

TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DISPOSTA DAL GIUDICE NELL'AMBITO
DEL PROCEDIMENTO FALLIMENTARE - R.F. N°1073

PREMESSA

Con ordinanza del Giudice Dott.sa Anna Maria Raschellà del 07/02/2007 mi veniva dato incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) descriva compiutamente gli immobili caduti nell'attività fallimentare, controllandone i riferimenti catastali anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura, allegandone la documentazione fotografica ed indicandone l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

2) verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio mediante il controllo diretto dei registri immobiliari e stabilisca se i beni in questione siano legittimamente intestati al soggetto fallito e siano liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro;

3) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti;

4) indichi il valore iniziale dei beni ai fini del calcolo INVIM;

5) indichi l'intestazione catastale dei beni e, se questi non risultano accatastrati, proceda all'accatastramento, previo accertamento – mediante l'accesso ai pubblici uffici - della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate e/o ai piani urbanistici vigenti e della sussistenza dei certificati di abitabilità;

6) determini il valore commerciale dei beni immobili di proprietà del fallito ed esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere o meno alla vendita degli stessi in uno o più lotti, procedendo, in caso affermativo, al frazionamento con tutti i relativi dati catastali per ognuno dei lotti;

7) precisi quant'altro necessario o utile ai fini della vendita dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare (eventuale divisibilità o indivisibilità in concreto di quote di diritto, altro) mediante la visione e l'estrazione di copia delle planimetrie delle unità immobiliari in parola;

8) per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all' Art.18 L. n° 47/85.

9) invita il C.T.U. a depositare l'elaborato anche su supporto informatico.

Sulla scorta di quanto rilevato in loco e accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Marina di Gioiosa Ionica, gli uffici del Catasto e della Conservatoria R.I. di Reggio Calabria, sono pervenuto alle conclusioni che si riportano nella relazione che segue.

RELAZIONE

L'espletamento dell'incarico avverrà sulla base dei quesiti già menzionati:

1° QUESITO

“descriva compiutamente gli immobili caduti nell'attività fallimentare, controllandone i riferimenti catastali anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura, allegandone la documentazione fotografica ed indicandone l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale”

Gli immobili oggetto della presente relazione, tutti ubicati nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, saranno raggruppati in quattro lotti, per come di seguito descritto:

1° lotto

Intero piano quarto e sovrastante lastrico solare, facenti parte di un edificio a quattro piani f.t. più seminterrato, identificati nel N.C.E.U. nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°17, particella nn. 1110, subb. 8-9 (uu.ii. in corso di costruzione) e sub. 10 (lastrico solare); l'edificio è ubicato in Via Montezemolo (SS.106). L'unità immobiliare identificata come sub. 8 è costituita dalla sola struttura portante in c.a., per una superficie coperta di mq.120; il solaio è di tipo misto c.a. e laterizi gettato in opera; l'unità immobiliare identificata come sub. 9 ha le medesime caratteristiche della precedente, occupa la restante parte del piano quarto e presenta una superficie coperta di mq. 68, oltre mq. 52 di lastrico solare; l'unità immobiliare identificata come sub. 10 consiste nel lastrico solare sovrastante i subb. 8 e 9, ed ha superficie pari a circa mq.190.

Dott. Ing. Filippo Cosimo RACCO
Iscrizione all'Aibo n° A 1618
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore infrastrutturale
- Settore di informazione
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Segue una fotografia dell'intero edificio.



2° lotto

Suolo adiacente l'immobile appena descritto, di estensione pari a mq 274, identificato nel N.C.T. - Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°17, particella n. 1217; si tratta di un piazzale destinato a parcheggio; ricade nella zona B1 dello strumento urbanistico vigente (si veda All.1).

Dott. Ing. Filippo Cosimo RACCO
Iscrizione all'Albo n° A/ 1618
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
Sezione provinciale
Sezione di Reggio Calabria
C.O. degli Ingegneri
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

3° lotto

Edificio residenziale a due piani fuori terra, di superficie pari a mq. 92 per ogni piano; di remota costruzione, in muratura di pietrame e malta, in buono stato di conservazione; esso è identificato nel N.C.T., classificato come fabbricato rurale, nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°9, particella n.163. L'edificio, ubicato in C.da Cerchietto, è di tipo unifamiliare: al piano terra sono collocati la cucina, il soggiorno, due ripostigli ed il vano scala. Al piano primo ci sono due camere con due disimpegni, un bagno ed un balconcino. I pavimenti sono in parte di graniglia di marmo ed in parte in ceramica, i rivestimenti sono in ceramica, alcuni infissi esterni sono in legno verniciato altri sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno verniciato. Gli impianti elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia.

Segue una fotografia del fabbricato.



Ing. Filippo Cosimo RACCO
Iscrizione all'Albo n°A 1618
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'edilizia
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

4° lotto

Si tratta di un deposito al rustico e del suolo adiacente; il deposito ha superficie lorda pari a mq.110, è stato realizzato abusivamente, ha struttura in muratura di blocchi di cls con cordoli e pilastri in c.a, la copertura è in lastre ondulate di cemento-amianto; l'edificio è identificato nel N.C.E.U. - Comune di Marina di Gioiosa Ionica, C.da Cerchietto, al Foglio n°9, particella n.164, cat. C/2, consistenza mq 110.

