

TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Fallimentare

CONSULENZA TECNICA

Fallimento: [REDACTED] iscritto al n. 9 anno 2020 Reg. Fallimenti.

Giudice Delegato: **Dott. Giuseppe Cardona**

Curatore: **Dott. Maurizio Pedullà**

RELAZIONE TECNICA

0

Marina di Gioiosa Jonica 20/05/2022

**Il Consulente Tecnico
(ing. Alessandro S. Macri)**

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA

richiesta dal Curatore, dott. **MAURIZIO PEDULLÀ**, e autorizzata dal Giudice Delegato, dott. **GIUSEPPE CARDONA**, nel fallimento di [REDACTED] iscritto al n. 9_2020 Reg. Fallimenti.

PREMESSE

Con istanza del 15 settembre 2021 il Curatore, dott. Maurizio Pedullà, ritenendo necessario disporre consulenza tecnica al fine di valutare i beni immobili di proprietà del fallito, individuava nello scrivente, ing. Alessandro S. Macrì, la figura di Consulente Tecnico da nominare chiedendo al Giudice l'autorizzazione.

Con ordinanza del 15 settembre 2021, il Giudice dava il proprio Nulla Osta e indicava i quesiti da porre al nominando Consulente Tecnico.

A seguito del predetto Nulla Osta, il Curatore, con PEC del 15 settembre 2021, comunicava la nomina con richiesta di fornire le proprie determinazioni.

Mediante PEC del 4 ottobre 2021, ho comunicato al Curatore l'accettazione dell'incarico e l'assenza di cause ostative allo svolgimento dello stesso.

A seguito degli accertamenti sugli immobili e presso i pubblici uffici sono pervenuto alle conclusioni che espongo nella relazione che segue di cui è parte integrante la documentazione allegata.

RELAZIONE

1. QUESITI

L'incarico affidatomi consiste nel rispondere ai quesiti che seguono:

- a) descriva compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali; acquisisca il certificato ipocatastale a risalire dal ventennio antecedente al fallimento onde consentire la verifica circa la continuità delle trascrizioni;
- b) 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;
- c) 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 al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli

eventuali occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;

- d) 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;
- e) indichi eventuali vincoli storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- f) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- g) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- h) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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'articolo 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 della 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 valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente

gli adeguamenti e le correzioni della 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 breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

- 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;
- n) depositi l'elaborato in via telematica;
- o) depositi copia cartacea dell'elaborato in esame presso la cancelleria;
- p) per i terreni, acquisisca il certificato di destinazione urbanistica; per i fabbricati, acquisisca le planimetrie depositate in catasto;
- q) si informi presso il comune in cui si trovano ubicati i fabbricati dell'aliquota i.m.u. da applicare in caso di vendita e indichi (anche se in via approssimativa) la spesa annuale che, allo stato, la curatela dovrebbe sostenere in caso di vendita degli immobili sottoposti all'i.m.u. (pagamento dell'imposta dovuta dalla data del fallimento fino alla data della vendita)

RISPOSTE ai QUESITI

A. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Nell'istanza di nomina il Curatore, dott. Maurizio Pedullà, indicava che nell'attivo fallimentare rientra "un immobile sito in Siderno in contrada Fossecalì n. 6: casa per civile abitazione, ad una elevazione fuori terra, composta da sei vani e mezzo catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Siderno come segue: foglio 10, mappale 1.333, contrada Fossecalì snc, piano T. categoria A4, classe 1, vani 6,5, R.C. € 174,56; a confine con stradella interpoderale, mappale 1057, mappale 1055, mappale 1434, mappale 1478, salvo altri.

Quanto indicato dal Curatore corrisponde al dato riportato nel catasto fabbricati del Comune di Siderno dove l'unità è intestata a [REDACTED]:

- Foglio 10 particella 1333, categoria A/4, classe 1, vani 6,5, superficie catastale totale 241 m², superficie escluse aree scoperte 177 m², Rendita € 174,56, Contrada Fossacali snc, piano T.

Dalle verifiche operate ho riscontrato e segnalato al Curatore la mancata trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento.

Ho altresì fatto rilevare la non conformità tra lo stato attuale e il dato catastale dell'immobile con conseguente necessità di procedere ad attività di aggiornamento catastale onerosa.

A.1 TITOLARITÀ dell'IMMOBILE

L'immobile indicato dal Curatore pervenne al sig. [REDACTED] con atto per Notaio Giannitti Achille del 22 settembre 2016, trascritto il 20 ottobre 2016 al n. 16662 Reg. Gen. e n. 13504 Reg. Part.

Con questo atto la sig.ra [REDACTED] quale usufruttuaria, e la sig.ra [REDACTED] per la nuda proprietà, congiuntamente e solidalmente cedevano al sig. [REDACTED] l'unità come sopra individuata.

Alla sig.ra [REDACTED] la nuda proprietà del bene pervenne dalla madre [REDACTED] con atto di donazione per notaio [REDACTED] del 13 novembre 1998 rep. n. 20.824/5.637 trascritto il 01/12/1998 al n. 15.998 Reg. Gen. e n. 12.891 Reg. Part. rettificato con atto per Notaio Giannitti del 22 settembre 1998 rep. n. 53.226/19.618, trascritto il 20/10/2016 n. 16661RG e n. 13503 RP (con la rettifica si chiarisce che l'atto [REDACTED] indicava quale oggetto della donazione il terreno foglio 10 particella 1054 ma sul terreno già esisteva un fabbricato ad una elevazione di vecchia costruzione con annessa corte riportato al foglio 10 particella 1333).

Alla sig.ra [REDACTED] il terreno su cui sorge il fabbricato pervenne con atto per notaio Giuseppe Marulli del 2 febbraio 1961 trascritto il 10 febbraio 1961 al n. 1.575.

All'atto del sopralluogo, effettuato unitamente al curatore il 9 novembre 2021, ho accertato che il sig. [REDACTED], successivamente alla provenienza, ha costruito un parziale primo piano.

