

**TRIBUNALE DI LOCRI SEZIONE CIVILE – FALLIMENTARE**  
**RELAZIONE DI STIMA**

Fallimento società [REDACTED], nonché di [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED].

**PREMESSO**

Che lo scrivente ing. Luca Spatari ([REDACTED]) iscritto all'ordine degli ingegneri di Reggio Calabria al n. 3458, con studio in Via Pipedo n. 20 89040 Riace M. (RC), è stato nominato perito nell'ambito della procedura fallimentare n.8/2021 del Tribunale di Locri;

Che con sentenza n. 8 del 30.09.2021 il Tribunale di Locri ha dichiarato il fallimento della società [REDACTED] e del socio accomandatario [REDACTED] e residente nel medesimo comune alla [REDACTED]

che in data [REDACTED], sulla scorta dei quesiti postimi ho accettato l'incarico acquisendo la documentazione utili disponibile dal fascicolo fallimentare e dagli uffici territoriali competenti,

Tanto Premesso,

l'elaborato peritale ha per oggetto le valutazioni tecniche relativi ai seguenti quesiti:

- a) Prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c. 2
- b) Descriva compiutamente gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare, allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali;
- c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso gli uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla dichiarazione di fallimento; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente l'organo di procedura;

- e) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, rifiniture di particolare pregio di carattere ornamentale;
- g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello uso civico o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- i) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- j) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- k) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore) procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adempimenti e le correzioni delle stime, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue

descrizione – sito nel Comune di XXXX, Via XXX, in catasto al foglio XXX, particella XXX, sub XX, di mq. XXX, prezzo € XXX);

l) Per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

m) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

n) Depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche su supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato word per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. garante protezione dati personali, 7.2.2008);

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Il sottoscritto, allo scopo di avere gli elementi di valutazione necessari ai fini della presente, si è recato:

a) in data 16 Maggio 2022 sui luoghi oggetto di stima,

o nel Comune di Siderno in Via Pola al n. 30 e 32 effettuando valutazioni visive e rilievo dell'immobile;

o nel Comune di Stignano in località Scinà per visionare i terreni censiti nel NCT al foglio 5 part. 98 e 116 e 137 . Per quest'ultima particella però non mi è stato possibile accedere a causa dell'assenza di una strada d'accesso e della presenza di una fitta vegetazione.

o in data 1 giugno 2022 Presso gli uffici tecnici del Comune di Siderno (Settore Urbanistica) e del Comune di Stignano al fine di visionare e valutare l'idoneità/conformità urbanistica e la presenza o meno di vincoli di qualsiasi ordine e/o genere degli immobili oggetti di stima;

Visto quanto accertato nei sopralluoghi;

Vista la documentazione in mio possesso;

Il sottoscritto tecnico è in grado di esporre al Giudice Delegato quanto segue:

***Quesito a)***

**Prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei**

La documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo) si può ritenere completa.

Sono stati prodotti e si allegano alla presente le visure catastale storica del bene pignorato (Allegato n. 1).

***Quesito b)***

**Descriva compiutamente gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare, allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali.**

a) L'immobile pignorato è un corpo di fabbrica a uso di civile abitazione situato nel Comune di Siderno in Via Pola, costituito da Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo. I solai sono realizzati a nervature parallele in latero-cemento, la tamponatura in laterizio, le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati variabili da 8 cm a 10 cm. Le tamponature esterne e interne sono rifinite con idropittura lavabile di colore bianco. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con tapparelle in pvc, il portone d'ingresso è in legno e la pavimentazione in piastrelle. L'accesso al fabbricato avviene dalla porta d'ingresso posta in Via Pola.

