

# TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

(Provincia di Reggio Calabria)

Sezione Fallimentare

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA

n° 3/2024 L.G.



## RELAZIONE DI PERIZIA

Giudice Delegato

[Redacted]

Liquidatore

[Redacted]

Palmi, 14 aprile 2025

C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

[Redacted]

Nomina del Giudice Delegato del 24.2.2025

## INDICE

		Pag.
<b>Elenco degli Allegati</b>		<b>2</b>
<b>Perizia</b>	<b>Parte generale</b>	<b>3</b>
<b>Lotto 1</b>	<b>Diritto di piena proprietà della quota pari all'intero</b> Autorimessa posta al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza, sita nel Comune di Cittanova alla via Gioberti, 50-52 identificata al N.C.E.U. foglio 73 particella 1653 sub 6 Cat. C/6 cl. 1^ consistenza mq 94 – Superficie catastale mq 121 - Rendita € 145,64	<b>5</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>Diritto di piena proprietà della quota pari all'intero</b> Autorimessa posta al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza, sita nel Comune di Cittanova alla via Gioberti, 42 identificata al N.C.E.U. foglio 73 particella 1653 sub 8 Cat. C/6 cl. 1^ consistenza mq 108 Superficie catastale mq 129 – Rendita € 167,33	<b>10</b>

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

*Verbale di sopralluogo del 8.4.2025*

### **Lotto 1**

- 1. Rilievo fotografico*
- 2. Stralcio di mappa catastale*
- 3. Elaborato planimetrico*
- 4. Planimetria catastale*
- 5. Visura catastale storica*
- 6. Permesso di agibilità*
- 7. Ispezione presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare*

### **Lotto 2**

- 1. Rilievo fotografico*
- 2. Stralcio di mappa catastale*
- 3. Elaborato planimetrico*
- 4. Planimetria catastale*
- 5. Visura catastale storica*
- 6. Permesso di agibilità*
- 7. Ispezione presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare*

## TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Liquidazione Giudiziaria**  
**3/2024 L.G.**

n°

### **Premessa**

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, [REDACTED]  
[REDACTED],  
[REDACTED], essendo stato nominato C.T.U. dal Giudice Delegato ai Fallimenti – Dott. [REDACTED] - con Ordinanza del 24 febbraio 2025, previo accordo con il Curatore Fallimentare Dott. [REDACTED] ha effettuato sopralluogo, fissando l'incontro in Via Gioberti (civico 42) del Comune di Cittanova, presso gli immobili oggetto di perizia, per il giorno 19.3.2025 alle ore 11,45.

In detto sopralluogo nessuno era presente per la società in liquidazione.

In quella circostanza si è provveduto a rilevare soltanto fotograficamente dall'esterno ed annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per una corretta e concreta valutazione dei beni oggetto di stima e per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.D..

Successivamente, in data 8 aprile 2025, previo accordo con il Sig.

(detentore dei beni *sine titulo*), è stato effettuato l'accesso all'interno dei locali.

### **Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da:**

1. Autorimessa posta al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza, sita nel Comune di Cittanova alla via Gioberti 50-52, identificata al N.C.E.U. foglio 73 particella 1653 sub 6 Cat. C/6 cl. 1^ consistenza mq 94.
2. Autorimessa posta al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza, sita nel Comune di Cittanova alla via Gioberti 42, identificata al N.C.E.U. foglio 73 particella 1653 sub 8.

### **Costituzione dei lotti**

Per meglio vendere il compendio immobiliare, si è ritenuto opportuno individuare due lotti distinti per come di seguito riportato:

#### **Lotto 1**

Autorimessa posta al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza, sita nel Comune di Cittanova alla Via Gioberti 50-52, identificata al N.C.E.U. foglio 73 particella 1653 sub 6 Cat. C/6 cl. 1^ consistenza mq 94 – Superficie catastale mq 121 - Rendita € 145,64

## **Lotto 2**

Autorimessa posta al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza, sita nel Comune di Cittanova alla Via Gioberti 42, identificata al N.C.E.U. foglio 73 particella 1653 sub 8 Cat. C/6 cl. 1^ consistenza mq 108 Superficie catastale mq 129 – Rendita € 167,33.

Per quanto sopra si rimanda alle specifiche relazioni riguardanti i singoli lotti.

