani, di superficie complessiva di circa **mq. 290,00** (h = 2.80), comprendente: ampio ingresso-attesa accessibile da un'apertura autonoma affacciantesi sul piazzale, un corridoio disimpegno, due uffici con attiguo bagno, una sala riunione, l'infermeria, una mensa-cucina, due servizi igienici con spogliatoio, un locale officina con attiguo locale deposito, aventi questi ultimi accesso diretto dall'interno del capannone di cui alla lettera a).

L'intero piano è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica ad eccezione solo del locale officina dove è in battuto di cemento, le pareti sono tutte tinteggiate con pittura lavabile, mentre le pareti dei servizi igienici e della zona cottura della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio completi di vetro mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Gli impianti idrico, fognario, elettrico e telefonico sono tutti del tipo sottotraccia, ma al momento occorre verificare il loro funzionamento ed il rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Lo stato di conservazione è pessimo per abbondanti ed allarmanti infiltrazioni di acqua ed umidità sia dal piano superiore che dal prospetto lato nord che si affaccia sul cortile retrostante.










29/07/26 09:58
1 Via Vincenzo Bellini


29/07/26 09:59
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 09:59
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 09:59
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 09:59
7 Largo Matrice


29/07/26 10:00
7 Largo Matrice


29/07/26 09:59
53 Via Rocco Mamone

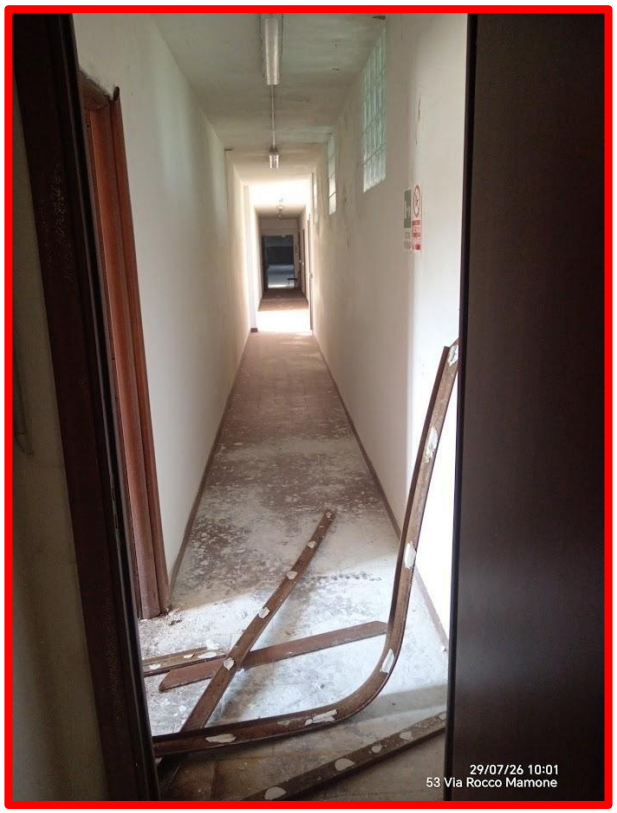

29/07/26 09:59
7 Largo Matrice


29/07/26 10:00
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:00


29/07/26 10:01
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:01


29/07/26 10:01
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:01
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:01
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:01
53 Via Rocco Mamone