La superficie lorda dell'immobile è così distribuita:

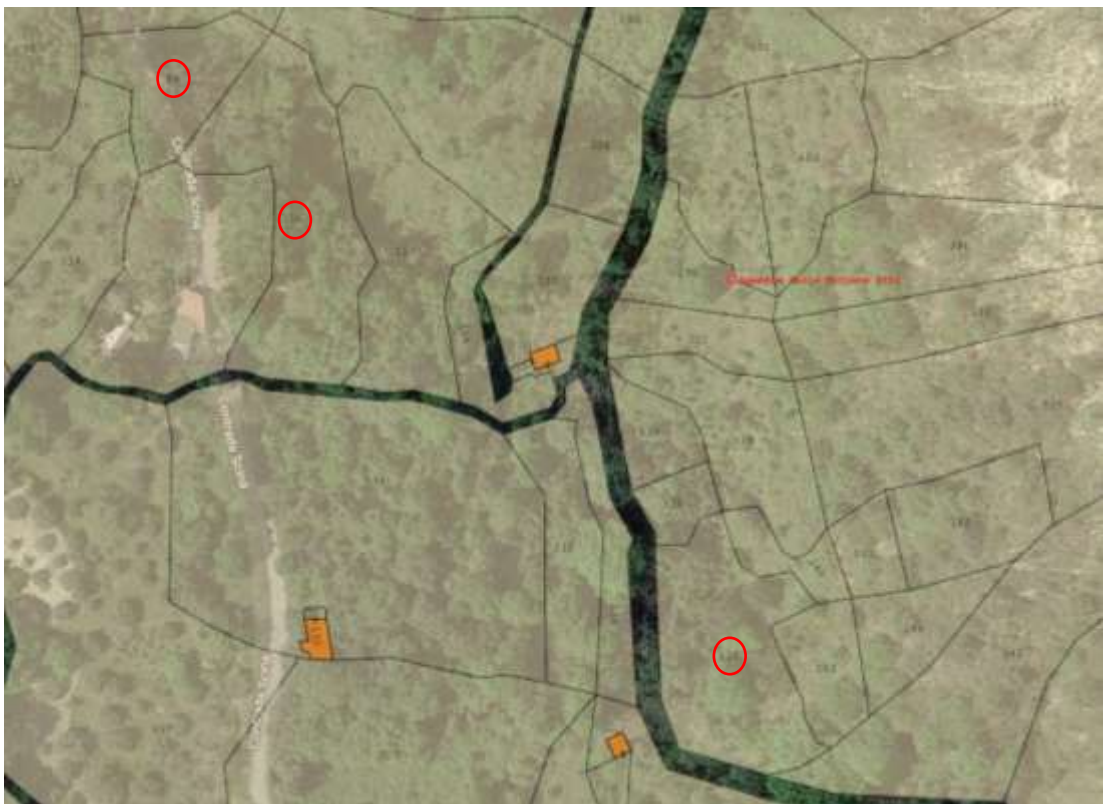
- Foglio 31 Particella 1856 Subalterno 3 VIA POLA n. 30 Piano 2-3 Totale superficie 44 m<sup>2</sup> Rendita: Euro 118,79 Categoria A/3 a) , Classe 3, Consistenza 2 vani;
- Foglio 31 Particella 331 Subalterno 3 VIA POLA n. 32 Piano T-1 - 2-3 Totale superficie 344 m<sup>2</sup> Rendita: Euro 683,01 Categoria A/3 a) , Classe 3, Consistenza 11,5 vani;
- Foglio 31 Particella 1856 Subalterno 1 VIA POLA n. 28 Piano T Totale superficie 20m<sup>2</sup> Rendita: Euro 49,27 Categoria C/6 , Classe 3;
- Foglio 31 Particella 1856 Subalterno 2 VIA POLA n. 30 Piano T-1 Totale superficie 89 m<sup>2</sup>;

Il bene in oggetto al Foglio 31 Particella 1856 confina da un lato con la particella 331 (aderenza lato sx), lato posteriore con terreno P 877, in aderenza con il fabbricato Part. 333 lato dx.

b) Nel Comune di Stignano (RC) si hanno i terreni censiti nel NCT con diritti di proprietà per 1/1 anche queste ottenute per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/1995 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 193 n. 58 registrato in data 30/01/1996 - SUCC [REDACTED] 8 in atti dal 18/05/2009:

- Foglio 5 Particella 98 Redditi: dominicale Euro 1,47 Lire 2.850 agrario Euro 0,15 Lire 285 Particella con qualità: QUERCETO di classe 2 Superficie: 950 m<sup>2</sup>;
- Foglio 5 Particella 116 Partita: 230 Redditi: dominicale Euro 10,84 Lire 20.995 agrario Euro 6,85 Lire 13.260 Particella con qualità: ULIVETO di classe 3 Superficie: 2.210 m<sup>2</sup>;
- Foglio 5 Particella 137 Redditi: dominicale Euro 40,95 Lire 79.296 agrario Euro 14,63 Lire 28.320 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2 Superficie: 1.770 m<sup>2</sup>

Come da premessa, mi sono recato presso il Comune di Stignano in località Scinà per visionare i terreni di cui sopra, ma a causa della fitta vegetazione non è stato possibile accedere all'interno delle particelle di cui sopra, n particolar modo alla P. 137.