Il suolo adiacente ha estensione pari a mq. 240. È identificato nel N.C.T. nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°9, particella n. 396; si tratta di un piazzale destinato a parcheggio; entrambi gli immobili ricadono nella zona AR1 dello strumento urbanistico vigente (si veda All.1).

Segue una fotografia del deposito e del suolo adiacente.



Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici, artistici o alberghieri; non si rilevano finiture di particolare pregio nè elementi a carattere ornamentale.

Dott. Ing. Filippo Cosimo RACCO
Iscrizione all'Albo n° A 1618
alla Sezione di Reggio Calabria
- Settore delle Imprese e Attività
- Settore Industriale e Ambientale
- Settore delle Imprese e Attività
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

2° QUESITO

“verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio mediante il controllo diretto dei registri immobiliari e stabilisca se i beni in questione siano legittimamente intestati al soggetto fallito e siano liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro”

Da quanto accertato presso l'Agenzia del Territorio, nel ventennio risulta quanto segue (All. 5):

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA n°35 del 04/03/1997, per concessione a garanzia di finanziamento, prot. n° 2929 del Reg. Gen. - n°174 del Reg. Part. (Atto Notaio Labbadia Erminia in Roccella Ionica - Rep. 45322 del 25/02/1997)
Immobili interessati dalla suddetta iscrizione ed oggetto della presente relazione:

NCEU - Comune di Marina di Gioiosa Ionica Foglio n°17, particella nn. 1110, subb. 8-9

Altri immobili interessati dall'iscrizione:

NCEU - Comune di Marina di Gioiosa Ionica Foglio n°17, particella nn. 1110, subb. 13-14-15-16-18-19-20

2. ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE n°84 del 22/07/2004, a norma art. 77 D.P.R. 29/09/73 n°602, prot. n°12225 del Reg. Gen. - n°2138 del Reg. Part. (E.T.R. S.P.A. COSENZA Rep. 4736/94)

Gli immobili interessati dall'iscrizione sono tutti oggetto della presente relazione e precisamente:

NCT - Comune di Marina di Gioiosa Ionica Foglio n°9, particella nn. 164;

NCT - Comune di Marina di Gioiosa Ionica Foglio n°9, particella nn. 163;

Null'altro che abbia riguardato gli immobili oggetto della presente relazione risulta dai registri immobiliari, nel corso del ventennio.

Tutti gli immobili di cui trattasi risultano legittimamente intestati alla [REDACTED]

[REDACTED] (lotto 1 e 2) ed a [REDACTED]

[REDACTED] (lotto 3 e 4).

Gli immobili sono liberi da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro.

3° QUESITO

“dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti”

Da quanto accertato non risulta che si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

4° QUESITO

“indichi il valore iniziale dei beni ai fini del calcolo INVIM”

L'INVIM risulta non essere più dovuta a decorrere dal 1.1.2002, ai sensi dell'art.8 comma 1 L. 28/12/01 n°448.

5° QUESITO

“indichi l'intestazione catastale dei beni e, se questi non risultano accatastati, proceda all'accatastamento, previo accertamento - mediante l'accesso ai pubblici uffici - della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate e/o ai piani urbanistici vigenti e della sussistenza dei certificati di abitabilità”

1° lotto

Le UU.II. identificate nel N.C.E.U. nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°17, particella nn. 1110, subb. 8-9-10, risultano intestate in Catasto a:

[REDACTED]

Esse derivano dalla sopraelevazione di un edificio precedentemente assentito dal Comune di Marina di Gioiosa Ionica, con licenza edilizia prot. n°5376 del 10/01/1977; il progetto assentito prevedeva tre piani f.t. oltre scantinato, le unità oggetto della presente perizia, situate al quarto piano f.t. sono da ritenersi del tutto abusive; tutto quello che è stato realizzato al di sopra del solaio di copertura del terzo piano f.t. è da sottoporre ad intervento in sanatoria, con il ripristino della situazione precedente l'abuso, riportando i beni allo stato di lastrico solare, o trasformando l'opera in un sottotetto non abitabile (locali di sgombero).

2° lotto

Il suolo costituente il 2° lotto, identificato nel N.C.T. nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°17, particella nn. 1217 risulta intestato in Catasto a:

[REDACTED]

Si tratta di suolo non edificato.

Dott. Ing. Filippo Cosimo RACCO
Iscrizione all'Albo n° A 1018
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
Settore civile e ambientale
Settore industriale
Settore dell'informazione
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



3° lotto

Edificio residenziale a due piani fuori terra, identificato nel N.C.T., classificato come fabbricato rurale, nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°9, particella n.163; esso risulta intestato in Catasto a:

[REDACTED], proprietario.

Si tratta di un edificio di remota costruzione.