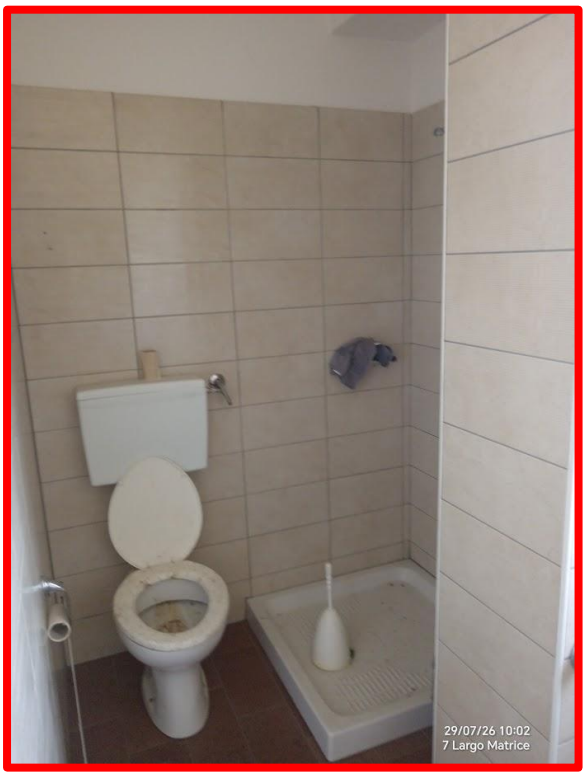

29/07/26 10:02
7 Largo Matrice


29/07/26 10:01
7 Largo Matrice


29/07/26 10:02
7 Largo Matrice


29/07/26 10:02
7 Largo Matrice


29/07/26 10:02
7 Largo Matrice

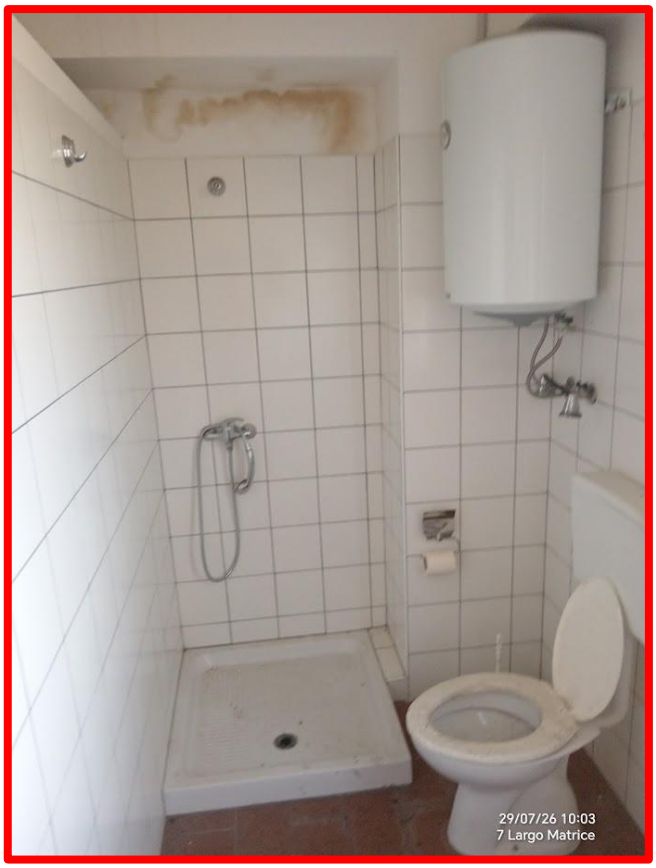

29/07/26 10:02
7 Largo Matrice


29/07/26 10:02
7 Largo Matrice


29/07/26 10:03
7 Largo Matrice

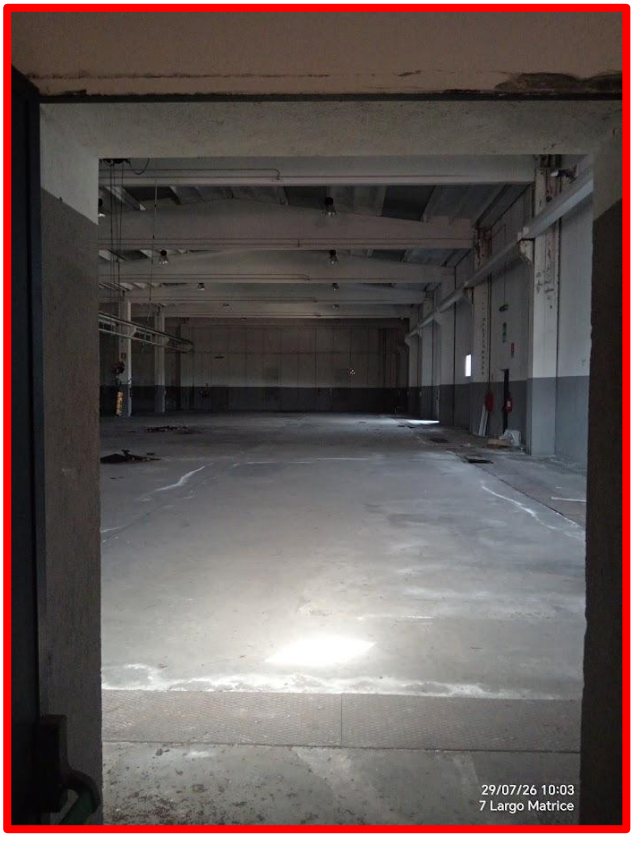

29/07/26 10:03
7 Largo Matrice


29/07/26 10:03
7 Largo Matrice


29/07/26 10:03
7 Largo Matrice


29/07/26 10:03
7 Largo Matrice


29/07/26 10:03
7 Largo Matrice


29/07/26 10:03
7 Largo Matrice


29/07/26 10:04
53 Via Rocco Marmone


29/07/26 10:04
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:04
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:04
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:04
53 Via Rocco Mamone


29/07/26 10:04
53 Via Rocco Mamone

Il piano primo ha una superficie totale lorda di mq. 150,38 (h = 2.80) circa ed ha accesso da una scala esterna in cemento armato, non contemplata negli elaborati grafici allegati alle Concessioni Edilizie per cui necessita presentare una SCIA in sanatoria.
Sul progetto era prevista la realizzazione di una scala interna, idonea a collegare i tre piani, ma la stessa di fatto non è mai stata realizzata e sostituita con la scala esterna utilizzata solo per l'accessibilità al primo piano.
Si segnala in ogni caso la totale difformità anche con le planimetrie catastali, dove oltre a riportare la scala di progetto e non quella effettivamente realizzata, si rilevano difformità anche in relazione alla distribuzione interna, specie per il PT.