-Img. Sovrapposizione Google Earth Catasto particelle site in Stignano (RC) F. 5 P. 98,116 e 137-

Ai fondi in questione l'unico accesso che si può avere alla C/da Scinà è dalla SP 94. Da nord, svoltando a sinistra si percorre una strada asfaltata in condizioni discrete e stretta di carreggiata; Da sud svoltando a destra vi si trova una strada in condizioni pessime a tratti sterrata. I terreni visionati risultano incolti e in stato di abbandono, presentano sterpaglia tipica del luogo e querce.

Si allega documentazione fotografica dei terreni visionati (Allegato n.11) e gli Estratti di mappa per identificare i terreni in esame (EDM, allegato n.12).

***Quesito c)***

**indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**

Si riporta di seguito l'intestazione catastale dei fabbricati censiti nel NCEU.

Con riguardo al fabbricato sito in Siderno, censito nel catasto fabbricati al foglio 31, particella 331, subalterno 3, il diritto reale da liquidare nell'ambito del fallimento è l'usufrutto spettante a [REDACTED] [REDACTED].

a) Foglio 31 Particella 331 Subalterno 3.

b) Indirizzo: VIA POLA n. 32 Piano T-1-2-3

Rendita: Euro 683,01 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 11,5 vani.

Intestatari:

1. [REDACTED]  
[REDACTED] titolare del diritto di Usufrutto generale per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED]  
[REDACTED] titolare del diritto di Nuda proprietà per 1/1.

Provenienza particella 331 (successivi 331 sub. 1, 2, 3)

Il signor [REDACTED] riservandosi il diritto di usufrutto generale, ha venduto al signor [REDACTED] che ha acquistato la nuda proprietà delle unità immobiliari

identificate al Catasto Fabbricati di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 31 Particella 1856 sub. 3 e particella 331 Subalterno 2.

A sua volta quanto in oggetto risulta pervenuto a [REDACTED] come segue:

- per la quota di 1/3 (un terzo) di proprietà indivisa per successione testamentaria in morte di [REDACTED] apertasi in Siderno il 7 agosto 1995, in virtù di testamento Pubblico del Notaio Franca Ieraci del 31 ottobre 1995, pubblicato con Verbale del Notaio Ieraci di Siderno in data 31 ottobre 1995, registrato a Locri il 6 novembre 1995 al n. 923 serie 1 (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 193 n. 58 registrato in data 30/01/1996 - SUCC. [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] in atti dal 18/05/2009, trascritta a Reggio di Calabria in data 31 ottobre 2006 ai numeri 22790/14809;
- per la quota di 1/3 (un terzo) di proprietà indivisa per atto di donazione ai rogiti del Notaio Achille Giannitti di Siderno del 13 ottobre 2014 registrato a Locri il 12 novembre 2014 al n. 3120, trascritto a Reggio Calabria in data 12 novembre 2014 ai numeri 20251/16930 dante causa [REDACTED] infra citata;
- per la restante quota di 1/3 (un terzo) di proprietà indivisa in forza di usucapione non accertato giudizialmente così come contenuto e richiamato all'art. 4 nell'atto di compravendita del Notaio Francesco Paderni di Locri del 10 agosto 2015 repertorio 4163/2537 sopra citato, che si riporta testualmente "...per usucapione non accertato giudizialmente, avendo posseduto ininterrottamente, pacificamente il suddetto bene da oltre venti anni".

Provenienza 1856 sub. 1, 2, 3.