Lo stato dell'immobile non corrisponde al dato fornito dal Curatore con la comunicazione al Giudice e pertanto lo scrivente faceva presente al Curatore la necessità di procedere all'aggiornamento catastale mediante la stesura e presentazione del modello Docfa che riporti lo stato attuale dell'immobile costituito da due unità di cui una ad un piano fuori terra e la seconda parzialmente a due piani fuori terra.

Dagli accertamenti esperiti è risultato che successivamente all'acquisizione dell'immobile il sig. [REDACTED] procedeva alla ristrutturazione del fabbricato, demolendo e ricostruendo una porzione del fabbricato, mantenendo inalterata la restante.

A.2 AGGIORNAMENTO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Preso atto delle intervenute trasformazioni dell'immobile rispetto all'epoca dell'acquisizione del bene da parte del sig. [REDACTED] e del consenso del curatore pur in mancanza, allo stato, di fondi ho proceduto alla stesura degli atti di aggiornamento consistenti in:

- modello docfa per la registrazione dell'ampliamento e divisione del fabbricato individuato al foglio di mappa n. 10 di Siderno particella 1333.

La variazione, approvata dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, pratica n. RC 0059388 è stata acquisita agli atti il 10/05/2022.

A seguito degli aggiornamenti operati gli immobili rientranti nella massa attiva del fallimento sono riportati nel catasto fabbricati di Siderno in ditta [REDACTED] con i seguenti dati:

- foglio 10 particella 1333 sub 1, categ. A/3 classe 1, vani 9, superficie catastale 151, Rendita € 390,44, contrada Fossecali snc, p. T- 1;
- foglio 10 particella 1333 sub 2 categ. A/3 classe 1, vani 5, superficie catastale 99, Rendita € 216,91, contrada Fossecali snc, p. T.

Oltre alle dette unità è derivato il sub 3 particella 1333 foglio 10 bene comune non censibile.

B. QUESITO N. 1

(descriva compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali; acquisisca il certificato ipocatastale a risalire dal ventennio antecedente al fallimento onde consentire la verifica circa la continuità delle trascrizioni.)

B.1 DESCRIZIONE IMMOBILI

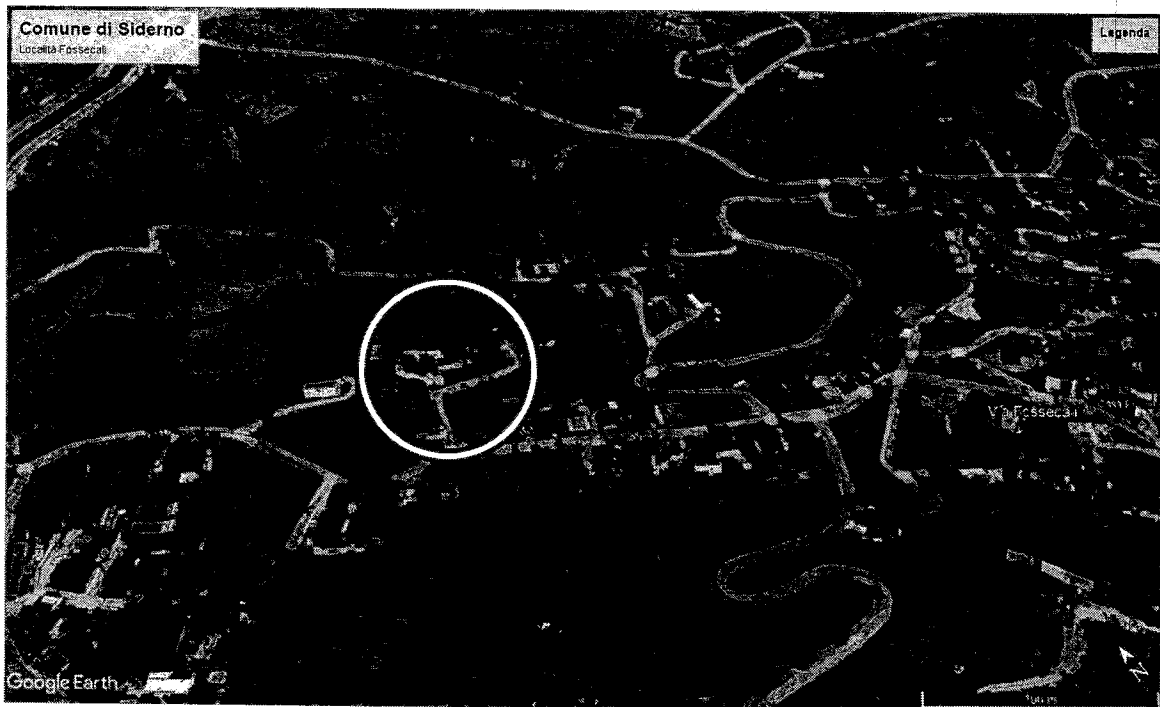
Gli immobili, i cui dati catastali attuali ottenuti dall'attività di aggiornamento operata in questa sede e sopra riportati, sono costituiti da due unità immobiliari entrambe a destinazione residenziale, una delle quali utilizzata quale abitazione dal sig. [REDACTED] la seconda dalla sig.ra [REDACTED] già usufruttuaria dell'immobile.

Il fabbricato, contenente le due unità, con l'annessa ampia area cortilizia, è ubicato in località Fossecali, zona della fascia pedemontana del territorio di Siderno in cui si è avuto negli anni un discreto sviluppo edilizio, parte con ristrutturazione di vecchi fabbricati, parte per nuova edificazione.

L'area su cui sorge il fabbricato oggetto di stima è posizionato ad una distanza in linea d'aria dalla strada statale 106, asse di sviluppo del centro urbano di Siderno, di m. 2.000 circa e di m. 3.500 dal centro urbano (municipio), si raggiunge seguendo la direttrice Siderno – Donisi – via Fossecali – via Pergola.

