

# STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

ING. **CARMELO CRUCITTI**

VIA PAOLO PELLICANO 8 - 89128 REGGIO CALABRIA

Tel-fax 0965/312747

e-mail: **[REDACTED]**

**Tribunale Civile di Reggio Calabria**

Sezione Fallimentare

**FALLIMENTO " [REDACTED] (N° 1183/88)**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**II CTU**

Ing. **Carmelo Crucitti**

**Allegati:**

La relazione corredata dai seguenti allegati:

Certificati Conservatoria dei RR.II. riferiti all'ultimo ventennio;

Visure Conservatoria dei RR.II;

Visure storiche catastali;

Stralcio foglio di mappa 2 di Villa San Giovanni;

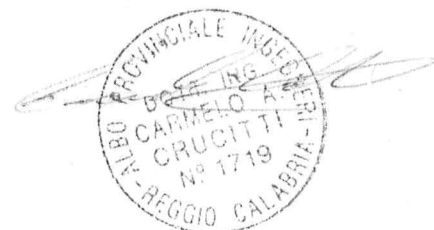
Istanza inoltrata all'Ufficio Pianificazione territoriale - Relativa certificazione

Certificati di destinazione urbanistica

Documentazione Fotografica

Rilievo topografico riferito alle particelle 197 e 198 giusta richiesta del 27.02.2006

Specifiche delle spese e delle competenze e Documentazione delle spese



Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Dr.ssa [REDACTED]

Con Ordinanza del 10.06.2002, il Sig. G.D. Dott. [REDACTED] nominava me sottoscritto Ing. [REDACTED] con Studio in Reggio Calabria alla Via Paolo Pellicano, 8 quale consulente Tecnico D'Ufficio nella procedura fallimentare [REDACTED]. Veniva chiesto di valutare le quote apprese all'attivo fallimentare dei seguenti beni:

*Terreno e sovrastante capannone sito in Villa S. Giovanni, Località Pezzo, via De Gasperi (ex stradella Militare) vecchia militare identificato in catasto alla partita 261, foglio 2, particella 167 e 197 proveniente dalla successione di [REDACTED] e [REDACTED] genitori del fallito [REDACTED].*

*Veniva altresì richiesto di indicare se il bene risulti facilmente divisibile tra i comproprietari.*

*Veniva inoltre richiesto di allegare i documenti di cui all'art. 567 c.p.c., e di fornire ogni notizia necessaria o utile per la vendita Coattiva dei beni.*

Successivamente previa istanza dello scrivente, nella quale si evidenziava che il capannone oggetto di stima ricadeva nella sua maggiore estensione su una particella (169 del f. 2 di villa S. Giovanni) non indicate nel quesito, la S.V. invitava lo scrivente ad effettuare la stima dei terreni riportati in catasto al Foglio 2 del Comune di Villa S. Giovanni alle particelle 166, 169, 170 e 198.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previo sopralluogo preliminare con la Curatrice fallimentare Dr.ssa [REDACTED], venivano eseguiti quattro sopralluoghi presso i beni oggetto di stima siti nel Comune di Villa san Giovanni.

Con la collaborazione di personale ausiliario giusta richiesta inoltrata alla S.v. con nota del 27.02.2006 veniva eseguito un rilievo topografico dei terreni oggetto di stima.

Venivano altresì richiesti i certificati presso la Conservatoria dei RR II della provincia di Reggio Calabria.

Opportuni indagini venivano eseguite presso l'Agenzia del territorio della provincia di Reggio Calabria.

Ulteriori accertamenti venivano espletati presso il Comune di Villa San Giovanni al fine di accertare sia la destinazione urbanistica dei beni oggetto di causa, sia la regolarità urbanistica del capannone.

In ultimo sono state effettuate indagini di mercato atte alla determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

#### DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della stima sono ubicati in una zona semicentrale del Comune di Villa San Giovanni.

Gli stessi verranno distinti in quattro distinti lotti. Per ognuno di essi verrà riportata la descrizione la situazione ipocatastale, la situazione urbanistica ed il valore venale

**LOTTO N° 1** (part. 166 F. 2 Villa. S. Giovanni)

#### DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI: comune: Villa San Giovanni – Sezione: Villa San Giovanni – Foglio: 2 – Particella 166 – Qualità: semin. Arbor – Classe U – Superficie 2.240 mq - Reddito Dominicale: Euro 6,36 – Reddito Agrario Euro 1,74 – Partita 174

**INTESTATI:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/15  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/15  
[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/15  
[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/15  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/15  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/15  
[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/15

**Confini:**

LATO SUD: Via Alcide De Gasperi.

LATO NORD particelle identificate con i nn.ri 344, 346, 348, 375 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

LATO EST: particelle identificate con i nn.ri 485, 487, 167, del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

Lato OVEST : fabbricato riportato in catasto al Foglio 2 della sezione di villa San Giovanni, particella 165 – Via Bottari.

**DESCRIZIONE**

Il terreno è caratterizzato da una conformazione planimetrica abbastanza articolata che si materializza con una forma poligonale che conta ben diciotto lati.

La quota altimetrica cresce in direzione Sud-Nord. Si registra un dislivello tra la quota stradale della la Via De Gasperi e la porzione di particella ubicata sul fronte Nord-est pari a circa 25,00 mt Il terreno risulta incolto ed è privo di costruzioni, ad eccezione di alcuni manufatti murari posizionati in prossimità del fronte sud. In adiacenza al confine con il lato ovest, sulla limitrofa particella 165 risulta edificato un edificio a più elevazioni fuori terra.

La superficie catastale del terreno ammonta a 2.240 mq.