Atto di donazione del 13 ottobre 2014 a rogito Notaio Achille Giannitti di Siderno repertorio 50234/17575, registrato a Locri il 12 novembre 2014 al numero 3120, trascritto a Reggio Calabria il 12 novembre 2014 ai numeri 20251/16930, dante causa la madre signora [REDACTED] già proprietaria per "donazione in contemplazione di matrimonio" a rogito del Notaio Gennaro Giusti di Locri in data 27 gennaio 1954, repertorio 4334/2986, registrato a Locri il 6 febbraio 1954 al numero 619, nonché per successione legittima in morte del padre signor [REDACTED] apertasi l'11 agosto 1982, giusta denuncia numero 68 volume 180 registrata a Locri e trascritta a Reggio Calabria il 2 ottobre 1984 ai numeri 16020/14532.

Per quanto concerne la titolarità edilizia il seguente corpo di fabbrica è stato realizzato con concessione di costruzione da parte del Comune di Siderno (RC) Prot. n. 15807 del 2727 del 09/10/1989 avente titolo "*Costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. per garage il piano terra e civile abitazione il rimo piano come collegamento del fabbricato attiguo in Via Pola*"



In data 21 Giugno 1986 veniva depositato un certificato di idoneità statica da parte dell'Ing. ERRIGO Roberto in quanto erano state realizzate delle opere abusive cioè il piano indicati come *Fabbricato parte a quattro piani F.T. e parte a tre piani F.T.* (così riportato sul certificato di idoneità statica).

Successivamente in data 23 Novembre 2000 con Prot. n. 26337 l'area tecnica del Comune di Siderno (RC) rilasciava la concessione in edilizia in sanatoria n° 737 relativa alla realizzazione di due vani abitabili a locali di sgombero, dalla superficie complessiva di mq. 23,71, poste al quarto piano f.t. di un fabbricato sito alla via Pola.

In data 16/07/2003 con prot. n. 15810 sempre l'area tecnica del Comune di Siderno (RC) comunicava al Sig. [REDACTED] che la concessione edilizia non poteva essere assentibile per i seguenti motivi:

1. Dalla documentazione fotografica si evince che la porzione del fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione "Disegni stato di fatto" non è conforme alla realtà dei luoghi (copertura in eternit, aumento superficie e volume);
2. L'intervento interessa un fabbricato in muratura che supera l'altezza massima consentita dalla legge sismica;
3. Manca progetto di adeguamento sismico;
4. La tettoia e la ricostruzione da realizzare al quarto piano f.t. superano l'altezza massima consentita dal vigente PRG.

Per come meglio indicato nell'**Allegato 8**

- c) Foglio 31 Particella 1856 Subalterno 1  
Indirizzo VIA POLA n. 28 Piano T Rendita: Euro 49,27 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 m<sup>2</sup>;
- d) Foglio 31 Particella 1856 Subalterno 2  
Indirizzo VIA POLA n. 30 Piano T-1 Rendita: Euro 267,27 Categoria A/3 a) , Classe 3, Consistenza 4,5 vani Superficie lorda 89 m<sup>2</sup>;
- e) Foglio 31 Particella 1856 Subalterno 3  
Indirizzo VIA POLA n. 30 Piano 2-3 Rendita: Euro 118,79 Categoria A/3 a) , Classe 3, Consistenza 2 vani

Il seguente immobile è una porzione di u.i.u. unita di fatto con la part.331.

Sub 1 e 2 risultano conformi dal punto di vista urbanistico ma catastalmente difformi rispetto allo stato di fatto (Vedi **Allegato 8** pagg. 20 e 21).

Il sub 3 è non conforme dal punto di vista urbanistico, sismico e catastale.

- Urbanistico, perché realizzato senza alcun titolo edilizio;
- Sismico, realizzato senza deposito/autorizzazione dell'ex Genio Civile oggi Servizio di Vigilanza e Controllo OO PP;
- Catastalmente, difforme con lo stato di fatto.



Riguardo ai terreni censiti nel NCT nel Comune di Stignano (RC) con titolarità catastale al Signor [REDACTED]:

- a) Foglio 5 Particella 98 Redditi: dominicale Euro 1,47 Lire 2.850 agrario Euro 0,15 Lire 285 Particella con qualità: QUERCETO di classe 2 Superficie: 950 m<sup>2</sup>;
- b) Foglio 5 Particella 116 Partita: 230 Redditi: dominicale Euro 10,84 Lire 20.995 agrario Euro 6,85 Lire 13.260 Particella con qualità: ULIVETO di classe 3 Superficie: 2.210 m<sup>2</sup>;
- c) Foglio 5 Particella 137 Redditi: dominicale Euro 40,95 Lire 79.296 agrario Euro 14,63 Lire 28.320 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A1 Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2 Superficie: 1.770 m<sup>2</sup>

Provenienza Terreni: 98, 116 e 137:

Facendo un'analisi approfondita presso la conservatoria di Reggio Calabria, i suddetti terreni risultano in proprietà piena ed esclusiva del signor [REDACTED] per successione testamentaria in morte di [REDACTED] apertasi in Siderno il 7 agosto 1995, in virtù di testamento Pubblico del Notaio Franca Ieraci del 31 ottobre 1995, pubblicato con Verbale del Notaio Ieraci di Siderno in data 31 ottobre 1995, registrato a Locri il 6 novembre 1995 al n. 923 serie 1 (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 193 n. 58 registrato in data 30/01/1996 - SUCC. [REDACTED] in atti dal 18/05/2009, trascritta a Reggio di Calabria in data 31 ottobre 2006 Registro Generale 22790 Registro Particolare 14809.

Per quanto riguarda i titoli di provenienza in capo alla signora [REDACTED] si precisa che non sono stati rinvenuti presso i Registri Immobiliari atti e o documenti che ne attestino l'acquisto.

Per quanto riguarda i titoli di provenienza in capo alla signora [REDACTED] si precisa che non sono stati rinvenuti presso i Registri Immobiliari atti e o documenti che ne attestino l'acquisto.

Dagli atti presenti nel "microfilm" la signora [REDACTED] risulta titolare di un terreno sito in località Valle del Comune di Stignano diverso da quelli oggetto di perizia.

Per eccesso di zelo, come ultima verifica, al fine di verificare se l'area avesse subito una variazione Toponomastica nel tempo è stata fatta richiesta al Sue del Comune dando esito negativo (Allegato 14 PEC Comune di Stignano).

Visto che il Sig. [REDACTED] non è stato in grado di fornire documentazioni o atti comprovanti dei terreni il seguente CTU non è riuscito a ottenere alcun atto che possa attribuire la provenienza della proprietà dei terreni siti nel Comune di Stignano in capo alla Signora [REDACTED] provenienza comunque riconducibile ad epoca anteriore al ventennio.

Si allegano Visura Catastale storica dei beni (Allegato n. 1), Concessione Edilizia in Sanatoria (Allegato n. 2) e Domanda di Condono Edilizio (Allegato n. 3).

***Quesito d)***

**Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla dichiarazione di fallimento; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente l'organo di procedura;**

I fabbricati pignorati nel Comune di Siderno non risultano occupati da terzi.

Gli appartamenti costituiscono l'abitazione del Sig. [REDACTED] di cui sopra e viene utilizzato anche da parte di [REDACTED] quando soggiorna a SIDERNO (RC), essendo che egli lavora e dimora da diverso tempo al nord Italia.

I terreni siti nel Comune di Stignano (RC) risultano incolti e in stato di abbandono.

***Quesito e)***

**Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;**

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

***Quesito f)***

**indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**

Gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli storici, artistici o alberghieri e non presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

***Quesito g)***

**Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, ad eccezione delle formalità derivanti dagli atti di seguito elencati e che comunque saranno cancellati e non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONE del 17/09/2020 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 13452 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 616 del 22/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

L'iscrizione è presente per gli immobili:

- Foglio 0031 Particella 00331 Subalterno 0003;
- Foglio 0031 Particella 01856 Subalterno 0003;
- Foglio 0031 Particella 01856 Subalterno 0002.

***Quesito h)***

**Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello uso civico o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto del Sig [REDACTED] sul bene deriva dalla madre con Diritto di Proprietà di 1/3 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/1995 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 193 n. 58 registrato in data 30/01/1996 - SUCC. [REDACTED]

[REDACTED] in atti dal 18/05/2009 accettata con Atto del 13/10/2014 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 50234 registrato in data - COMPRAVENDITA ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 16930.2/2014 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 12/11/2014 e con diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni con VOLTURA D'UFFICIO del 10/08/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 4163 registrato in data - REC NOTA 11529/15 COMPRAVENDITA Voltura n. 11026.1/2015 - Pratica n. RC0159368 in atti dal 27/08/2015. Da quest'ultima voltura deriva la nuda proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SIDERNO (I725) (RC) Foglio 31 Particella 331 Subalterno 2.