L'appezzamento di terreno, su parte del quale insiste il fabbricato, ha uno sviluppo di mq 2.356, dei quali mq. 195 circa edificati per entrambe le unità.

Nella foto aerea che segue è riportata la posizione del fabbricato in rapporto al tessuto urbano.



AEROFOTO N. 1- localizzazione immobile -

B.1.1 UNITÀ foglio 10 part.IIIa 1333 sub 1

L'unità individuata dalla part.IIIa 1333 sub 1 foglio n. 10 di Siderno, costituisce la parte ristrutturata ottenuta dall'originario fabbricato per demolizione e ricostruzione.

L'unità realizzata è stata oggetto di progettazione redatta dall'ing. Raffaele Macry Correale costituente "intervento con struttura in cemento armato per il parziale adeguamento sismico e ampliamento in sopraelevazione in un edificio privato esistente a destinazione residenziale"

L'intervento, tutto localizzato in questa porzione dell'originario fabbricato, ha originato l'abitazione del proprietario avente sviluppo su due piani, destinati il piano terra a zona giorno ed il piano primo a zona notte.

Il piano terra, avente uno sviluppo in pianta di circa 96 mq., è costituito da un ampio salone ingresso, disimpegno, cucina, WC e ripostiglio, la superficie utile è di circa mq. 78.

Il piano primo, avente superficie perimetrale di mq 61 circa, contiene 3 vani, disimpegno e WC aventi superficie utile di mq. 46 circa.

Nel complesso la superficie perimetrale dei due piani ammonta a mq. 157 circa per una superficie utile di mq. 124 circa.

Il fabbricato confina lato Est con part.lla 1333 sub 2, lato Nord con la corte, lato Ovest con part.lla 1056 e lato Sud con la corte.

I due piani sono collegati tramite una scala interna che porta dal salone del piano terra al disimpegno del piano primo.

Le condizioni di questa unità sono discrete, pavimenti in gres effetto legno, infissi interni di legno laccato di colore bianco, intonaco liscio alle pareti e ai soffitti entrambi colorati, rivestimento parziale delle pareti della cucina e dei bagni in piastrelle di gres, scala in legno.

Impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in metallo, parziale impianto di condizionamento, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua calda e fredda, servizi igienici di maiolica.

L'esterno ha pareti intonacate, tetto spiovente parte ad una falda e parte a due falde con manto di copertura di tegole.

Le foto che seguono documentano le caratteristiche dell'immobile.