Questo comporta la necessità di un adeguamento dell'intero corpo di fabbrica, non solo dal punto di vista urbanistico ma anche sotto il profilo catastale, precisando però che non siamo in presenza di abuso edilizio in quanto la volumetria assentita non sarebbe stata violata, ma sono state apportate modifiche non interne assentite e non dichiarate in catasto.

Per quanto attiene il 1P si è potuto accedere solo con molto ritardo, e cioè nel settembre 2026, allorché è stata rimossa la serratura, per cui si è accertato che l'intero piano è totalmente al rustico, nonché privo di qualunque tramezzatura.

Sono più che evidenti i danni da infiltrazione di acqua proveniente dalla copertura, la quale entrando copiosa attraversa anche il solaio piano di calpestio e produce al piano sottostante i danni già segnalati e visibili nelle foto.

Da segnalare ancora che a differenza di quanto riportato in catasto, laddove l'unità immobiliare risulta finita e tramezzata, essa è totalmente difforme perché mai completata ed utilizzata, e costituita da un unico grande vano.









d) Locale posto nel piano seminterrato sito al di sotto dell'intero edificio destinato da uffici, della superficie di circa **mq 160** (h 2,60 m), adibito a deposito di materiali di vario genere.

Esso ha una struttura portante in c.a, come l'intera costruzione soprastante, con pareti regolarmente intonacate e pavimento in battuto di comento, ma è totalmente privo di impianti e di finestre.

Si accede attraverso un unico varco, dotato di porta in ferro, danneggiata dalla corrosione e quindi staccata dai cardini ed appoggiata alla parete.