4° lotto

Deposito allo stato grezzo, identificato nel N.C.E.U. nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°9, particella n.164, cat. C/2, mq 110 e suolo adiacente identificato nel N.C.T. nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°9, particella n. 396, di mq 240; essi risultano intestati in Catasto a:

[REDACTED], proprietario.

L'edificio è stato realizzato abusivamente su suolo libero.

6° QUESITO

“determini il valore commerciale dei beni immobili di proprietà del fallito ed esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere o meno alla vendita degli stessi in uno o più lotti, procedendo, in caso affermativo, al frazionamento con tutti i relativi dati catastali per ognuno dei lotti”

VALUTAZIONE IMMOBILI

CRITERIO

Per stimare gli immobili in oggetto si ricerca il più probabile valore di mercato; in pratica si vuol determinare il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta.

Per tale ricerca si applica la stima sintetica comparativa in base al valore di mercato; il procedimento consiste nel comparare i beni da stimare con altri simili esistenti in zona.

Per poter applicare questo procedimento è necessario che sussistano le condizioni presupposte dalla stima comparativa:

- 1) che si conoscano i prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare;
- 2) che i prezzi dei beni assunti per la comparazione siano recenti;
- 3) che i beni da stimare e quelli assunti per la comparazione siano posti nella stessa zona.

Si tratta, in sostanza, di pervenire ad un giudizio di equivalenza, confrontando i beni da stimare con altri analoghi e di prezzo noto; fino a quando non si siano trovati quelli che, approssimativamente, si possano considerare sostituibili ai beni da valutare; almeno dal punto di vista qualitativo, poiché la stima terrà conto delle rispettive quantità, relative al parametro di confronto prescelto.

STIMA (distinta per ciascuno dei quattro lotti indicati per la vendita)

1° lotto

Valore dell'intero piano quarto e sovrastante lastrico solare, facenti parte di un edificio a quattro piani f.t. più seminterrato, ubicato in Via Montezemolo (SS.106), identificati nel N.C.E.U. nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°17, particella nn. 1110, subb. 8-9 (uu.ii. in corso di costruzione) e sub. 10 (lastrico solare); a seguito delle indagini di mercato, tenuto conto che si tratta di sopraelevazione del tutto abusiva, per come già si è evidenziato, è da ritenere che il più probabile valore del bene riferito all'unità di superficie del lastrico solare preesistente rispetto alla costruzione abusiva (sup. totale pari a 240 mq), sia di € 150/mq. Il valore attuale stimato è, dunque, pari a:

$$150 \text{ €/mq} \times 240 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 36.000,00}}$$

2° lotto

Valore del suolo, identificato nel N.C.T. nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°17, particella nn. 1217, di mq.274; a seguito delle indagini di mercato, è da ritenere che il più probabile valore del bene riferito all'unità di superficie sia di € 100,00/mq. Il valore attuale stimato è pari a:

$$100,00 \text{ €/mq} \times 274 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 27.400,00}}$$

3° lotto

Valore del fabbricato di remota costruzione identificato nel N.C.T., classificato come fabbricato rurale, nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°9, particella n.163; a seguito delle indagini di mercato, è da ritenere che il più probabile valore del bene riferito all'unità di superficie coperta sia di € 600,00/mq. Il valore attuale stimato è pari a:

$$600,00 \text{ €/mq} \times 184 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 101.200,00}}$$

4° lotto

Valore del deposito identificato nel N.C.E.U. nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°9, particella n.164, cat. C/2, mq. 110. e del suolo adiacente, identificato nel N.C.T. nel

Comune di Marina di Gioiosa Ionica, al Foglio n°9, particella n. 396, di mq 240; a seguito delle indagini di mercato, tenendo conto dei costi da sostenere per la sanatoria dell'abuso edilizio, è da ritenere che il più probabile valore del bene riferito all'unità di superficie coperta sia di € 350,00/mq; per il piazzale si stima un valore unitario di 70 €/mq.

Il valore attuale stimato è pari a:

$$350,00 \text{ €/mq} \times 110 \text{ mq} + 70 \text{ €/mq} \times 240 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 55.300,00}}$$

7° QUESITO

“precisi quanto altro necessario o utile ai fini della vendita dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare (eventuale divisibilità o indivisibilità in concreto di quote di diritto, altro) mediante la visione e l'estrazione di copia delle planimetrie delle unità immobiliari in parola”

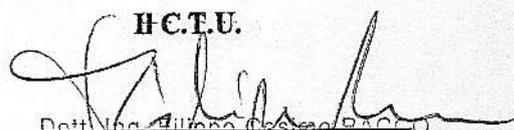
I lotti indicati rientrano per intero nella massa fallimentare.

8° QUESITO

“per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all' Art.18 L. n°47/85”

Il certificato, rilasciato dal Comune di Maria di Gioiosa Ionica, è allegato alla presente relazione (All.1).

Siderno, 02/06/2007

H.C.T.U.

Dott. Ing. Filippo Racco
Isola di Filippo Racco n° A 1618
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione
 ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA