

TRIBUNALE DI LOCRI SEZIONE CIVILE – FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA

- INTEGRAZIONE -

Fallimento società [REDACTED]

nonché [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 [REDACTED] il Tribunale di Locri ha dichiarato il fallimento della società [REDACTED] del socio [REDACTED] il [REDACTED] e residente nel medesimo comune alla via [REDACTED];

che in data 14/04/2022, sulla scorta dei quesiti postimi ho accettato l'incarico acquisendo la documentazione necessaria sia dal fascicolo fallimentare che dagli uffici territoriali competenti,

Tanto Premesso,

l'elaborato peritale ha avuto per oggetto la valutazione degli immobili di proprietà del [REDACTED] e del diritto di usufrutto vantato su alcuni immobili.

Con provvedimento del 09.11.2023, il G.D. ha disposto procedersi ad ulteriori accertamenti, in particolare è stato richiesto allo scrivente al fine di integrare l'elaborato peritale depositato in data 06/11/2023, di rispondere ai seguenti ulteriori quesiti:

Il Giudice delegato, *dott. Giuseppe Cardona*,

- vista la documentazione trasmessa in data 6 novembre 2023;
- rilevato che per alcuni beni il fallito ha il diritto di usufrutto e per altri il diritto di piena proprietà;
- ritenuta la necessità di una suddivisione in lotti del compendio oggetto di stima;

Invita l'esperto a:

- proporre una suddivisione in lotti del compendio stimato, indicando gli immobili e i diritti da includere in ciascun lotto, oppure a chiarire le ragioni della creazione di un unico lotto;
- depositare la propria istanza di liquidazione unitamente al chiarimento del chiesto.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto, allo scopo di avere gli elementi di valutazione necessari ai fini della presente integrazione di stima e:

Visto quanto accertato durante il sopralluogo del 16 Maggio 2022 in Siderno, Via ~~_____~~ al n. ~~_____~~ e ~~_____~~ a seguito di rilievi presso l'immobile;

Visto quanto accertato durante il sopralluogo a Stignano, in località Scinà, circa 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);

Visto che il giorno 1 giugno 2022, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Siderno (Settore Urbanistica) prima e poi presso l'ufficio tecnico del Comune di Stignano è stata valutata l'idoneità/conformità urbanistica dei manufatti e la presenza o meno di vincoli di qualsiasi ordine e/o genere degli immobili oggetti di stima;

Vista la documentazione già in atti,

Il sottoscritto tecnico è in grado di esporre ai quesiti del Giudice Delegato, richiesto in data 09/11/2023:

Proporre una suddivisione in lotti del compendio stimato, indicando gli immobili e i diritti da includere in ciascun lotto, oppure a chiarire le ragioni della creazione di un unico lotto

Il Sign. ~~_____~~ è titolare di diversi immobili con differenti diritti (piena proprietà e usufrutto). Al fine di facilitare la vendita su invito del Giudice Delegato dott. Giuseppe Caronda, sono stati costituiti tre distinti lotti suddivisi per diritto goduto e tipo di immobile. È stato così possibile formare tre lotti:

- 1) "Lotto 1" - Fabbricati siti nel Comune di Siderno (diritto di usufrutto 100/100) composto da:
 - a. 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;
 - b. Foglio 31 Particella 331 Subalterno 3 Indirizzo VIA POLA n. 32 Piano T-1 - 2-3 Totale superficie 344 m² Rendita: Euro 683,01 Categoria A/3 a), Classe 3, Consistenza 11,5 vani.;
- 2) "Lotto 2" - Fabbricati siti nel Comune di Siderno (diritto di piena proprietà) composto da:
 - a. Foglio 31 Particella 1856 Subalterno 1 Indirizzo VIA POLA n. 28 Piano T Rendita: Euro 49,27 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 m²;
 - b. 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 m².;

- 3) "Lotto 3" - Terreni siti nel Comune di Stignano (diritto di piena proprietà) composto da:
- 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 m²;
 - 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 m²;
 - 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 m².

L'Allegato 1 riporta la suddivisione grafica dei tre lotti.

1) *Stima valore economico del "Lotto 1" - Diritto di Usufrutto 100/100*

La stima può avvenire 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 30% così suddiviso:

- -15 % dato dall'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, visti lo stato di conservazione e la data di realizzazione dello stesso;
- -15% per la P. 1856 Sub 3 e P. 331 Sub. 3 entrambi nel Foglio 31 dato dalla loro non conformità urbanistica/sismica.

i) F. 31 P. 1856 SUB 3.

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 mq x 700 €/mq x 0,70 = 28.601,30 €

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

ii) F. 31 P. 331 SUB 3

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 €

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 165.252,50
Età dell'usufruttuario	66 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	10
<u>Valore dell'usufrutto</u>	<u>€ 82.626,25</u>
<u>Valore della nuda proprietà</u>	<u>€ 82.626,25</u>

Valore Economico "Lotto 1" = 96.926,90 €

2) Stima valore economico "Lotto 2" – Diritto di Proprietà 1/1

i) F. 31 P. 1856 SUB 1

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 €

ii) F. 31 P. 1856 SUB 2

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 €

Valore Economico "Lotto 2" = 49.717,50 €

3) *Stima valore economico "Lotto 3" – Diritto di Proprietà 1/1*

i) F. 5 P. 98

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

ii) F. 5 P. 116

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

iii) F. 5 P. 137

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

Valore Economico "Lotto 3" = 6.923,80 €

VALORE TOTALE DEI LOTTI " [REDACTED] "

V_{TOT}= Lotto1+ Lotto2+Lotto3= 96.926,90 € +49.717,50€ + 6.923,80 € = 153.568,20 €

CONCLUSIONI

I lotti in questione sono stati adeguatamente descritti ed è stata data risposta al quesito posti dal Giudice dott. Giuseppe Cardona.

Il valore di mercato dei Lotti complessivi (Lotto 1 + Lotto 2 + Lotto 3) è di 153.568,20 € (Euro Centocinquantatremilacinquecentosessantaotto/20) così riassunti:

- Lotto 1 (Diritto di usufrutto 100/100) 96.926,90 € (Euro Novantaseimilanovecentoventisei/20);
- Lotto 2 (Diritto di piena proprietà) 49.717,50 € (Euro Quarantanovemilasettecentodiciassette/50);
- Lotto 3 (Diritto di piena proprietà) 6.923,80 € (Euro Seimilanovecentoventitre/80).

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

Il C.T.U., ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 6 pagine dattiloscritte, corredata dai relativi allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Riace lì, 19/01/2024

ALLEGATI:

1. Rappresentazione Grafica dei Lotti.