Palmi, 14 aprile 2025

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



# LOTTO 1

## **Individuazione del lotto**

Autorimessa posta al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza, sita nel Comune di Cittanova alla via Gioberti, identificata al N.C.E.U. foglio 73 particella 1653 sub 6.

Il fabbricato, nell'intero, confina con via Gioberti 50-52 (da cui si accede), particella 1708, via Ulivo, particella 211, particella 191, salvo e se altri.

La zona in cui ricade il fabbricato è classificata Zona "A1" Conservazione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Cittanova.

## **Stato di possesso**

L'immobile risulta nella disponibilità, *sine titulo*, del Sig. [REDACTED]

## **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

## **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dopo la vendita**

- ✓ IPOTECA VOLONTARIA, nascente da contratto di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 26.4.2004 al n° 6648 del registro generale e 917 del registro particolare, a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], contro " [REDACTED] di [REDACTED] "; gravante sui seguenti immobili identificati al N.C.E.U di Cittanova foglio 73, particella 193 e 194 sub 2 (oggi accorpati alla particella 1653 per allineamento mappa).
- ✓ IPOTECA GIUDIZIALE, nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 4.3.2008 al n° 4042 del registro generale e 470 del registro particolare, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ IPOTECA GIUDIZIALE, nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 10.4.2008 al n° 6654 del registro generale e 936 del registro particolare, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 21.11.2008 al n° 17690 del Registro

Particolare e n° 22811 del Registro Generale a favore della [REDACTED], contro

- ✓ SENTENZA DICHIARATIVA DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 3/2024 pubblicata il 22/01/2024 Rep. n. 3/2024 del 22/01/2024. Da informazioni assunte presso il Curatore Dott. [REDACTED], la sentenza non è stata ancora trascritta, perché Da informazioni assunte presso il Curatore Dott. [REDACTED], la sentenza non è stata ancora trascritta perché l'Ufficio Fallimentare sta valutando l'opportunità di abbandonare alcuni beni rappresentati da quote di immobili indivisibili e/o con altre problematiche, quindi di difficile realizzazione e di valore insignificante.
- ✓ **22/04/2024** Registro generale n. 7389 Registro particolare n. 536 IPOTECA IN RINNOVAZIONE – a favore di [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA, nascente da contratto di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 26.4.2004 al n° 6648 del registro generale e 917 del registro particolare, a favore della [REDACTED], contro “ [REDACTED]”; gravante sui seguenti immobili identificati al N.C.E.U di Cittanova foglio 73, particella 193 e 194 sub 2 (oggi accorpati alla particella 1653 per allineamento mappa).
- ✓ Regolarizzazione della difformità urbanistica di cui al paragrafo “*Pratiche urbanistiche*”;
- ✓ Regolarizzazione catastale riferita all'identificazione del numero civico (risulta 48-50 anziché 50-52).

**Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Il fabbricato ricade in zona sottoposta al Piano di Recupero (Comparto 2).

**Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

**Altre informazioni**

La vendita è soggetta a I.V.A.

**Provenienza**

Le particelle originarie (192, 193, 212, 213 e 194 sub 1 e 2). hanno subito alcune variazioni d'ufficio per allineamento mappa e ulteriori rettifiche catastali, dando origine alla particella 1653 vari sub.

- ✓ Le particelle 192, 193, 212 e 213 pervennero alla Società “  
” con atto di compravendita per Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] del 26.6.1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 3.7.1989 al n° 7416 di formalità.
- ✓ La particella 194 sub 1 e 2 pervenne alla  
” con atto di compravendita per Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] del 30.7.1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria l’1.8.1991 al n° 9598 di formalità e con la Rettifica dell’atto, di cui sopra, stipulata in data 16.9.1991 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 26.9.1991 al n° 11651 di formalità.

### **Pratiche urbanistiche**

L’intero fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1942 e completamente ristrutturato tra il 1991 e il 1994, in forza di regolare Concessione Edilizia n. 17/91 del 22.2.1991.

Il progetto prevedeva che l’intero fabbricato fosse destinato all’imbottigliamento dell’olio e deposito del prodotto finito; infatti dopo la conclusione dei lavori il Comune di Cittanova ha rilasciato certificato di agibilità del 28.7.1994 per tale uso. Allo stato attuale, invece, l’immobile in esame è destinato ad autorimessa (deposito) per come riportato nella visura catastale. Tale circostanza identifica una difformità urbanistica, rispetto al progetto assentito, rappresentata da un cambio di destinazione d’uso.

### **Descrizione analitica**

L’unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, è costituita da un vano utilizzato come autorimessa, un disimpegno e servizio igienico, per una superficie lorda di mq. 119,00; l’altezza è pari ml. 3,50.

L’autorimessa è dotata di pavimento in piastrelle di segato di marmo, rivestimenti del servizio igienico in ceramica, gli infissi esterni in metallo, le porte interne in legno tamburato.

Lo stato di manutenzione dell’immobile può ritenersi mediocre.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente<sup>1</sup> espressa in mq:

---

<sup>1</sup> La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d’uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l’immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

SUB	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
<b>PIANO TERRA</b>					
<b>6</b>	Autorimessa	mq	121,00	1	121,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE</b>					<b>121,00</b>
<b>VANI</b>			<b>SUPERFICIE NETTA</b>		
<b>PIANO TERRA</b>					
	Autorimessa	mq.	86,00		
	Disimpegno	mq.	6,00		
	wc	mq.	2,00		
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>			<b>mq.</b>	<b>94,00</b>	

### Valore commerciale

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato immobiliare, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi, l'andamento del mercato in zona: mediocre;

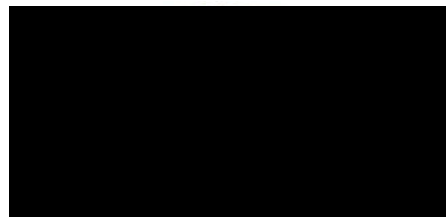
- ✓ prezzi correnti di mercato per autorimesse aventi le stesse caratteristiche: € 400,00/mq. ÷ € 600,00/mq.;
- ✓ grado di urbanizzazione: buono;
- ✓ dotazione di servizi: buono.
- ✓ in considerazione della difformità urbanistica descritta, sarà applicato un abbattimento pari al valore di mercato 2%.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degl'immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Autorimessa posta al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza, sita nel Comune di Cittanova alla Via Gioberti, identificata al N.C.E.U. foglio 73 particella 1653 sub 6.

$$\text{mq } 121,00 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 59.500 \times 0,98 = \text{€ } \mathbf{58.310,00}$$

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



## LOTTO 2

### **Individuazione del lotto**

Autorimessa posta al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza, sita nel Comune di Cittanova alla Via Gioberti, identificata al N.C.E.U. foglio 73 particella 1653 sub 8.

Il fabbricato, nell'intero, confina con via Gioberti (da cui si accede), particella 1708, via Ulivo, particella 211, particella 191, salvo e se altri.

La zona in cui ricade il fabbricato è classificata Zona "A1" Conservazione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Cittanova.

### **Stato di possesso**

L'immobile risulta nella disponibilità, *sine titulo*, del Sig. \_\_\_\_\_.

### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dopo la vendita**

- ✓ IPOTECA VOLONTARIA, nascente da contratto di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 26.4.2004 al n° 6648 del registro generale e 917 del registro particolare, a favore della \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_; gravante sui seguenti immobili identificati al N.C.E.U di Cittanova foglio 73, particella 193 e 194 sub 2 (oggi accorpati alla particella 1653 per allineamento mappa).
- ✓ IPOTECA GIUDIZIALE, nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 4.3.2008 al n° 4042 del registro generale e 470 del registro particolare, a favore della \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_.
- ✓ IPOTECA GIUDIZIALE, nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 10.4.2008 al n° 6654 del registro generale e 936 del registro particolare, a favore della \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_.
- ✓ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 21.11.2008 al n° 17690 del Registro

Particolare e n° 22811 del Registro Generale a favore della ██████████  
██████████, contro