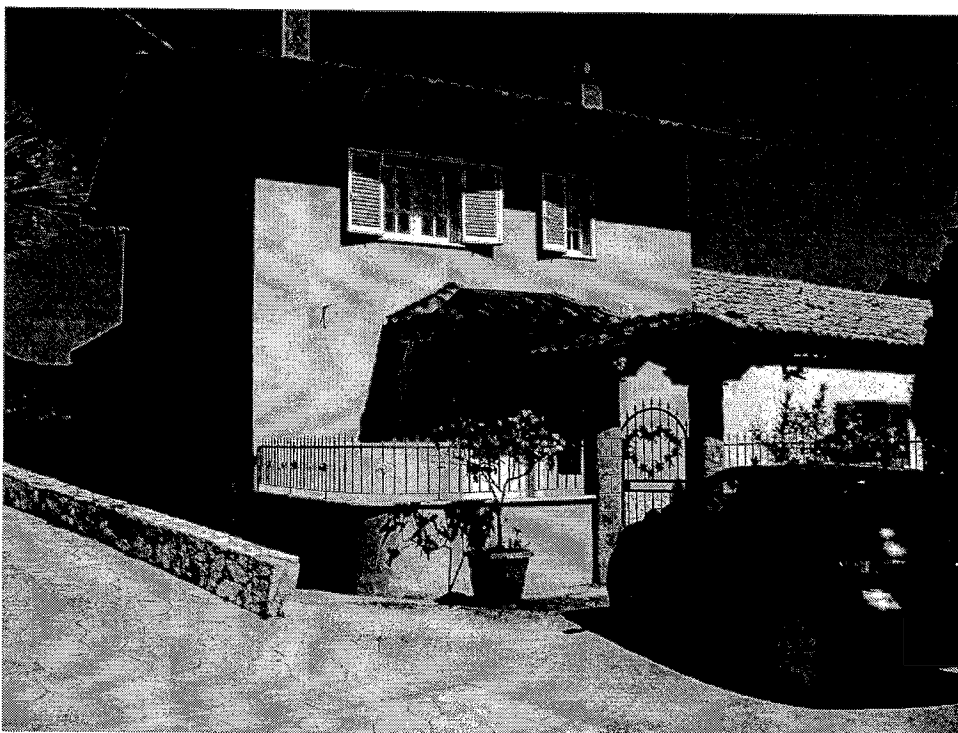


FOTO N. 1 – *prospetto Sud* –

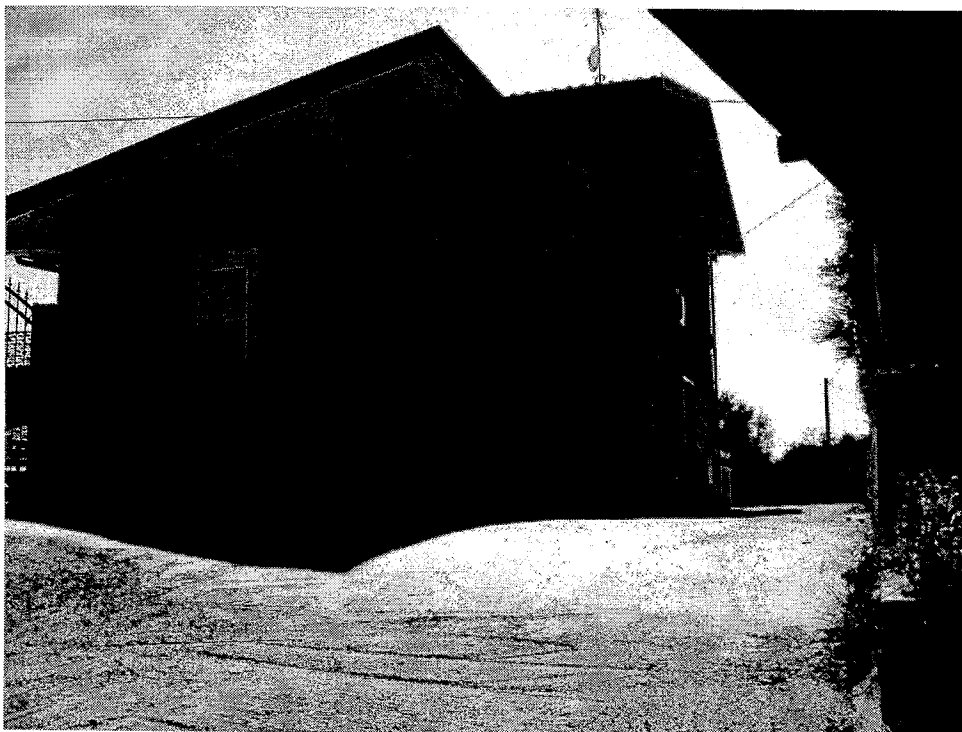


FOTO N. 2 – *prospetto Ovest* -



FOTO N. 3 – *prospetto Est* –

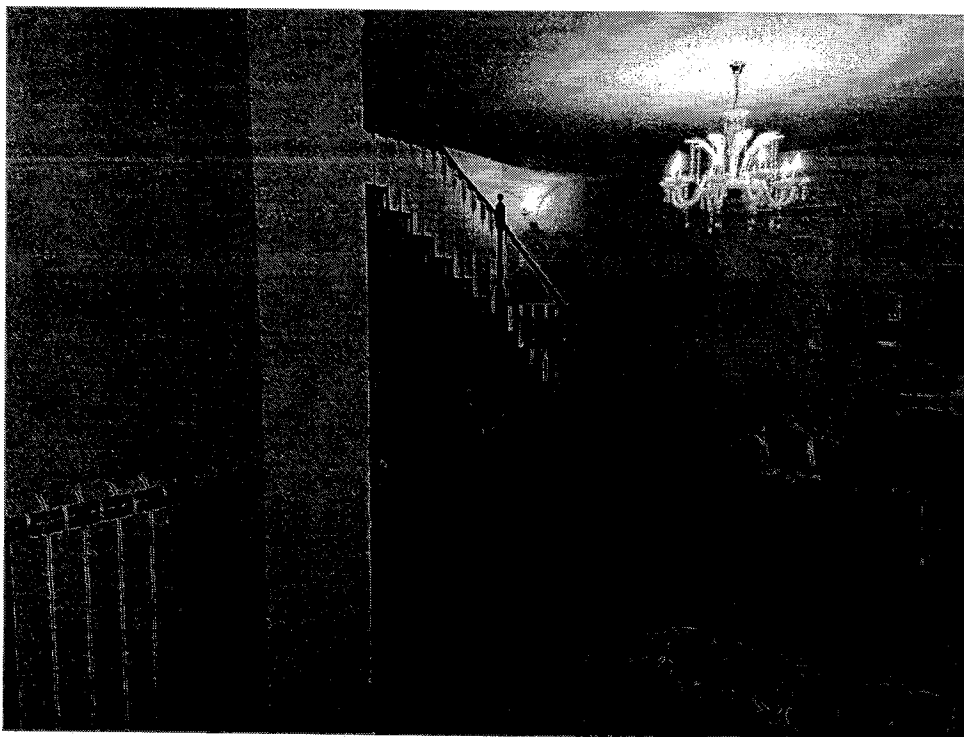


FOTO N. 4 – *salone - scala* –



FOTO N. 5 – *disimpegno piano primo* –

B.1.2 UNITÀ foglio 10 part.IIa 1333 sub 2

L'unità individuata dalla part.IIa 1333 sub 2 foglio n. 10 di Siderno, è la parte non ristrutturata dell'originario fabbricato, e costituisce un appartamento dove il proprietario ospita la propria nonna sig.ra [REDACTED]

Ha la struttura in muratura, tetto spiovente a due falde con manto di tegole.

Si sviluppa su una superficie perimetrale di 99 mq circa di cui 73 mq utili.

È composta da due vani, cucinino, WC e ingresso-disimpegno.

Le condizioni della struttura non sono buone attesa l'epoca in cui è stata realizzata, che, alla luce delle dichiarazioni della donante e a quanto è stato possibile accertare in loco, risale anteriormente al 1967.

Le rifiniture sono di tipo economico, pavimenti in gres ceramicato, intonaco liscio e colorato alle pareti, soffitto in scuretti di legno, impianto idrico, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato, impianto elettrico, impianto idrico.

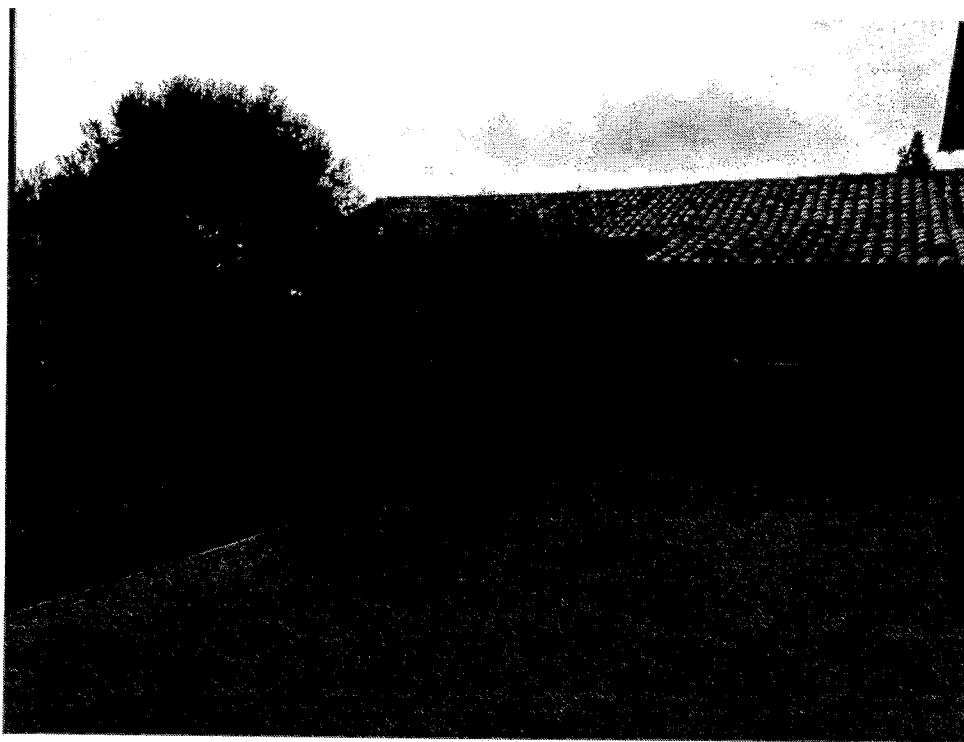


FOTO N. 6 – porzione in muratura –

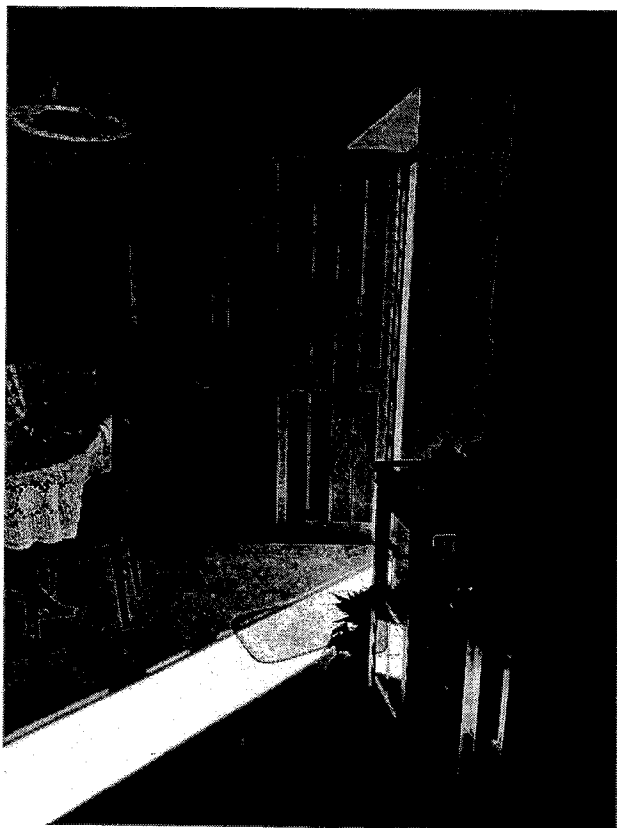


FOTO N. 7 – ingresso-disimpegno –

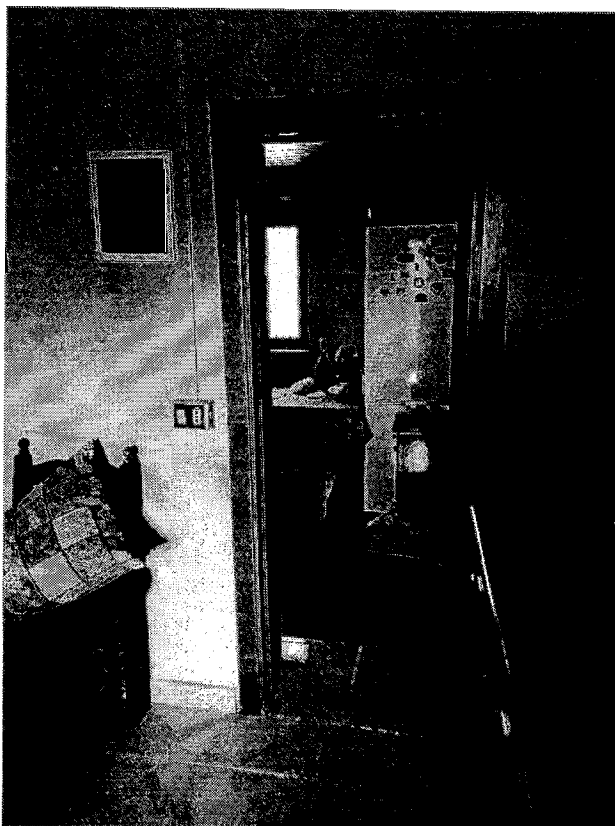


FOTO N. 8 – interno vano-cucinino –

B.2 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

B.2.1 DATO CATASTALE

Il dato catastale attuale, che deriva dall'attività di aggiornamento effettuata in questa sede, è riportato al punto A.2 e documentato dalla visura inserita in allegato.

Rilevo che in sede di accertamenti ho verificato che il sig. [REDACTED] è titolare in ragione di 1/27 del totale dei seguenti immobili nel comune di Siderno:

- foglio 24 part. 751 sub 6, categ. A/2 cl. 2, vani 6,5, R. € 453,19 – via Circonvallazione Nord n. 88 P. 1°;
- foglio 24 part. 751 sub 7, categ. A/2 cl. 2, vani 6, R. € 418,33 – via Circonvallazione Nord n. 88 P. 1°;
- foglio 24 part. 751 sub 8, categ. A/2 cl. 2, vani 6, R. € 418,33 – via Circonvallazione Nord P. 2°;
- foglio 24 part. 751 sub 9, categ. F/3, – via Circonvallazione Nord n. 88 P. 2°;
- foglio 24 part. 751 sub 12, categ. C/2 cl. 4, 360 m², R. € 1022,58 – via Circonvallazione Nord n. 88, P. T.;
- foglio 24 part. 751 sub 13, categ. C/1 cl. 5, 132 m², R. € 1837,02 – via Circonvallazione Nord n. 44, P. T.;
- foglio 24 part. 751 sub 14, categ. C/1 cl. 5, 58 m², R. € 802,78 – via Circonvallazione Nord n. 44, P. T.;
- foglio 10 part. 1308 sub 1, categ. A/3 cl. 1, vani 5,5, R. € 238,60 – contrada Gonia Sup. snc, Piano T-1°.

Su questi immobili grava ipoteca giudiziale derivante da decreto emesso dal Tribunale di Locri in data 3 marzo 2020 repertorio n. 108, trascritta in data 28 gennaio 2021 n. 87 RP, n. 1430 RG, a garanzia dell'importo di € 30.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

Dell'esistenza degli immobili qui riportati ho messo al corrente il Curatore per una valutazione circa l'inserimento degli stessi nella massa attiva del fallimento.

B.2.2 CONTINUITÀ delle TRASCRIZIONI

Al capitolo A.1 sono riportati gli estremi degli atti di trasferimento che documentano la provenienza del bene al sig. [REDACTED]

Si allegano alla presente le ispezioni ipotecarie relative ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] intervenuti a vario titolo nel trasferimento dell'immobile oggetto di accertamenti al sig. [REDACTED]

B.3 CONDIZIONE IPOTECARIA

In ordine alla condizione ipotecaria al punto A.1 ho riportato gli estremi dell'atto di provenienza (atto Giannitti del 22/09/2016 trascritto il 20/10/16 ai nn. 16662 RG e 13504 RP) che produco in allegato.

La sentenza di fallimento, emessa dal Tribunale di Locri in data 11/12/2020 n. 9 di rep., è stata trascritta dal Curatore in data 2 febbraio 2022, n. 9 di presentazione, n. 1460 RG, n. 1206 RP.

La ricerca interessa il ventennio precedente l'11 dicembre 2020 ed ha fornito i seguenti dati.

Sull'immobile rientrante nella massa attiva del fallimento (fabbricato fg. 10 part.lla 1333) gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto Notaio Giannitti del 19 settembre 2017 n. rep. 54733/20587, per l'importo complessivo di € 107.691,14 di cui € 53.845,57 per capitale e € 53.845,57 per interessi, a favore della Banca Mediolanum SpA, iscritta il 21/09/2017 al n. 40 di presentazione, n. 14711 RG, n. 1410 R.P.;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto emesso dal Tribunale di Locri in data 3 marzo 2020 repertorio n. 108, iscritta in data 28 gennaio 2021 n. 87 RP, n. 1430 RG, a garanzia dell'importo di € 30.000,00 a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]

C. QUESITO N. 2

(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;))

Il dato catastale è riportato al punto A.2 e indica la condizione attuale del fabbricato che ha subito trasformazioni dopo l'acquisizione da parte del sig. [REDACTED]

Il fabbricato originario, la cui realizzazione risaliva ad epoca antecedente al 1° settembre 1967, è stato oggetto nel 2017 di consistente trasformazione per parziale ristrutturazione sia strutturale che edilizia.

Quanto realizzato è sostanzialmente conforme a quanto previsto nel progetto architettonico autorizzato con permesso di costruire n. 17/2017 prot. 017801 del 21/0/2017.

Dagli accertamenti operati presso gli Uffici competenti del Comune di Siderno è risultato che il progetto non è stato depositato presso il Settore Tecnico, non è stato effettuato il collaudo delle strutture, non è munito di certificato di abitabilità.

Relativamente a questo aspetto darò conto con la risposta al quesito N. 9 (punto j)
Nell'allegato 5 sono riportate la visura originaria e l'attuale con inserito l'aggiornamento.

D. QUESITO N. 3

[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 al pignoramento, locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli eventuali occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione]

La porzione di immobile ristrutturato, composto da due piani fuori terra (foglio 10 part. 1333 sub 1), è in atto occupato dal sig. [REDACTED] quale abitazione della propria famiglia, la pertinenza composta dalla porzione non ristrutturata (foglio 10 part. 1333 sub 2) è utilizzata dalla nonna del sig. [REDACTED] sig.ra [REDACTED]

E. QUESITO N. 4

(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 risulta che sull'immobile gravino formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

F. QUESITO N. 5

(indichi eventuali vincoli storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale)

Non risulta che sull'immobile in questione insistano vincoli del tipo indicato dal quesito.

G. QUESITO N. 6

(dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Come riportato al punto B.3 (condizione ipotecaria) sull'immobile gravano le ipoteche di seguito riportate e che saranno cancellate:

1° ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto Notaio Giannitti del 19 settembre 2017 n. rep. 54733/20587, per l'importo complessivo di € 107.691,14 di cui € 53.845,57 per capitale e € 53.845,57 per interessi, a favore della Banca Mediolanum SpA, iscritta il

21/09/2017 al n. 40 di presentazione, n. 14711 RG, n. 1410 R.P.;

2° ipoteca giudiziale derivante da decreto emesso dal Tribunale di Locri in data 3 marzo 2020 repertorio n. 108, iscritta in data 28 gennaio 2021 n. 87 RP, n. 1430 RG, a garanzia dell'importo di € 30.000,00 a favore della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

H. QUESITO N. 7

(informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato)

Non risulta che il bene sia gravato da spese di gestione, di manutenzione o altre spese straordinarie.

Dalla ispezione ipotecaria non è risultato che siano in corso procedimenti giudiziari oltre la presente procedura e le ipoteche sopra richiamate.