Il locale allo stato contiene solo piccoli residui delle vecchie attrezzature dell'industria ed oggetti di vario genere di scarso valore.

Sulle pareti e sul soffitto sono ben visibili i segni sia del degrado che delle consistenti infiltrazioni di umidità di origine non identificabile, nonché il deterioramento di una trave con distacco di piccola parte di copriferro.








e) Corpo di fabbrica autonomo di circa **mq 81**, destinato ad ospitare gli impianti tecnologici (centrale termica, deposito combustibile, deposito acqua), realizzato al livello inferiore ma da considerare a PT, posto in aderenza al capannone principale.

La costruzione è compartimentata in tre distinte zone tra esse divise da una parete in muratura ed è dotata di aperture in ferro a norma, tali da garantire l'areazione dei singoli locali.
La copertura è a tetto inclinato realizzata con da lamiere ondulate poggianti su una struttura portante in ferro.

















f) Vano deposito costituito da un unico vano della superficie orda di circa **29 mq** (h= m 2.80), posto nello spazio esistente tra il capannone di cui al punto b) e la strada via Bellini, nonché a confine con altro piccolo locale adibito a cabina elettrica esclusa dal compendio industriale.

La struttura portante è in c.a., completa di telaio di base, pilastri, e travi nonché copertura a solaio inclinato.

L'accesso avviene da due varchi, muniti di porta in ferro. Le pareti di tamponatura sono tutte regolarmente intonacate e mancano qualsivoglia impianto









g) Sulla particella **694** si è rinvenuta ancora una costruzione precaria, destinata a stalla, non contemplata su alcun elaborato progettuale e quindi innegabilmente abusiva per cui destinata all'integrale demolizione.

Essa è posta in aderenza al capannone più piccolo destinato a deposito, e si trova al di fuori della recinzione in muratura del complesso industriale, su un relitto di terreno sopraelevato, innegabilmente facente parte della particella **694** e quindi parte integrante della presente procedura.

A tale porzione di terreno si accede attraverso una servitù di passaggio ben visibile, esercitata sul confinante uliveto distinto con il n° di particella **728**.

Per raggiungere la detta costruzione precaria abusiva, si deve attraversare il cancello scorrevole in ferro, di proprietà esclusiva del complesso industriale, e poi percorrere la stradella esistente che costeggia il confine catastale.

Vi è da segnalare che in origine sia l'uliveto (part **728 e 290**) che il complesso industriale (part **694**) erano tutti di proprietà della **IREC**, ma successivamente a seguito di procedura fallimentare la particella **694** è stata trasferita ad altra proprietà mantenendo il diritto e la titolarità sia sulla superficie che sulle servitù preesistenti, mentre le particelle **728 e 290**, al pari delle particelle **618-626 e 634** (queste ultime assoggettate ad esproprio per la realizzazione della via Bellini, stranamente sono rimaste ancora oggi intestate alla **IREC**, nonostante la detta società sia fallita e messa in liquidazione.









1. *Verificare la regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene;*

Alla luce di quanto sin qui riportato e dall'esame degli elaborati progettuali approvati si può confermare che non sussistono abusi edilizi, fatta eccezione per la costruzione precaria posta sulla particella **694** a ridosso del capannone piccolo, la quale, essendo adibita a semplice ricovero animali e priva di idoneità statica, deve essere tempestivamente demolita.

Per il resto sussistono solo lievi difformità costruttive, quali diversa distribuzione degli spazi interni, mancato completamento e rifinitura del 1P destinato ad uffici allo stato totalmente rustico nonostante dichiarato catastalmente finito e tramezzato, chiusura di finestre e porte sui prospetti, frazionamento dell'area cortilizia di pertinenza esclusiva del complesso industriale, generata tramite edificazione di due alte pareti in muratura di mattoni, che dovranno essere integralmente eliminate sia per il rispetto delle norme antincendio che per la realizzazione delle uscite di emergenza.