- ✓ SENTENZA DICHIARATIVA DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 3/2024 pubblicata il 22/01/2024 Rep. n. 3/2024 del 22/01/2024. Da informazioni assunte presso il Curatore Dott. ██████████, la sentenza non è stata ancora trascritta, perché Da informazioni assunte presso il Curatore Dott. ██████████, la sentenza non è stata ancora trascritta perché l'Ufficio Fallimentare sta valutando l'opportunità di abbandonare alcuni beni rappresentati da quote di immobili indivisibili e/o con altre problematiche, quindi di difficile realizzazione e di valore insignificante.
- ✓ **22/04/2024** Registro generale n. 7389 Registro particolare n. 536 IPOTECA IN RINNOVAZIONE – a favore di ██████████ derivante da IPOTECA VOLONTARIA, nascente da contratto di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 26.4.2004 al n° 6648 del registro generale e 917 del registro particolare, a favore della ██████████  
██████████, contro “  
██████████”; gravante sui seguenti immobili identificati al N.C.E.U di Cittanova foglio 73, particella 193 e 194 sub 2 (oggi accorpati alla particella 1653 per allineamento mappa).
- ✓ Regolarizzazione della difformità urbanistica di cui al paragrafo “*Pratiche urbanistiche*”;
- ✓ Regolarizzazione catastale riferita all'identificazione del numero civico (risulta 48-50 anziché 50-52).

**Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Il fabbricato ricade in zona sottoposta al Piano di Recupero (Comparto 2).

**Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

**Altre informazioni**

La vendita è soggetta a I.V.A.

**Provenienza**

Le particelle originarie (192, 193, 212, 213 e 194 sub 1 e 2). hanno subito una variazione d'ufficio per allineamento mappa dando origine alla particella 1653 vari sub.

- ✓ Le particelle 192, 193, 212 e 213 pervennero alla Società “  
di \_\_\_\_\_.” con atto di compravendita per Notaio \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ del 26.6.1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio  
Calabria il 3.7.1989 al n° 7416 di formalità.
- ✓ La particella 194 sub 1 e 2 pervennero alla Società “  
\_\_\_\_\_” con atto di compravendita per Notaio \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ del 30.7.1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di  
Reggio Calabria l’1.8.1991 al n° 9598 di formalità, e con la rettifica dell’atto,  
di cui sopra, stipulata in data 16.9.1991 trascritta presso la Conservatoria dei  
RR.II. di Reggio Calabria il 26.9.1991 al n° 11651 di formalità.

### **Pratiche urbanistiche**

L’intero fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1942 e completamente ristrutturato tra il 1991 e il 1994, in forza di regolare Concessione Edilizia n. 17/91 del 22.2.1991.

Il progetto prevedeva che l’intero fabbricato fosse destinato all’imbottigliamento dell’olio e deposito del prodotto finito; infatti dopo la conclusione dei lavori il Comune di Cittanova ha rilasciato certificato di agibilità del 28.7.1994 per tale uso. Allo stato attuale, invece, l’immobile è destinato ad autorimessa (Deposito), per come riportato nella regolarizzazione catastale. Tale circostanza identifica una difformità urbanistica, rispetto al progetto assentito, rappresentata da un cambio di destinazione d’uso.

### **Descrizione analitica**

L’unità immobiliare posta la piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza è costituita da un vano utilizzato come autorimessa per una superficie lorda di mq. 129,00; l’altezza è pari ml. 4,15.

L’autorimessa è dotata di pavimento in piastrelle di gres porcellanato, infissi esterni in metallo.

Lo stato di manutenzione dell’intero complesso può ritenersi mediocre.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente<sup>2</sup> espressa in mq:

---

<sup>2</sup> La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d’uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l’immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

SUB	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
<b>PIANO TERRA</b>					
8	Autorimessa	mq	129,00	1	129,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE</b>					<b>129,00</b>
<b>VANI</b>			<b>SUPERFICIE NETTA</b>		
<b>PIANO TERRA</b>					
	Autorimessa	mq	108,00		
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>			<b>mq.</b>	<b>108,00</b>	

### Valore commerciale

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato immobiliare, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi, l'andamento del mercato in zona: mediocre;

- ✓ prezzi correnti di mercato per autorimesse aventi le stesse caratteristiche: € 400,00/mq. ÷ € 600,00/mq.;
- ✓ grado di urbanizzazione: buono;
- ✓ dotazione di servizi: buono.
- ✓ in considerazione della difformità urbanistica descritta, sarà applicato al valore di mercato un abbattimento pari al 2%.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degl'immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Autorimessa posta al piano terra, di un fabbricato di maggiore consistenza, sita nel Comune di Cittanova alla Via Gioberti, identificata al N.C.E.U. foglio 73 particella 1653 sub 8.

$$\text{Mq } 129,00 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 64.500,00 \times 0,98 = \text{€ } \mathbf{63.210,00}$$

Palmi, 14 aprile 2025

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone