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni emerge che il terreno ricade parte in sottozona B2, parte in zona E, ed in minima parte su nuova strada di PRG.

Il certificato di destinazione urbanistica si trova allegato alla presente relazione.

Dall'esame del PRG emerge che la superficie ricadente in sottozona B, destinata quindi ad un'edilizia per uso abitativo, per uffici pubblici o privati con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale B2 comprende un'aliquota pari a circa il 70% dell'intera area.

La restante è destinata ad un uso agricolo.

### **INDICAZIONI SULLA PROPRIETA' E SULLA PROVENIEZA DEI BENI.**

IL bene è pervenuto a [REDACTED] PER SUCCESSIONE a seguito della morte della madre [REDACTED] deceduta in [REDACTED]. La data di apertura della successione risale al 18.12.1996.

In forza di successione quindi veniva attribuito al fallito [REDACTED] una quota dell'intero terreno.

Il certificato di denunciata successione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria il 27.09.2005 al n° 15075 di Registro particolare. Dalla nota di trascrizione allegata alla presente relazione si evince che la quota spettante a [REDACTED] ammonta a 3/15 (tre quindicesimi dell'intero).

Si evidenzia che la visura catastale invero riporta una quota di proprietà pari a 1/15 (in luogo dei 3/15) indicati nella nota di trascrizione.

Ad ogni buon fine indipendentemente dalle incongruenze riportate negli atti catastali, la quota indivisa dell'intero terreno in capo al [REDACTED] ammontava a 3/15. Tale quota risulta quindi nella disponibilità della la Curatela.

### **ELENCAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI CON RIFERIMENTO ALL'UTIMO VENTENNIO.**

Agli atti di causa era presente una certificazione ipocatastale relativa ai beni del [REDACTED] e riferita al periodo intercorrente tra il 01.01.1931 ed il 28.05.1988. Lo scrivente richiedeva il certificato alla conservatoria dei RR. II della Provincia di Reggio Calabria riferita al periodo intercorrente tra il 28.05.1988 ed il 17.05.2005 (data della richiesta).

Dai dati riportati nel certificato rilasciato in Conservatoria (allegato agli atti di causa) emerge che sul bene indicato insistono le seguenti formalità:

1. Certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] (ed altri) contro [REDACTED]  
[REDACTED] Il certificato risulta trascritto al n° 15075 di RP in data 27.09.2005.  
Tale atto rappresenta quindi il titolo di proprietà con cui il [REDACTED] diveniva titolare di 3/15 dell'intero terreno.
2. Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Risulta trascritto al n° 12448 di RP in data 20.12.2000.
3. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] La sentenza risulta trascritta al n° 4321 di RP in data 15.04.2005.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a carico di [REDACTED] non risultano nell'ultimo ventennio trascrizioni contro.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a contro [REDACTED], nell'ultimo ventennio risultano inoltre le seguenti formalità:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12462 del 18.10.1997 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED], e di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12463 del 18.10.1997 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED], e di [REDACTED] nata a [REDACTED]
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 13424 del 27.11.2003 a favore della Curatela Fallimento [REDACTED]

#### Valore commerciale de bene.

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene esposte ai paragrafi precedenti, si è rilevato un valore unitario del bene pari a 75,00 Euro/mq.

Conseguentemente il valore complessivo dell'intero terreno ammonta a **168.000,00 Euro**.

La quota nella disponibilità della curatela pari a 3/15 dell'intero assumerà quindi un valore pari a **33.600 Euro**.

**LOTTO N° 2** (costituito dalle part. 167 e 169 F. 2 Villa. S. Giovanni – capannone)

Tale secondo lotto comprende due terreni limitrofi, sui quali sorge un capannone. Stante quindi il posizionamento del manufatto si ritiene indispensabile formare un unico lotto comprendente i due terreni ed il capannone. I due terreni sono individuati dalle particelle 167 e 169 del foglio 2 del Comune di Villa S. Giovanni.

#### DATI CATASTALI particella 167

CATASTO TERRENI: comune: Villa San Giovanni – Sezione: Villa San Giovanni – Foglio: 2 – Particella 167 – Qualità: incolto produttivo – Classe U – Superficie 1.080 mq - Reddito Dominicale: Euro 0,06 – Reddito Agrario Euro 0,11 – Partita 261

#### INTESTATI particella 167:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 52/1000  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 52/1000  
[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 52/1000  
[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 3/15  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 3/15  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 3/15  
[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 3/15  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 6/135

**Confini: particella 167**

LATO SUD: Via Alcide De Gasperi.

LATO NORD particella identificate con il n° 166 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

LATO EST: particella identificate con il n° 169, del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

Lato OVEST : identificate con il n° 166 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

**DESCRIZIONE particella 167**

Il terreno è caratterizzato da una forma pentagonale. Ha un andamento pianeggiante per una profondità di circa 20 mt dal ciglio della strada, per poi assumere un andamento a forte pendenza in direzione nord.

Sulla particella ricade una ridotta porzione di capannone la cui estensione misura circa 100 mq. Lungo il fronte sud, in fregio alla via De Gasperi insistono due pilastri in calcestruzzo sui quali probabilmente era ancorato in epoca non recente un cancello di ingresso al lotto di pertinenza del capannone.

La superficie catastale del terreno ammonta a 1.080 mq.

**SITUAZIONE URBANISTICA particella 167**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni emerge che il terreno ricade per la maggior parte in sottozona B2, e per la minor parte in zona E.

Il certificato di destinazione urbanistica si trova allegato alla presente relazione.

Dall'esame del PRG emerge che la superficie ricadente in sottozona B, destinata quindi ad un'edilizia per uso abitativo, per uffici pubblici o privati con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale B2 comprende un'aliquota pari al 75% dell'intera area.

La restante è destinata ad un uso agricolo.

**INDICAZIONI SULLA PROPRIETA' E SULLA PROVENIEZA DEI BENI. Particella 167**

Il bene è pervenuto a [REDACTED] PER SUCCESSIONE a seguito della morte del padre [REDACTED] deceduto in [REDACTED]

In forza di successione quindi veniva attribuito al fallito [REDACTED] una **quota dell'intero terreno pari a 2/15 dell'intero.**

Il certificato di denunciata successione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria il 21.06.2005 al n° 7223 di Registro particolare.

Successivamente un'altra aliquota del terreno perveniva sempre per successione a seguito della morte della madre [REDACTED] deceduta in [REDACTED] La data di apertura della successione risale al 18.12.1996.

In forza di successione quindi veniva attribuito al fallito [REDACTED] una ulteriore quota dell'intero terreno **pari a 3/45 dell'intero.**

Il certificato di denunciata successione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria il 27.09.2005 al n° 15075 di Registro particolare.

**Conseguentemente la quota di terreno di pertinenza della Curatela ammonta a**

$$2/15 + 3/45 = 3/15 \text{ (tre/quindicesimi)}$$

**ELENCAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI CON RIFERIMENTO ALL'UTIMO VENTENNIO. Particella n° 167**

Agli atti di causa era presente una certificazione ipocatastale relativa ai beni del [REDACTED] e riferita al periodo intercorrente tra il 01.01.1931 ed il 28.05.1988. Lo scrivente richiedeva il certificato alla conservatoria dei RR. II della Provincia di Reggio Calabria riferita al periodo intercorrente tra il 25.05.1988 ed il 17.05.2005 (data della richiesta).

Dai dati riportati nel certificato rilasciato in Conservatoria (allegato agli atti di causa) emerge che sul bene indicato insistono le seguenti formalità:

1. Certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] (ed altri) contro [REDACTED]. Il certificato risulta trascritto al n° 7223 di RP in data 21.06.2005.  
Tale atto rappresenta quindi il titolo di proprietà con cui il [REDACTED] diveniva titolare di 2/15 dell'intero terreno.
2. Certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] (ed altri) contro [REDACTED]. Il certificato risulta trascritto al n° 15075 di RP in data 27.09.2005.  
Tale atto rappresenta quindi il titolo di proprietà con cui il [REDACTED] diveniva titolare di 3/45 dell'intero terreno.
4. Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Risulta trascritto al n° 12448 di RP in data 20.12.2000.
5. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]. La sentenza risulta trascritta al n° 4321 di RP in data 15.04.2005.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a carico di [REDACTED] non risultano nell'ultimo ventennio trascrizioni contro.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a contro [REDACTED], nell'ultimo ventennio risultano inoltre le seguenti formalità:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12462 del 18.10.1997 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] e di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12463 del 18.10.1997 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED], e di [REDACTED] nata a [REDACTED].
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 13424 del 27.11.2003 a favore della Curatela Fallimento [REDACTED].

**Valore commerciale della Particella 167**

Sulla sorta di indagini di mercato effettuate, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene esposte ai paragrafi precedenti, considerata la destinazione urbanistica del lotto, si è addivenuti ad un valore unitario del bene pari a 94,00 Euro/mq.

Conseguentemente il valore complessivo dell'intero terreno ammonta a:

$$94,00 \times 1.080 = 101.520,00 \text{ Euro.}$$

La quota nella disponibilità della curatela pari a 3/15 dell'intero assumerà quindi un valore pari a **20.304,00 Euro.**

#### **DATI CATASTALI particella 169**

CATASTO TERRENI: comune: Villa San Giovanni – Sezione: Villa San Giovanni – Foglio: 2 – Particella 169 – Qualità: semin arb. – Classe U – Superficie 1.660 mq - Reddito Dominicale: Euro 4,72 – Reddito Agrario Euro 1,29 – Partita 154

#### INTESTATI:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/15

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/15

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/15

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/15

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/15

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/15

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/15

#### **Confini particella 169**

LATO SUD: Via Alcide De Gasperi.

LATO NORD particella identificate con il n° 487 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

LATO EST: particella identificate con il n° 170, del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

Lato OVEST : identificate con il n° 167 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

#### **DESCRIZIONE particella 169**

Il terreno è caratterizzato da una forma pressoché trapezoidale. Ha un andamento pianeggiante per una profondità di circa 25 mt dal ciglio della strada, per poi assumere un profilo a forte pendenza in direzione nord. Si riscontra infatti un dislivello di circa 18 metri su una profondità di circa 25 mt

Sulla particella ricade il capannone nella sua maggiore estensione.

La superficie catastale del terreno ammonta a 1.660 mq.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA particella 169**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni emerge che il terreno ricade per la maggior parte in sottozona B2, e per la minor parte in zona E.

Il certificato di destinazione urbanistica si trova allegato alla presente relazione.



Dall'esame del PRG emerge che la superficie ricadente in sottozona B, destinata quindi ad un'edilizia per uso abitativo, per uffici pubblici o privati con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale B2 comprende un'aliquota pari al 70% dell'intera area.

La restante è destinata ad un uso agricolo.

#### **INDICAZIONI SULLA PROPRIETA' E SULLA PROVENIEZA DEI BENI. particella 169**

IL bene è pervenuto a [REDACTED] PER SUCCESSIONE a seguito della morte della madre [REDACTED] deceduta in [REDACTED]. La data di apertura della successione risale al 18.12.1996.

In forza di successione quindi veniva attribuito al fallito [REDACTED] una quota dell'intero terreno.

Il certificato di denunciata successione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria il 27.09.2005 al n° 15075 di Registro particolare. Dalla nota di trascrizione allegata alla presente relazione si evince che la **quota spettante a [REDACTED] ammonta a 3/15 (tre quindicesimi dell'intero).**

Si evidenzia che la visura catastale invero riporta una quota di proprietà pari a 1/15 (in luogo dei 3/15) indicati nella nota di trascrizione.

Ad ogni buon fine indipendentemente dalle incongruenze riportate negli atti catastali, la quota indivisa dell'intero terreno in capo al [REDACTED] ammontava a 3/15. Tale quota risulta quindi nella disponibilità della la Curatela.

#### **ELENCAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI CON RIFERIMENTO ALL'UTIMO VENTENNIO - particella 169 -**

Agli atti di causa era presente una certificazione ipocatastale relativa ai beni del [REDACTED] e riferita al periodo intercorrente tra il 01.01.1931 ed il 28.05.1988. Lo scrivente richiedeva il certificato alla conservatoria dei RR. II della Provincia di Reggio Calabria riferita al periodo intercorrente tra il 28.05.1988 ed il 17.05.2005 (data della richiesta).

Dai dati riportati nel certificato rilasciato in Conservatoria (allegato agli atti di causa) emerge che sul bene indicato insistono le seguenti formalità:

- Certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] (ed altri) contro [REDACTED]. Il certificato risulta trascritto al n° 15075 di RP in data 27.09.2005. Tale atto rappresenta quindi il titolo di proprietà con cui il [REDACTED] diveniva titolare di 3/15 dell'intero terreno.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Risulta trascritto al n° 12448 di RP in data 20.12.2000.
- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]. La sentenza risulta trascritta al n° 4321 di RP in data 15.04.2005.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a carico di [REDACTED] non risultano nell'ultimo ventennio trascrizioni contro.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a contro [REDACTED], nell'ultimo ventennio risultano inoltre le seguenti formalità:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12462 del 18.10.1997 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED], e di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12463 del 18.10.1997 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED]
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 13424 del 27.11.2003 a favore della Curatela Fallimento [REDACTED]

#### **Valore commerciale di bene lotto particella 169**

Sulla sorta di indagini di mercato effettuate, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene esposte ai paragrafi precedenti, considerata la destinazione urbanistica del lotto, si è rilevato un valore unitario del bene pari a 75,00 Euro/mq.

Conseguentemente il valore complessivo dell'intero terreno ammonta a

$$75,00 \times 1.660 = 124.500,00 \text{ Euro.}$$

La quota nella disponibilità della curatela pari a 3/15 dell'intero assumerà quindi un valore pari a **24.900,00 Euro.**

#### **CAPANNONE REALIZZATO SULLE PARTICELLA 167-169.**

##### **Descrizione**

Il manufatto presenta un forma rettangolare. Durante i sopralluoghi è stata misurata una superficie le utile pari a 380,00 mq.

La struttura è stata realizzata con pilastri in acciaio ancorati a una struttura in muratura.

La copertura è in lastre di eternit poggiate su capriate in acciaio poste ad interasse di circa 3.85 mt.

L'altezza alla falda misura circa 5,35 mt, quella al colmo 6,60 mt.

Il capannone è munito di due aperture carrabili poste una sul fronte est ed una sul fronte ovest. Dette aperture non sono tuttavia munite di chiusure.

In adiacenza al capannone sul lato est risulta essere stato realizzato un ulteriore manufatto accessorio presumibilmente in muratura ad un'unica elevazione della superficie di circa 45,00 mq.

Il capannone all'atto del sopralluogo si trovava in un avanzato stato di degrado e di abbandono. Risultava adibito a deposito di camion e di vecchie automobili.

Il lotto di pertinenza del lotto risulta privo di recinzione. Non è stata riscontrata la presenza di impianti e servizi.

##### **situazione urbanistica del bene**

Con nota del 04.11.2005 inviata al coune di Villa San Giovanni (allegata alla presente), lo scrivente richiedeva copia della Concessione (licenza) edilizia del bene. Si chiedeva alternativamente, nell'ipotesi in cui detto immobile fosse stato costruito abusivamente copia dell'istanza di sanatoria dell'immobile.

Il Comune di Villa San Giovanni, con nota del 02.12.2005 a firma del CAPO SETTORE [REDACTED] attestava che “il capannone edificato sul foglio catastale n° 2/a particella 167 e 197 non risulta essere munito di licenza o concessione edilizia e non è stata presentata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, 724/94 e d.l. n° 269/2003 in testa alla ditta [REDACTED] (cfr. documentazione allegata)

L'attestazione rilasciata dal Comune, se da una parte evidenzia la carenza di un originario atto autorizzativo propedeutico alla edificazione del capannone, quale licenza o concessione edilizia, dall'altro fornisce una risposta non univoca in riscontro all'istanza inoltrata dallo scrivente. Infatti la mancata presentazione di istanza di condono da parte del [REDACTED] non esclude la possibilità che tale adempimento sia stato effettuato dagli attuali comproprietari del terreno (part. 167 e e 169) su cui sorge il manufatto o addirittura dai danti causa.

Ad ogni buon fine sulla base della certificazione rilasciata dall'ente preposto, che nulla ha attestato circa la presentazione di istanza di condono relativamente al manufatto in parola, si ritiene opportuno considerare il manufatto privo di idoneo atto autorizzativo ai fini edificatori.

Tuttavia si evidenzia che il capannone su cui sorge su terreno risulta edificabile nella sua maggiore estensione.