Il tutto potrà essere regolarizzato dall'aggiudicatario della nuova asta attraverso la presentazione al Comune di Feroleto della Chiesa di una SCIA in sanatoria, che deve comprende anche l'aggiornamento degli atti catastali.

Di ciò si terrà debito conto in sede di stima del compendio immobiliare.

2. Determinare il valore di mercato e il valore di presumibile realizzo in sede di vendita competitiva

Le metodologie da utilizzare per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici e basata sulla comparazione con altri beni similari
- ✓ metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta.

Il metodo diretto può trovare applicazione attraverso il "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare;
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca recente.

Nel caso in esame si procederà attraverso la stima con metodo comparativo diretto, partendo dal costo di costruzione e considerando la percentuale di deprezzamento per vetustà mentre separatamente si valuterà l'intera area interessata.

Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare.

Come detto in precedenza, nella valutazione di un'area si deve tener conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica, la quale costituisce l'elemento più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene.

Pertanto, considerato che lo scopo della presente relazione estimativa è l'attribuzione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato del bene riferito all'attualità, al fine della possibile vendita, sono stati esperiti opportuni accertamenti per poter individuare il valore di stima dell'immobile e più precisamente sono state svolte adeguate indagini:

- ✓ presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ex Ufficio del Registro), dove si sono reperibili atti di compravendita di immobili aventi le medesime caratteristiche,
- ✓ consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate;
- ✓ consultati i siti Internet notizie dei vari operatori immobiliari operanti nella Provincia di Reggio Calabria (oggi Città Metropolitana), quali Tecnico Casa, Gabbetti, Immobiliare.it, casa, etc., tutte costituenti Società (anche se private) che operano a livello internazionale (Immobiliare.it), e riescono ad avere il polso costante mensile dell'oscillazione del mercato della domanda e dell'offerta e delle relative vendite;
- ✓ consultato gli operatori del settore (ingegneri, architetti, geometri, imprese, etc.) che operano su Feroleto della Chiesa e sulla piana di Gioia Tauro la quale comprende vari comuni che si trovano a poca distanza dal Comune sul quale ricade il complesso industriale da stimare.

Da ultimo, occorre tenere presente la crisi economica degli ultimi anni, che ha colpito in particolare modo il settore edilizio con un calo significativo dei prezzi degli immobili.

Partendo da ciò e dalle considerazioni sopra espresse si è proceduto, come già evidenziato, con l'applicazione del **metodo sintetico comparativo,** tenendo presente le caratteristiche del bene (intrinseche ed estrinseche illustrate in precedenza) ed, in particolare:

- le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile,
- l'epoca di costruzione,
- le caratteristiche costruttive e di rifinitura;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'esposizione e la panoramicità;
- la consistenza (metri quadrati),
- i tipi di finiture,
- il costo di costruzione dell'immobile, etc.-

Ancora, si è considerato l'aspetto di natura tecnica ed economica, in comparazione all'andamento dei prezzi di mercato che si registrano ordinariamente nel mercato locale per beni similari, nonché i correttivi necessari per considerare lo stato manutentivo e la vetustà dell'immobile, pervenendo ad individuare un **valore accertato**, che soddisfa le finalità dell'indagine.

Da quanto sopra rappresentato, sono emersi i prezzi di mercato al metro quadro così distinti:

- *capannone produzione* di maggiore consistenza (mq. 2.050,00), completo di due carriponte ed impianto antincendio, il cui probabile valore di mercato si aggira intorno a **€/mq 450,00,** ma considerando l'anno di costruzione del complesso industriale 1982 e di suo completamento 1997, nonchè la sua vetusta, occorre abbattere il valore sopra individuato di circa il 20% per cui il prezzo di mercato risulta pari ad **€/mq 360,00.**
- *capannone deposito* di minore consistenza (mq.933,00) realizzato nel 1996 e completato nel 1997, per il quale, come riscontrato durante le visite di sopralluogo, lo stato manutentivo risulta lievemente migliore rispetto al capannone produzione, ma privo di carroponte, etc., si ha che il prezzo più probabile di mercato si aggira intorno a **€/mq 350,00,** per considerato l'anno di costruzione del complesso industriale 1997, e la sua vetustà, occorre abbattere il valore sopra riportato, di circa il 20% per cui il prezzo di mercato risulta pari ad **€/mq 280,00;**

- *fabbricato uffici*, nonostante il PT del fabbricato uffici, sia stato ristrutturato da qualche anno (con sostituzione dei pavimenti, delle porte, esecuzione della pitturazione interna, etc.), anche per esso si è tenuto presente nella determinazione del prezzo di mercato l'incidenza degli aspetti intrinseci per cui il cui prezzo medio più probabile di mercato, si aggira intorno a **€/mq 450,00.** Considerando però la crisi attuale del mercato, l'anno di costruzione del complesso industriale 1997, e la vetustà rivelatasi particolarmente significativa a seguito della presente di consistenti infiltrazioni di acqua dall'alto, occorre operare un abbattimento (anche in considerazione dei lavori di ristrutturazione), di circa il 25% per cui il prezzo di mercato risulta pari ad **€/mq 340,00;**

  Per quanto attiene invece il 1P, essendo lo stesso totalmente al rustico e dotato solo di tamponature esterne e relativi infissi il prezzo medio più probabile di mercato, si può ritenere pari ad **€/mq 450,00,** che in considerazione della crisi attuale del mercato, dell'anno di costruzione, della vetustà rivelatasi particolarmente significativa a seguito della presenza di consistenti infiltrazioni di acqua dall'alto, e del mancato completamento di tutte le rifiniture e divisioni interne occorre operare un abbattimento, di circa il 40% per cui il prezzo di mercato risulta pari ad **€/mq 270,00;**

In relazione *invece* il piano seminterrato vale ancora quanto indicato in precedenza (aspetti intriseci, etc.) per i piani superiori per cui il prezzo medio più probabile di mercato, è pari a circa **€/mg 300,00,** ma considerando la crisi attuale del mercato, l'anno di costruzione del complesso industriale 1997, la vetustà, il livello di finitura, ecc., occorre operare un abbattimento di circa il 25% per cui il prezzo di mercato risulta pari ad **€/mg 225,00**

- *locali tecnici* (gruppo elettrogeno, cabina enel, etc.), per quanto riguarda gli immobili contenenti i locali tecnici quasi tutti allo stato rustico, si è considerato prettamente quale valore di mercato il costo di costruzione, pari ad **€/mq 300,00** che abbattuto del 25% per considerare la vetusta fornisce un valore di mercato pari ad **€/mg 225,00;**

- *area di pertinenza e di sedime*, si è tenuto conto, della recinzione, delle pavimentazioni in bitume e cemento, verde, etc., per cui il valore di mercato risulta pari ad **€/mq 40,00.**

Per dare esaustiva risposta alla prima parte del quesito si riporta qui di seguito un quadro riassuntivo delle singole stime

- Capannone principale adibito alla produzione, completo di due carriponte e impianto antincendio
  mq 2.050 x €/mq 360,00 = ……..**€ 738.000,00**
- Capannone secondario destinato a deposito
  mq 933 x €/mq 280,00 = ……..**€ 261.240,00**
- Intero piano terra edificio Uffici
  mq 290 x €/mq 340,00 = …….. **€ 98.600,00**
- Intero piano primo edificio Uffici
  mq 150.00 x €/mq 270,00 = …… **€ 40.500,00**
- Intero piano seminterrato
  mq 160 x €/mq 225,00 = ……..……..…. **€ 36.000,00**
- Locali tecnici a PT
  mq 81 x €/mq 150,00 = …… ..……..…. **€ 12.150,00**
- Vano deposito posto vicino cabina ENEL (esclusa)
  mq 30.00 x €/mq 225,00 =…….. **€ 6.750,00**
- Intera superficie del complesso industriale (part 694 + part 708)
  mq 2664 x €/mq 40,00 = ……..**€ 106.560,00**

Il valore di mercato complessivo del Compendio Industriale oggetto di stima è pari ad **€ 1.299.800,00** da cui devono sottrarsi **€ 54.800,00** necessari per la

regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché per la demolizione di alcune parti irregolari, per cui restano **€ 1.245.000,00**

Per quanto attiene invece il valore presumibile di realizzo richiesto, occorre considerare che siamo in presenza di una vendita competitiva tramite procedura liquidatoria, per cui alla stima del valore di mercato, sopra individuata occorre applicare alcuni coefficienti correttivi, necessari per abbattere il valore di mercato tenendo conto delle condizioni di vendita.

Si dovrà quindi procedere

- ad un abbattimento del 20% per tener conto della vendita all'asta senza le normali dinamiche di trattativa e necessaria per compensare la mancanza di garanzia per i vizi della cosa, stante che nelle vendite giudiziarie non esiste la garanzia per vizi tipica del mercato privato, e la restrizione della platea di acquirenti dovuta alla burocrazia dell'asta
- alla decurtazione di tutti gli oneri occorrenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché per la demolizione della stalla abusiva ivi presente e delle due pareti che delimitano la part.**708**, con trasporto e conferimento in discarica del materiale di risulta (€ 54.800,00)

Considerando quindi che il valore di mercato come sopra determinato è pari ad **€1.245.000,00** si ha che il **valore presumibile di realizzo**, da porre a base d'asta, sarà dato da

€ 1.299.800,00 x 0.80 - € 54.800,00 = € 985.040,00

Si ritiene in ogni caso opportuno segnalare, per le eventuali considerazioni e valutazioni, che nell'anno 2024 la società **--- OMISSIS --- srl** ha acquistato dalla società **--- OMISSIS --- srl** l'intero compendio immobiliare, così come oggi formato, ma in condizioni leggermente migliori, perché privo di due anni di degrado, per la somma complessiva di **€ 400.000,00** oltre IVA come si legge nell'atto di trasferimento per notaio Leonardo ZANON di Tortona del 20.12.2024.

3. Evidenziare l'esistenza di eventuali oneri, pesi o vincoli opponibili alla procedura.

Dall'esame degli atti avuti a disposizione, nonché da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi non risulta sussistano oneri, pesi o incoli opponibili alla procedura, oltre l'obbligo in capo all'assegnatario di regolarizzare dal punto di vista amministrativo il compendio industriale, per la qual cosa si è considerata la detrazione della relativa somma dal valore finale stimato.

All. 1 - Comunicazione del Comune di Feroleto della Chiesa
All. 2 - Copia atto di compravendita per notaio Tullio LANZO di Rosarno del 4.05.1980 rep. 3931 racc. 1364
All. 3 - Copia atto di compravendita per notaio Leonardo ZANON di Tortona del 20.12.2024 rep. 2329 racc. 2141
All. 4 – Visura storica part 694 sub 2 fg 5 di Feroleto della Chiesa
All. 5 - Visura storica part 694 sub 1 fg 5 Feroleto della Chiesa
All. 6 - Decreto di trasferimento di immobile in procedura fallimentare

Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi.

Reggio Calabria 14.09.2026

IL Perito Estimatore

Filippo
Maltese
Ordine
Ingegneri della
Provincia di
Reggio
Calabria
Ingegnere
14.09.2026
11:15:53
MT+02:00

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI REGGIO CALABRIA
DOTT. ING. FILIPPO MALTESE
ISCR. N° 853