

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

PROCEDURA FALLIMENTARE N°3/2017 R.G. FALL.

a carico di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Incarico del 21/07/2023)

PERIZIA

Ing. Fedele Maradei
vico IV F. Bruno n.6 - 87011 Cassano allo Ionio
tel. 0981-71365 cell. 348-0706710
e-mail: archingstudio@libero.it
pec: fedelemario.maradei@ingpec.eu
c.f.: MRDFDL61A15C002A

I N D I C E

1)- INTRODUZIONE.....	pag. 2
2)- DESCRIZIONE DEI BENI DELLA MASSA FALLIMENTARE.....	pag. 2
3)- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag. 3
4)- STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	pag. 3
5)- VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	pag. 3
6)- PROVENIENZA.....	pag. 4
7)- SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag. 4
8)- GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	pag. 5
9)- CONSISTENZA.....	pag. 5
10)- CRITERIO DI STIMA.....	pag.6
11)- STIMA.....	pag.7
12)- VALORE DI MERCATO.....	pag.8
13)- VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.....	pag.8

ALLEGATI:

1. VISURA CATASTALE
2. ELABORATO PLANIMETRICO
3. PLANIMETRIA CATASTALE
4. DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'UTC
5. ISPEZIONE IPOTECARIA
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1)- INTRODUZIONE

Il sottoscritto Ing. Fedele Maradei, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°1431, con studio professionale associato in Cassano All'Ionio al vico IV Francesco Bruno n°6, nominato dal curatore fallimentare Avv. Maria Carmen Raffa previa autorizzazione del G.D. del 21.07.2023, nella procedura fallimentare n°03/2017 a carico della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., a seguito dello svolgimento del sopralluogo e degli accertamenti effettuati, redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio per il migliore espletamento del proprio incarico.

* * * * *

2)- DESCRIZIONE DEI BENI DELLA MASSA FALLIMENTARE

2.1.A) - LOTTO N.1

Il Lotto n.1 è costituito da un garage sito nel comune di Corigliano-Rossano area Rossano, alla via dei Normanni.

Il Lotto n.1 fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre il piano sottostrada e il sottotetto sito nella zona marina del comune di Corigliano-Rossano area Rossano.

Il fabbricato è di nuova costruzione, ha struttura in cemento armato ed è rifinito in ogni sua parte.

Il bene è ubicato al piano sottostrada, ha accesso da via dei Normanni da una rampa comune esterna.

Il garage è ubicato ad angolo, alla sinistra scendendo la rampa di accesso. La porta di ingresso è costituita da una saracinesca in ferro, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate al rustico. Sul soffitto sono presenti tracce di umidità provenienti dal lastrico soprastante condominiale. La superficie lorda è pari a mq 33. La superficie utile è pari a mq 28. Il garage ha una parete tondeggianti e può ospitare una sola autovettura. All'interno sono presenti mobili e suppellettili.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso mediocre.

Confini:

Il Lotto n.1 confina con rampa di accesso, con spazio di accesso condominiale, con spazio d'isolamento e con il sub 24 della p.lla 723 di [REDACTED]

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.60317025

Longitudine 16.63425435

* * * * *

3)- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano, in ditta XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

- foglio 25 p.lla 723 sub 25, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 28, rendita € 46,27, indirizzo catastale: via dei Normanni, piano primo sottostrada.

* * * * *

4)- STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

* * * * *

5)- VINCOLI E ONERI GIURIDICI

5.1)-VINCOLI E ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi sono vincoli e/o oneri giuridici a carico dell'acquirente.

**5.2)-VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA
PROCEDURA**

Dagli accertamenti effettuati è scaturito che non vi sono vincoli e/o oneri giuridici a carico della procedura.

* * * * *

6)- PROVENIENZA

Dagli accertamenti effettuati si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato:

6.1)- ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto redatto in data 16/02/2015 dal notaio Perrotta Adriana rep. 25537, trascritto il 18/02/2015 ai nn. 3795 R.G. e 3181 R.P..

NOTA:

A seguito della Sentenza del Tribunale di Castrovillari n.584 del 25/05/2021 pubblicata il 26/05/2021, è stata dichiarata l'inefficacia del suddetto atto redatto dal notaio Perrotta rep.25537 del 16/02/2015.

6.2)- PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il Lotto n.1 è pervenuto dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto redatto in data 27/10/2011 dal notaio Apa Elisa rep. 24249, trascritto il 10/11/2011 ai nn. 22140 R.G. e 30616 R.P..

* * * * *

7)- SITUAZIONE URBANISTICA

L'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato con Permesso di Costruire n.37/2004 rilasciato dal comune di Rossano il 06/06/2004. Successivamente, in data 02/05/2005 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività classificata al n.140/2005 per l'ampliamento del piano interrato. Infine in data 25/08/2006 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività classificata al n.208/2006 per lavori di variante non sostanziale in corso d'opera.

Per il Lotto n.1 è stata rilasciata in data 24/07/2007 l'Agibilità prot.n.78/2007.

8)- GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta **conforme**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La scheda catastale è conforme. La ditta catastale allo stato risulta essere "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", benché con la Sentenza del Tribunale di Castrovillari n.584 del 25/05/2021 pubblicata il 26/05/2021, è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto redatto dal notaio Perrotta rep.25537 del 16/02/2015 con cui XXXXXXXXXXXX ha acquistato il bene. Di conseguenza, è necessario procedere con una variazione catastale per riportare la ditta catastale in capo alla XXXXXXXXXXXXXXXX.

La modifica della ditta catastale si può eseguire con istanza di variazione catastale.

I costi per la variazione catastale possono essere stimati in € 300,00 compreso diritti e oneri fiscali.

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Come detto, in catasto il bene risulta ancora in ditta XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX, benché con la Sentenza del Tribunale di Castrovillari n.584 del 25/05/2021 pubblicata il 26/05/2021, è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di provenienza in capo a XXXXXXXXXXXX redatto dal notaio Perrotta rep.25537 del 16/02/2015.

* * * * *

9)- CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza mq		indice	Sup. commerciale mq
Locale garage	33	X	100%	33
Totale:	33			33

10)- CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello analitico, ovvero basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:

$V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove

R_n = reddito netto annuo costante,

r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 4% ed il 5%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%,

che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

* * * * *

11)- STIMA

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per il garage è congruo ritenere un canone mensile pari a € 100,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 1.200,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,5 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%.

Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 1.200,00 - € 1.200,00 \times 0.20 = € 960,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,5% si ha:

$$V = V_{mt} = € 960,00 / 0.045 = € 21.333,33$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore in cifra tonda pari a:

$$\mathbf{V = € 21.000,00}$$

* * * * *

12)- VALORE DI MERCATO

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
garage	33	0,00	21.000,00	21.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: € **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ **20.700,00**

* * * * *

13)- VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **3.105,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ **17.595,00**

Data, 09.11.2023

=====

Il C.T.U.
Ing. Fedele Maradei