Infatti lo stesso, si ripete, sorge sul lotto identificato dalle particelle 167 e 169 la cui superficie catastale complessiva ammonta a  $1.080 + 1660 = 2.740$  mq.

Di tale area, considerando in termini prudenziale, una superficie del 70% ricadente in zona B2 del Comune di Villa San Giovanni, avremo che su tale area può essere edificata, in ottemperanza ai dettami del PRG del comune di Villa San Giovanni, una superficie pari ad un massimo di  $2/3$  del lotto e quindi pari a  $2/3 \times 2.740 = 1.826$  mq.

Tale superficie risulta notevolmente superiore a quella edificata (pari a circa 380 mq, oltre al manufatto accessorio).

Raffrontando quindi lo stato di fatto con le prescrizioni urbanistiche del Comune di Villa San Giovanni, si ritiene che per l'immobile (qualora privo di concessione in sanatoria – ipotesi questa non chiarita univocamente dal Comune di Villa San Giovanni) possa essere richiesto, alla luce del Nuovo testo unico per l'edilizia, il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del citato testo unico.

**quota di pertinenza di [REDACTED] e divisibilità del bene.**

Il capannone sorge sul terreno identificato in catasto al Foglio 2 del Comune di Villa San Giovanni alla particelle 167 e 169.

Considerato che la quota di pertinenza di [REDACTED] relativamente ad ambedue terreni ammonta a  $3/15$  dell'intero analoga aliquota si ritiene sia di pertinenza del fallimento.

**Conseguentemente la quota di pertinenza del fallimento relativa al Capannone ammonta a  $3/15$ .**

Stante le dimensioni del capannone, considerato il numero dei comproprietari, si ritiene che il bene non risulti facilmente divisibile.

**valore venale del bene**

Nella letteratura tecnica vengono indicati vari metodi di stima, tra i quali:

metodo del valore di mercato – metodo del valore complementare – metodo del valore di trasformazione – metodo del valore di surrogazione.

Stante la tipologia del bene oggetto di stima, si ritiene quest'ultima metodologia la più consona al caso in esame, in quanto gli altri non si prestano facilmente ad un'ordinaria applicazione nell'ambito del tessuto industriale di Villa San Giovanni. Tale metodo infatti si esplica attraverso la determinazione del costo di ricostruzione con i correnti prezzi di mercato includendo: materiali, manodopera, manufatti, spese generali, profitti ed onorari, e deprezzandolo in percentuale sulla base delle condizioni osservate per tenere conto della vetustà del decadimento reddituale e della obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso e della attuale e futura utilità in comparazione con enti nuovi e dello stesso tipo.

Per quanto riguarda la determinazione dei singoli coefficienti di deprezzamento, questi andrebbero fatti con rigorosi metodi e con sofisticate formule, ma, nella pratica, esistendo valori già tarati, ed anche per rendere più accessibile la procedura, ritengo opportuno è sufficiente assumere la seguente formula proposta dall'U.E.E.C.(Unione Europea degli Esperti Contabili) che, mediando tra i valori, riporta un coefficiente di deprezzamento complessivo:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove: D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

A = anni di vita del bene calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile;

gli altri valori sono frutto di approfonditi studi della U.E.E.C.=.

- Coefficienti di deprezzamento degli immobili:

- Fabbricato lavorazione (struttura in acciaio): vita utile = 50 anni.

Non si hanno a disposizione gli anni di vita utile del fabbricato. Verrà ipotizzata quale epoca di realizzazione l'anno 1970

$$\text{anni vita} = 1970 - 2006 = 36$$

$$36 : 50 = A : 100 \quad \text{quindi} \quad A = 72$$

$$(72 + 20)^2$$

$$\text{Deprezzamento \%} = \frac{(72 + 20)^2}{140} - 2,86 = 57,59\% \text{ deprezzamento percentuale del valore a nuovo del capannone}$$

Per risalire al costo di ricostruzione di un fabbricato industriale ed anche civile possono seguirsi due strade; la prima, molto semplice fa riferimento ai costi unitari a metro quadrato riportati nella letteratura specializzata elaborati in funzione della luce delle campate e dell'altezza per schemi strutturali abbastanza semplici, soprattutto per capannoni industriali che presentano schemi ormai standardizzati e ricorrenti; la

seconda più dettagliata ed indispensabile nei casi più articolati, fa riferimento ai costi unitari accertati per le singole categorie di lavoro.

Nel caso specifico si farà riferimento al costo di costruzione unitario per metro quadrato di capannone ricadente nella fascia compresa tra i 6 e gli 8 metri di altezza. Il costo complessivo è comprensivo di fornitura, montaggio, delle strutture di fondazione, delle pavimentazioni e di ogni altra opera complementare, comprese inoltre le spese di progettazione, direzione dei lavori e collaudo.

Il fabbricato è stato costruito con tecniche e materiali oggi obsoleti; basti pensare infatti alla copertura in eternit. Risulta inoltre privo di infissi e/o impianti di alcun genere.

Per tali motivazioni vengono assegnate percentuali alte di abbattimento per obsolescenza tecnica e fisica.

Costo a nuovo dello stabilimento industriale (compreso tra i 6 e gli 8 metri lineari di altezza) Euro 276,00/mq.

Tale costo unitario è riferito alla realizzazione di un capannone in cemento armato precompresso. Poiché il nostro opificio è realizzato con struttura metallica, sarà soggetto ad un adeguamento pari a 0.95. Un ulteriore e sostanziale adeguamento sarà dovuto alla copertura costituita da capriate in ferro e copertura in eternit anziché in lastre di c.c. precompresso ed alla carenza di un'adeguata tamponatura. Coeff. 0.50.

Superficie misurata 380 mq. Costo complessivo  $276,00 \times 380 = 104.880$  EURO.

Deprezzamento del 57,59% VALORE (in cifra tonda) = 44.479,60 EURO.

Adeguamento per struttura in ferro e copertura con capriate in ferro e pannelli:

$$44.479,60 \times 0,95 \times 0,50 = 22.127,00 \text{ EURO}$$

La quota di pertinenza del fallimento sarà quindi pari a:

$$22.127,00 \times 3/15 = 4.425,40 \text{ EURO}$$

IN RIFERIMENTO QUINDI AL LOTTO N° 2 ESSO SARÀ COSTITUITO DA:

1. **TERRENO RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 2 DEL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI PARTICELLE 167 E 169**
2. **CAPANNONE EDIFICATO SU TALI PARTICELLE.**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N° 2 :  $101.520,00 + 124.500,00 + 22.127,00 = 248.147,00$  EURO**

**VALORE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DELLA CURATELA (LOTTO N° 2):**

$$248.147,00 \times 3/15 = 49.629,40 \text{ EURO.}$$

**LOTTO N° 3** (part. 170 F. 2 Villa. S. Giovanni)

#### **DATI CATASTALI**

CATASTO TERRENI: comune: Villa San Giovanni – Sezione: Villa San Giovanni – Foglio: 2 – Particella 170 – Qualità: Vigneto – Classe 3 – Superficie 970 mq - Reddito Dominicale: Euro 11,27 – Reddito Agrario Euro 3,26 – Partita 956

INTESTATI:

[REDACTED] fu [REDACTED] proprietà per 1000/1000

**Confini:**

LATO SUD: Via Alcide De Gasperi.

LATO NORD particelle identificata con il n° 487 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

LATO EST: strada vicinale.

Lato OVEST : particella identificata con il n° 169 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

**DESCRIZIONE**

Il terreno è caratterizzato da una conformazione planimetrica assimilabile ad un rettangolo.

Dal punto di vista orografico è caratterizzato da elevata pendenza.

La superficie catastale del terreno ammonta a 970,00 mq.

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni emerge che il terreno ricade parte in sottozona B2, parte in zona E.

Il certificato di destinazione urbanistica si trova allegato alla presente relazione.

Dall'esame del PRG emerge che la superficie ricadente in sottozona B, destinata quindi ad un'edilizia per uso abitativo, per uffici pubblici o privati con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale B2 comprende un'aliquota pari a circa il 70% dell'intera area.

La restante è destinata ad un uso agricolo.

**INDICAZIONI SULLA PROPRIETA' E SULLA PROVENIEZA DEI BENI.**

IL bene è pervenuto a [REDACTED] PER SUCCESSIONE a seguito della morte della madre [REDACTED] DECEDUTA IN [REDACTED] La data di apertura della successione risale al 18.12.1996.

In forza di successione quindi veniva attribuito al fallito [REDACTED] una quota dell'intero terreno.

Il certificato di denunciata successione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria il 27.09.2005 al n° 15075 di Registro particolare. Dalla nota di trascrizione allegata alla presente relazione si evince che la quota spettante a [REDACTED] ammonta a **3/15 (tre quindicesimi dell'intero)**.

**ELENCAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI CON RIFERIMENTO ALL'UTIMO VENTENNIO.**

Agli atti di causa era presente una certificazione ipocatastale relativa ai beni del [REDACTED] riferita al periodo intercorrente tra il 01.01.1931 ed il 28.05.1988. Lo scrivente richiedeva il certificato alla conservatoria dei RR. II della Provincia di Reggio Calabria riferita al periodo intercorrente tra il 28.05.1988 ed il 17.05.2005 (data della richiesta).

Dai dati riportati nel certificato rilasciato in Conservatoria (allegato agli atti di causa) emerge che sul bene indicato insistono le seguenti formalità:

6. Certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] (ed altri) contro [REDACTED]. Il certificato risulta trascritto al n° 15075 di RP in data 27.09.2005. Tale atto rappresenta quindi il titolo di proprietà con cui il [REDACTED] diveniva titolare di 3/15 dell'intero terreno.
7. Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Risulta trascritto al n° 12448 di RP in data 20.12.2000.
8. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]. La sentenza risulta trascritta al n° 4321 di RP in data 15.04.2005.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a carico di [REDACTED] non risultano nell'ultimo ventennio trascrizioni contro.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a contro [REDACTED], nell'ultimo ventennio risultano inoltre le seguenti formalità:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12462 del 18.10.1997 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] e di [REDACTED] nato a [REDACTED]
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12463 del 18.10.1997 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED]
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 13424 del 27.11.2003 a favore della Curatela Fallimento [REDACTED]

#### **Valore commerciale de bene.**

Sulla sorta di indagini di mercato effettuate, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene esposte ai paragrafi precedenti, tenendo in particolare considerazione le condizioni orografiche del terreno, si è rilevato un valore unitario del bene pari a 60,00 Euro/mq.

Conseguentemente il valore complessivo dell'intero terreno ammonta a  $60,00 \times 970 = 58.200,00$  Euro.

La quota nella disponibilità della curatela pari a 3/15 dell'intero assumerà quindi un valore pari a **11.640 Euro.**

**LOTTO N° 4** (part. 198 e 197 F. 2 Villa. S. Giovanni)

#### **DATI CATASTALI particella 198**

CATASTO TERRENI: comune: Villa San Giovanni – Sezione: Villa San Giovanni – Foglio: 2 – Particella **198** – Qualità: gelseto – Classe 2 – Superficie 330 mq - Reddito Dominicale: Euro 0,17 – Reddito Agrario Euro 0,10 – Partita 154

**INTESTATI particella 198:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per 12/15

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/15

**Confini particella 198:**

LATO SUD: Via Alcide De Gasperi.