***Quesito i)***

**In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in**

**caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);**

L'immobile censito nel NCEU F. 32 P.331 SUB 3 per come descritto precedentemente nel ***Quesito c)*** presenta una serie di difformità e abusi non sanabili.

Per come disposto dal Comune di Siderno con prot. n. 15810 del 16/07/2003 le opere abusive non possono essere sanate in quanto i piani 2 e 3 superano l'altezza massima consentita dal vigente PRG.

Inoltre non risulta depositato presso il SUE del Comune di Siderno nessun progetto per la realizzazione delle tettoie presenti al piano secondo e terzo. Dunque a parere del CTU non vi sono le condizioni per conseguire la concessione edilizia in sanatoria.

***Quesito j)***

**Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;**

Non si è riusciti a ricavare attestazione di prestazione energetica per i fabbricati censiti nel Comune di Siderno:

1. F. 31 P. 1856 SUB. 3;
2. F. 31 P. 331 SUB. 3;
3. F. 31 P. 1856 SUB. 2.

Ma vista la normativa vigente dovrebbero esserne dotati. All'occorrenza, per i suddetti immobili potrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

***Quesito k)***

**Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore) procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adempimenti e le correzioni delle stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più**

**lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue descrizione – sito nel Comune di XXXX, Via XXX, in catasto al foglio XXX, particella XXX, sub XX, di mq. XXX, prezzo € XXX);**

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare pur di avere il bene.

La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta.

Tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita.

Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore.

L'atto fondamentale consiste nella comparazione.

Tale atto presuppone, intanto, un mercato attivo dei beni che sono oggetti a stima, sì da permetterci di definire tante classi di valore note e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

*I beni oggetto di stima sono due immobili siti nella Via Pola del Comune di Siderno (RC) e dei terreni siti nel Comune di Stignano (RC).*

*Per quanto riguarda i fabbricati:*

*La superficie lorda dell'immobile al f. 31 p. 1856 sub. 3 è di mq 147 più mq 10 di veranda/balcone.*

#### **Calcolo del valore dei fabbricati siti nel Comune di Siderno RC**

Per definire il valore dell'immobile oggetto di esecuzione è stata effettuata un'indagine presso le agenzie immobiliari locali e si è tenuto conto inoltre della Banca Dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di SIDERNO, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2021.

L'immobile in esame si ritiene possa essere equiparato agli immobili ricadenti nella fascia periferica del Comune di SIDERNO (Centrale/C.SO UMBERTO II,V. ANTONIO GRAMSCI, MILETO ,C.SO VITTORIO EMANUELE II,V. SORRENTINO, COLOMBO, MICHELE BELLO-P.ZZA VITTORIO VENETO).

Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la compravendita di abitazioni civili in stato conservativo normale si riscontrano dei valori di mercato che vanno dai 560 €/mq ai 840 €/mq (Allegato n. 10).

Per i box/garage vanno dai 430 €/mq ai 600 €/mq con un valore unitario di 515 €/mq.

Tenendo conto delle indagini effettuate presso le agenzie locali, della motivazione per la quale viene eseguita la stima dell'immobile, si ritiene che il valore unitario di 700 €/mq (medio tra il valore minimo e il valore massimo) sia congruo alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Al metodo di cui sopra si è dovuto considerare il che il Sign. [REDACTED] per i fabbricati siti nel Comune di Siderno al Foglio 31 P. 1856 Sub 3 e P. 331 Sub. 3 è titolare

del Diritto di Usufrutto che può essere stimato attraverso due modalità di calcolo: Usufrutto Vitalizio e Usufrutto a Termine.

#### *Usufrutto Vitalizio*

I valori dell'Usufrutto Vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

#### *Usufrutto a Termine*

Per il calcolo dell'usufrutto a termine non entrano in gioco i coefficienti moltiplicatori ma tutto si basa sulla regola secondo cui il valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

Da un punto di vista strettamente algebrico ogni anno di minor durata dell'usufrutto fa aumentare il valore della nuda proprietà del 5,00%.

Nel nostro caso si è considerato l'usufrutto a Vitalizio si riporta di seguito, per maggiore comodità di lettura, la descrizione dell'immobile pignorato.

Il valore complessivo sarà ridotto del:

- 15 % per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di conservazione e la data di realizzazione dello stesso;
- *15% per la P. 1856 Sub 3 e P. 331 Sub. 3 dati dalla loro non conformità urbanistica/sismica che, in caso di variazione del Piano Regolatore del Comune di Siderno che consentirebbe un'altezza di gronda superiore a mt. 6.00, potrebbero essere sanati.*

*Il valore della superficie lorda del fabbricato F. 31 P. 1856 SUB 3 è di seguito riportato.*

Superficie LORDA DI FATTO = 42,10 mq + 65,10 mq = 107,20 mq

Il valore della superficie commerciale, in questo caso, si ottiene sommando alla superficie lorda l'aliquota relativa ai balconi.

Superficie Commerciale = Superficie Coperta DI FATTO + 0,25 Superficie balconi DI FATTO = 42,10 mq + 0,25 x 65,10 mq = 58,37 mq

Valore unitario = 700,00 €/mq

Valore complessivo = Superficie Commerciale x Valore unitario x Decurtazione (15% assenza garanzie + 15% assenza di conformità urbanistica/strutturale)=

$$= 58,37 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} \times 0,70 = 28.601,30 \text{ €}$$

<b>Usufrutto Vitalizio</b>	
Valore della piena proprietà	€ 28.601,30
Età dell'usufruttuario	66 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	10
<b><u>Valore dell'usufrutto</u></b>	<b><u>€ 14.300,65</u></b>
<b><u>Valore della nuda proprietà</u></b>	<b><u>€ 14.300,65</u></b>

*Il valore della superficie lorda del fabbricato F. 31 P. 331 SUB 3 è di seguito riportato.*

Superficie Lorda = 344 mq

Il valore della superficie commerciale, in questo caso, si ottiene sommando alla superficie lorda l'aliquota relativa ai balconi.

Superficie Commerciale = Superficie Coperta + 0,25 Superficie balconi =  
= 335,00 mq + 0,25 x 9 mq = 337,25 mq

Valore unitario = 700,00 €/mq

Valore complessivo = Superficie Commerciale x Valore unitario x Decurtazione (15% assenza garanzie + 15% assenza di conformità urbanistica/strutturale)=  
= 337,25 mq x 700 €/mq x 0,70 = 165.252,50 €

<b>Usufrutto Vitalizio</b>	
Valore della piena proprietà	€ 165.252,50
Età dell'usufruttuario	66 anni
Tasso di interesse legale	5,00%



Coefficiente moltiplicatore	10
<b><u>Valore dell'usufrutto</u></b>	<b><u>€ 82.626,25</u></b>
<b><u>Valore della nuda proprietà</u></b>	<b><u>€ 82.626,25</u></b>

*Il valore della superficie lorda del fabbricato F. 31 P. 1856 SUB 1 è di seguito riportato.*

Superficie Lorda = 20 mq

Il valore della superficie commerciale, in questo caso, si ottiene sommando alla superficie lorda l'aliquota relativa ai balconi.

Superficie Commerciale = Superficie Lorda = 20 mq

Valore unitario = 515,00 €/mq

Valore complessivo = Superficie Commerciale x Valore unitario x Decurtazione (15% assenza garanzie + 15% assenza di conformità urbanistica/strutturale)=  
= 20,00 mq x 515 €/mq x 0,70 = 7.210,00 €

*Il valore della superficie lorda del fabbricato F. 31 P. 1856 SUB 2 è di seguito riportato.*

Superficie Lorda = 89 mq

Il valore della superficie commerciale, in questo caso, si ottiene sommando alla superficie lorda l'aliquota relativa ai balconi.