I. QUESITO N. 8

(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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)

Non risulta che i beni costituenti la massa attiva del fallimento siano gravati da pesi del tipo indicato dal quesito.

J. QUESITO N. 9

[in caso di opere abusive], controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 della 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)]

Come riportato al punto B la consistenza dell'immobile è sostanzialmente conforme al progetto redatto dall'ing. Raffaele Macry Correale per il quale il Responsabile del settore 5, politiche del territorio del Comune di Siderno, su istanza del sig. [REDACTED] prot. n. 37487 del 27/12/2016, ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 17/2017, protocollo n. 017801 del 21/08/2017.

A seguito dell'esecuzione dei lavori previsti dal progetto ed autorizzati con il suddetto permesso, sono derivate due unità:

la prima individuata al foglio 10 part. 1333 sub1 a due piani fuori terra sostanzialmente conforme al progetto;

la seconda individuata al foglio 10 part. 1333 sub 2 ad un piano fuori terra che non ha subito trasformazioni e la cui realizzazione risale ad epoca antecedente il 1° settembre 1967.

Dagli accertamenti effettuati non risulta che l'immobile sia munito del certificato di abitabilità e che in fase di realizzazione si sia ottemperato alle disposizioni della Legge 5-11-71 n. 1086 (art. 4: deposito progetto presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria; art. 6: relazione a strutture ultimate; art. 7: collaudo statico).

Premesso che, come risulta dal Permesso di costruire, l'immobile rispetta i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Municipale, gli Strumenti Urbanistici Comunali e le relative Norme di Attuazione, ritengo si possa provvedere, mediante sanatoria, al collaudo statico della struttura in calcestruzzo armato.

Preciso che la sanatoria qui indicata si riferisce all'unità a due piani fuori terra part. 1333 sub 1. Si tratta di una attività che comporta costi in ordine alla verifica delle caratteristiche dei materiali di costruzione (calcestruzzi, acciaio per armature, murature) con prove invasive, in ordine alla stesura degli atti progettuali (progetto in sanatoria, calcoli statici) che prevede l'affidamento ad un tecnico abilitato (ingegnere o architetto) e l'eventuale realizzazione di opere di adeguamento strutturale.

Dall'analisi di detta attività si possono presuntivamente così quantificare i costi:

- verifica caratteristiche materiali:	€	2.500,00
- attività professione per progettazione	€	5.000,00
- opere di adeguamento statico	€	<u>7.500,00</u>

Totale per la sanatoria

€ 15.000,00

L. QUESITO N. 10

[dica se l'immobile sia (*o possa essere*) dotato di attestazione di prestazione energetica]

Entrambe le due unità aventi destinazione residenziale non sono ma debbono essere dotate dell'attestazione di prestazione energetica da allegare all'atto di trasferimento.

K. QUESITO N. 11

[determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di *quota indivisa* indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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 breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)]

K.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

La stima vuole quantificare il valore di mercato degli immobili ricadenti nella massa attiva fallimentare allo scopo di utilizzarlo quale base d'asta in una vendita giudiziaria.

Il criterio base stabilito dalla Scienza dell'Estimo, definito sintetico o diretto, necessita della conoscenza di un appropriato numero di valori di beni simili che permettano di effettuare un confronto tale da riconoscere tra i valori disponibili quello che più si adatta al bene da stimare, questo quanto all'aspetto qualitativo dovendosi adeguare il dato alle rispettive dimensioni.

La conoscenza di più valori ipotizza l'esistenza di un mercato attivo di beni, tipologicamente simili a quelli da stimare, nel caso immobili destinati alla residenza.

Questa condizione, allo stato, non si verifica essendoci uno stallo nelle compravendite di immobili stante la crisi del mercato immobiliare con particolare riferimento al territorio della Locride, il che fornisce un numero limitato di valori cui fare riferimento.

La limitata disponibilità di valori utili alla stima con il criterio sintetico, sposta la ricerca verso valori definiti da Istituti Specializzati, nello specifico ritengo di riferirmi ai valori tabellati dalla

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che fornisce valori unitari estesi all'intero territorio comunale, nel caso Siderno, rapportati alla localizzazione, destinazione e condizione.

Il valore tabellare qui indicato, esteso da un massimo ad un minimo, costituisce il valore base da adattare alle condizioni del bene da stimare.

Il dato fornito dalla Banca Dati fa riferimento alla superficie commerciale che, secondo le istruzioni del manuale della Banca stessa, relativamente agli immobili con destinazione residenziale, è la sommatoria delle seguenti porzioni:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box),
 - verande/portici/tettoie.

Per le superfici omogeneizzate si applicano i seguenti coefficienti:

- | | |
|------------------------------|--|
| a) corte, terrazzi: | 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
2% per superfici eccedenti detto limite; |
| b) balconi | 30% fino a 25 mq;
10% oltre 25 mq; |
| c) pertinenze di servizio: | 50% se direttamente comunicanti con i vani principali;
25% qualora non comunicanti |
| d) cantinato e corte coperta | 25% |

K.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

In allegato di ciascuna unità immobiliare oggetto di stima fornisco la planimetria dello stato attuale, la planimetria con indicata la consistenza (calcolo della superficie utile e perimetrale). Dalle tabelle della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari si ricava che i valori di mercato riferiti al 2° semestre dell'anno 2021 in zona extraurbana (territorio rurale in fascia pedemontana) e per le abitazioni civili vanno da un minimo di 530,00 €/mq ad un massimo di 750,00 €/mq.

Per le abitazioni classificate di tipo economico i valori assegnati vanno da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 690,00.

Essendo due le unità che costituiscono la massa fallimentare, ciascuna delle quali singolarmente utilizzabile considero una singola unità per ogni lotto.

K.2.1 APPARTAMENTO foglio n. 10 part. 1333 sub 1- (LOTTO N. 1)

Questa unità, in buone condizioni essendo stati eseguiti lavori di ristrutturazione e riqualificazione degli impianti nell'anno 2017, si sviluppa su due piani, il piano terra destinato a zona

giorno composto dal salone, cucina, WC, ripostiglio, avente superficie lorda di mq. 95,45 e superficie utile di mq. 77,95, il piano primo, collegato al piano terra da una scala interna, destinato a zona notte composto da tre vani, WC e disimpegno, avente superficie lorda pari a mq. 61,05 e superficie utile di mq. 45,70.

Nel complesso la superficie lorda ammonta a mq. 156,50 e la superficie utile mq. 141,15.

Nel caso la superficie commerciale corrisponde alla superficie lorda è di mq. 156,50.

Considerate le discrete condizioni, la posizione periferica, la buona esposizione, ritengo possa applicarsi quale valore unitario quello prossimo al valore medio assegnato dalla Banca Dati per le civili abitazioni ossia di 600,00 €/mq.

Il valore dell'immobile è $(156,50 \text{ mq} * 600,00 \text{ €/mq}) = 93.900,00 \text{ €}$

Su questa unità grava il costo per la regolarizzazione statica quantificato in precedenza presuntivamente in € 15.000,00, pertanto il valore del lotto si quantifica in

$$\text{€ } (93.900,00 - 15.000,00) = \text{€ } 78.900,00.$$

Di seguito la descrizione del lotto.

LOTTO N. 1

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo alla unità destinata ad abitazione disposta su due piani, sita in Siderno, località Fossecali, riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta [REDACTED] foglio 10 particella 1333 sub 1, categoria A/3 classe 1, consistenza vani 9, Rendita € 390,44, c.da Fossecali snc, Piano T-1, confinante a Nord Ovest con part. 1056, a Sud Ovest con corte, a Sud Est con part. 1333 sub 2 e corte, a Nord Est con corte, superficie commerciale di mq. 156,50.

prezzo € 78.900,00.

K.2.2 APPARTAMENTO foglio n. 10 part. 1333 sub 2- (LOTTO N. 2)

L'unità individuata dal sub 2 della particella 1333 è costituita dalla porzione di fabbricato originario che non ha subito lavori di ristrutturazione.

Nell'insieme è un appartamento composto da due vani, cucina, WC, disimpegno, che insiste su una superficie lorda di mq. 99,50 di cui mq. 73 utili.

Le condizioni sono di tipo economico, risentono dell'epoca di realizzazione risalente ai primi anni sessanta.

Considerate queste caratteristiche e avuto riguardo alla superficie non utile occupata dalle muraure pari a $(99,50 - 73,00) = 26,50 \text{ mq}$ con una incidenza percentuale sul totale di 99,50 mq pari a $(26,50 / 99,50) = 26,63 \%$ ritengo applicabile quale valore unitario base il minore assegnato dalla Banca Dati pari a 500,00 €/mq.

Da questo valore si detrae il 10% per le condizioni del tetto ed altro 10 % per la mancanza di rifiniture dei prospetti e della necessità di intervenire sugli impianti idrico ed elettrico.

Applicando dette detrazioni il valore unitario risulta di $(500,00 - 20\% \cdot 500,00) = 400,00 \text{ €/mq}$.

Tenuto conto che la superficie commerciale è 99,50 mq si ottiene il valore dell'immobile di:

$$(99,50 \text{mq} \cdot 400,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 39.800,00$$

LOTTO N. 2

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo alla unità destinata ad abitazione di tipo economico ad un piano fuori terra, sita in Siderno, località Fossecali, riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta [REDACTED] cod. fisc.

[REDACTED] foglio 10 particella 1333 sub 2, categoria A/3 classe 1, consistenza vani 5, Rendita € 216,91, c.da Fossecali snc, Piano T, confinante a Nord Ovest con part. 1333 sub 1, e con la corte sugli altri tre lati: prezzo € 39.800,00.

RIEPILOGO

I beni ricadenti nella massa fallimentare costituita da due unità con destinazione residenziale individuate nel catasto fabbricati di Siderno al foglio n. 10 particelle 1333 sub 1 e 1333 sub 2 hanno il valore complessivo di € 118.700,00.

M. QUESITO N. 11

(per i fabbricati, rediga le piante planimetriche)

Nell'allegato n. 4 sono riportate due planimetrie per ciascuna unità una delle quali riporta la superficie lorda, la superficie utile e la superficie di ogni vano.

N. QUESITO N. 12

(indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA)

Essendo gli immobili beni personali del sig. [REDACTED] il loro trasferimento non prevede l'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto ma sconta l'Imposta di Registro.

O. ALIQUOTA IMU

(si informi presso il comune in cui si trovano ubicati i fabbricati dell'aliquota i.m.u. da applicare in caso di vendita e indichi (anche se in via approssimativa) la spesa annuale che, allo stato, la curatela dovrebbe sostenere in caso di vendita degli immobili sottoposti all'i.m.u. (pagamento dell'imposta dovuta dalla data del fallimento fino alla data della vendita)

Il Comune di Siderno applica quale aliquota IMU sugli immobili aventi la categoria A/3 il 10,60 per mille.

L'IMU non si paga se è prima casa del proprietario che la utilizza.

1° Relativamente all'unità individuata dal sub 1 avente Rendita di € 390,44 l'imposta da versare al Comune per una annualità è così quantificata:

Rendita catastale	€	390,44
Rendita catastale rivalutata del 5%	€	409,96
Imponibile immobile	€	65.593,92
Imposta lorda complessiva annuale	€	695,30

2° Relativamente all'unità individuata dal sub 1 avente Rendita di € 390,44 l'imposta da versare al Comune per una annualità è così quantificata:

Rendita catastale	€	216,91
Rendita catastale rivalutata del 5%	€	227,75
Imponibile immobile	€	36.440,88
Imposta lorda complessiva annuale	€	386,27.

Marina di Gioiosa Jonica 20/05/2022

Il Consulente Tecnico
(ing. Alessandro S. Macrì)