LATO NORD: particella identificata con il n° 197 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

LATO EST: particelle identificate con i nn. 200 e 493 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

Lato OVEST : particella identificata con il n° 489 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

**DESCRIZIONE particella 198**

Il terreno è caratterizzato da una conformazione planimetrica trapezoidale, presenta andamento pianeggiante. Risulta recintato lungo il fronte sud ed est. E' adibito a piazzale per il deposito, per il carico e lo scarico di materiali per l'edilizia della ditta [REDACTED].

Infatti i 12/15 dell'intera particella sono in capo a tale [REDACTED]. Gli estremi dell'atto e della relativa trascrizione sono riportati nei successivi paragrafi.

La superficie catastale del terreno ammonta a 330,00 mq.

**SITUAZIONE URBANISTICA particella 198**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni emerge che il terreno ricade in massima parte su area relazionale n° 7 del piano urbano parcheggi ed in minima parte in sottozona B2.

IL certificato di destinazione urbanistica si trova allegato alla presente relazione.

**INDICAZIONI SULLA PROPRIETA' E SULLA PROVENIEZA DEI BENI - particella 198.**

IL bene è pervenuto a [REDACTED] PER SUCCESSIONE a seguito della morte della madre [REDACTED] DECEDUTA IN [REDACTED]. La data di apertura della successione risale al 18.12.1996.

In forza di successione quindi veniva attribuito al fallito [REDACTED] una quota dell'intero terreno.

Il certificato di denunciata successione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria il 27.09.2005 al n° 15075 di Registro particolare. Dalla nota di trascrizione allegata alla presente relazione si evince che la quota spettante a [REDACTED] ammonta a 3/15 (tre quindicesimi dell'intero).

**ELENCAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI CON RIFERIMENTO ALL'UTIMO VENTENNIO - particella 198-.**

Agli atti di causa era presente una certificazione ipocatastale relativa ai beni del [REDACTED] e riferita al periodo intercorrente tra il 01.01.1931 ed il 28.05.1988. Lo scrivente richiedeva il certificato alla conservatoria dei RR. II della Provincia di Reggio Calabria riferita al periodo intercorrente tra il 28.05.1988 ed il 17.05.2005 (data della richiesta).



Dai dati riportati nel certificato rilasciato in Conservatoria (allegato agli atti di causa) emerge che sul bene indicato insistono le seguenti formalità:

- Certificato di denunciata successione a favore di [redacted] (ed altri) contro [redacted]. Il certificato risulta trascritto al n° 15075 di RP in data 27.09.2005.
- Tale atto rappresenta quindi il titolo di proprietà con cui il [redacted] diveniva titolare di 3/15 dell'intero terreno.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di [redacted] contro [redacted]. Risulta trascritto al n° 12448 di RP in data 20.12.2000.
- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento [redacted] contro [redacted]. La sentenza risulta trascritta al n° 4321 di RP in data 15.04.2005.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a carico di [redacted] non risultano nell'ultimo ventennio trascrizioni contro.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a contro [redacted], nell'ultimo ventennio risultano inoltre le seguenti formalità:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12462 del 18.10.1997 a favore di [redacted] nata a [redacted], e di [redacted] nato a [redacted] il 09.07.1975.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12463 del 18.10.1997 a favore di [redacted] nata a [redacted], e di [redacted] nata a [redacted].
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 13424 del 27.11.2003 a favore della Curatela Fallimento [redacted].
- Compravendita a favore di [redacted] contro [redacted] ed altri. In forza di tale atto [redacted] diventa titolare di 12/15 dell'intera particella 198 (i restanti 3/15 restano in capo a [redacted]). LA compravendita risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR II al n° 10492 del 16.07.2005.

#### **Valore commerciale del bene - particella 198-.**

Sulla sorta di indagini di mercato effettuate, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene esposte ai paragrafi precedenti, tenendo in particolare considerazione le condizioni orografiche del terreno, si è rilevato un valore unitario del bene pari a 10,00 Euro/mq.

Conseguentemente il valore complessivo dell'intero terreno ammonta a  $10,00 \times 330 = 3.300,00$  Euro.

La quota nella disponibilità della curatela pari a 3/15 dell'intero assumerà quindi un valore pari a **660,00 Euro.**

### **DATI CATASTALI particella 197**

CATASTO TERRENI: comune: Villa San Giovanni – Sezione: Villa San Giovanni – Foglio: 2 – Particella 197 – Qualità: gelseto – Classe 2 – Superficie 550 mq - Reddito Dominicale: Euro 0,28 – Reddito Agrario Euro 0,17 – Partita 261

#### **INTESTATI particella 197:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per 108/135

[REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per 1/15

#### **INTESTATI particella 197:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per 12/15

[REDACTED] nato a [REDACTED] – proprietà per 1/15

#### **Confini particella 197:**

LATO SUD: particella identificata con il n° 198 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

LATO NORD: particella identificata con il n° 491 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

LATO EST: particelle identificate con i nn. 200 e 493 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

Lato OVEST : particella identificata con il n° 489 del Foglio 2 della sezione di Villa San Giovanni.

#### **DESCRIZIONE particella 197**

Il terreno è caratterizzato da una conformazione planimetrica abbastanza articolata che si materializza con una forma poligonale che conta ben diciotto lati.

E' caratterizzato da un andamento pianeggiante. Risulta recintato lungo il fronte est. E' adibito a piazzale per il deposito, per il carico e lo scarico di materiali per l'edilizia della ditta [REDACTED]

Infatti i 12/15 dell'intera particella sono in capo a tale [REDACTED]. Gli estremi dell'atto e della relativa trascrizione sono riportati nei successivi paragrafi.

La superficie catastale del terreno ammonta a 550,00 mq.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA particella 197**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni emerge che il terreno ricade in massima parte su area relazionale n° 7 del piano urbano parcheggi ed in minima parte in sottozona B2.

IL certificato di destinazione urbanistica si trova allegato alla presente relazione.

#### **INDICAZIONI SULLA PROPRIETA' E SULLA PROVENIEZA DEI BENI - particella 197.**

Il bene è pervenuto a [REDACTED] PER SUCCESSIONE a seguito della morte del padre [REDACTED] deceduto in [REDACTED]

In forza di successione quindi veniva attribuito al fallito [REDACTED] una quota dell'intero terreno pari a 2/15 dell'intero.

Il certificato di denunciata successione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria il 21.06.2005 al n° 7223 di Registro particolare.

Successivamente un'altra aliquota del terreno perveniva sempre per successione a seguito della morte della madre deceduta in . La data di apertura della successione risale al 18.12.1996.

In forza di successione quindi veniva attribuito al fallito una ulteriore quota dell'intero terreno **pari a 3/45 dell'intero**.

Il certificato di denunciata successione veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria il 27.09.2005 al n° 15075 di Registro particolare.

**Conseguentemente la quota di terreno di pertinenza della Curatela ammonta a**

**$2/15 + 3/45 = 3/15$  (tre/quindicesimi)**

**ELENCAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI CON RIFERIMENTO ALL'UTIMO VENTENNIO. Particella n° 197**

Agli atti di causa era presente una certificazione ipocatastale relativa ai beni del e riferita al periodo intercorrente tra il 01.01.1931 ed il 28.05.1988. Lo scrivente richiedeva il certificato alla conservatoria dei RR. II della Provincia di Reggio Calabria riferita al periodo intercorrente tra il 25.05.1988 ed il 17.05.2005 (data della richiesta).

Dai dati riportati nel certificato rilasciato in Conservatoria (allegato agli atti di causa) emerge che sul bene indicato insistono le seguenti formalità:

- Certificato di denunciata successione a favore di (ed altri) contro . Il certificato risulta trascritto al n° 7223 di RP in data 21.06.2005. Tale atto rappresenta quindi il titolo di proprietà con cui il diveniva titolare di 2/15 dell'intero terreno.
- Certificato di denunciata successione a favore di (ed altri) contro . Il certificato risulta trascritto al n° 15075 di RP in data 27.09.2005. Tale atto rappresenta quindi il titolo di proprietà con cui il diveniva titolare di 3/45 dell'intero terreno.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di contro . Risulta trascritto al n° 12448 di RP in data 20.12.2000.
- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento contro . La sentenza risulta trascritta al n° 4321 di RP in data 15.04.2005.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a carico di non risultano nell'ultimo ventennio trascrizioni contro.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria emerge che a contro , nell'ultimo ventennio risultano inoltre le seguenti formalità:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12462 del 18.10.1997 a favore di , nata a e di nato a il

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 12463 del 18.10.1997 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED], e di [REDACTED] nata a [REDACTED]
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario Reg. Part. N. 13424 del 27.11.2003 a favore della Curatela Fallimento [REDACTED]
- Compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ed altri. In forza di tale atto [REDACTED] diventa titolare di 12/15 dell'intera particella 198 (i restanti 3/15 restano in capo a [REDACTED] LA compravendita risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR II al n° 10492 del 16.07.2005

**Valore commerciale del bene - particella 197-.**

Sulla sorta di indagini di mercato effettuate, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene esposte ai paragrafi precedenti, tenendo in particolare considerazione le condizioni orografiche del terreno, si è rilevato un valore unitario del bene pari a 10,00 Euro/mq.

Conseguentemente il valore complessivo dell'intero terreno ammonta a  $10,00 \times 550 = 5.500,00$  Euro.

La quota nella disponibilità della curatela pari a 3/15 dell'intero assumerà quindi un valore pari a **1.100,0 Euro**.

IN RIFERIMENTO QUINDI AL LOTTO N° 4 ESS-O SARÀ COSTITUITO DA:

**TERRENO RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 2 DEL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI PARTICELLE 197 E 198**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N° 4 :  $3.300,00 + 5.500,00 = 8.800,00$  EURO**

**VALORE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DELLA CURATELA (LOTTO N° 4):**

$$8.800,00 \times 3/15 = 7.760,00 \text{ EURO.}$$

Ringraziando la S.V per la fiducia accordata si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La relazione corredata dai seguenti allegati:

Certificati Conservatoria dei RR.II. riferiti all'ultimo ventennio;

Visure Conservatoria dei RR.II;

Visure storiche catastali;

Stralcio foglio di mappa 2 di Villa San Giovanni;

Istanza inoltrata all'Ufficio Pianificazione territoriale – Relativa certificazione

Certificati di destinazione urbanistica

Documentazione Fotografica


Rilievo topografico riferito alle particelle 197 e 198 giusta richiesta del 27.02.2006

Specifiche delle spese e delle competenze e Documentazione delle spese.

Reggio Cal., 13.11.2006

IN FEDE

Il CTU Ing. [REDACTED]



A handwritten signature in cursive is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "PROVINCIALE" at the top, "COTE 81" in the center, and "REGGIO CALABRIA" at the bottom. There are three thick black horizontal bars obscuring the middle part of the stamp.