Superficie Commerciale = Superficie Coperta + 0,25 Superficie balconi =  
= 86,00 mq + 0,25 x 3 mq = 86,75 mq

Valore unitario = 700,00 €/mq

Valore complessivo = Superficie Commerciale x Valore unitario x Decurtazione (15% assenza garanzie + 15% assenza di conformità urbanistica/strutturale) =  
= 86,75 mq x 700 €/mq x 0,70 = 42.507,50 €

**IL VALORE COMPLESSIVO DEI FABBRICATI È PARI A**  
**146.644,40 €**

**Calcolo del valore dei terreni siti nel Comune di Stignano RC**

Per calcolare il valore catastale dei terreni agricoli è necessario rivalutare del 25% l'intero reddito dominicale del terreno, mantenendo come riferimento il valore al 1° gennaio dello stesso anno e poi moltiplicare questo risultato per 110 oppure per 130.

*Il valore del terreno al F. 5 P. 98 è di seguito riportato.*

Valore Catastale del terreno= Reddito dominicale x 130= 1,47 x 130= 191,10 €;

*Il valore del terreno al F. 5 P. 116 è di seguito riportato.*

Valore Catastale del terreno= Reddito dominicale x 130= 10,84 x 130= 1.409,20 €;

*Il valore del terreno al F. 5 P. 137 è di seguito riportato.*

Valore Catastale del terreno= Reddito dominicale x 130= 10,84 x 130= 5.323,50 €;

**Il Valore Complessivo dei Terreni è pari a 6.923,80 €**

**VALORE TOTALE IMMOBILI “XXXXXXXXXX”**

**V<sub>TOT</sub>= Fabbricati + Terreni= 146.644,40 € + 6.923,80 €= 153.568,20 €**

***Quesito I)***

**Per i fabbricati rediga le piante planimetriche;**

Si allega planimetria catastale dell'appartamento in esame e le planimetrie generate dal sopralluogo (Allegato n. 8). A seguito del rilievo effettuato, per redigere le planimetrie dei fabbricati, si è potuto riscontrare che le particelle 331 e 1865 costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare urbana. Non è soddisfatta la piena corrispondenza tra quanto presente nella banca dati del Catasto e lo stato dei luoghi; difatti sovrapponendo la planimetria catastale alla planimetria attuale della struttura (in Allegato n. 8) si evidenziano delle difformità presenti sia nella particella 331 che nella particella 1865.

***Quesito m)***

**Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;**

Poiché, in questo caso, il debitore fallito che si identifica nella persona di [REDACTED] [REDACTED] è un soggetto privato, il trasferimento dell'immobile non sarà soggetto ad IVA per carenza del requisito soggettivo.

***Quesito n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;***

Il successivo quesito *n)* non necessitano di risposta in quanto riportano delle informazioni e degli obblighi che il CTU deve rispettare nell'espletare il suo compito

**CONCLUSIONI**

L'immobile in questione è stato adeguatamente descritto ed è stata data risposta per ciascuno dei quesiti posti dal Giudice.

Per ottenere gli elementi indispensabili alla ricerca del valore di mercato del bene, sono state effettuate tutte le indagini e le ricerche necessarie.

Il valore di mercato dei Fabbricati ubicati in Via Pola nel Comune di SIDERNO (RC), identificati nel NCEU con foglio 31 polla 1856 sub. 1,2 e 3 e p.lla 331 sub. 3 è di € 146.644,40. (Euro Centoquarantaseimilaseicentoquarantaquattro/40)

Le parti in abuso identificate nel piano secondo e terzo della struttura, censite al catasto con foglio 31 p.lla 1856 sub 3 e foglio 31 p.lla 331 sub 3, sono oggetto di ordine di demolizione.

**Calcolo dei terreni ubicati nel Comune di Stignano (RC)**

Quanto esposto nella presente relazione tecnica trova conferma nell'allegata documentazione, acquisita presso enti pubblici e prodotta personalmente.

Riace li, 07/09/2023

**Ing. Luca SPATARI**

**ALLEGATI:**

1. Visure catastali;
2. Visura Ipotecaria;
3. Documentazione fotografica;
4. Stralcio mappa catastale;
5. Concessione di costruzione;
6. Concessione Edilizia in Sanatoria;
7. Domanda di Condono Edilizio;
8. Planimetria catastale e da Rilievo;
9. Scheda Osservatorio Mercato Immobiliare;
10. Atto di Compravendita del 10.08.2015;
11. Documentazione Fotografica Terreni;
12. Estratto di Mappa Terreni;
13. Microfilm Conservatoria;