

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO N° 3/2014

M [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa VICENZUTTI Elisa
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Stefania PASCALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.
(Ing. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Incarico:

Il sottoscritto Ing. Francesco OLIVA con studio in Bianco(RC), in Via Garibaldi n° 97, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria n° 1167, in data 14 dicembre 2019, è stato nominato consulente Tecnico dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Stefania PASCALE – previa autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Elisa VICENZUTTI, nel fallimento della [REDACTED], per l'espletamento delle seguenti attività:

Quesiti:

- a) **Descriva** compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali
- b) **Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata**, e previa verifica della conformità, e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, preceda 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 occupanti copia del relativo titolo di godimento(contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione**
- d) **Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti su beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti attitudine edificatoria dello stesso;
- e) **indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio 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, se 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 sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di 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'art 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 stesso 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

k)** determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercati 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 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 piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione- sito nel comune di XXX. Via CCC, in catasto al foglio BBB, particella 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;*

Nella formulazione dei quesiti, la Giudice Delegata Dott.ssa Elisa VICENZUTTI, ha invitato il CTU, nel caso sia possibile, a rispondere agli stessi con riferimento ai profili già esaminati nel corso del procedimento esecutivo 108/12.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Operazioni Peritali Preliminari:

Il sottoscritto C.T.U. dopo dato inizio agli accertamenti preliminari e preso visione degli atti allegati al fascicolo del fallimento, previa avviso telefonico al Curatore Fallimentare Dott.ssa Stefania PASCALE, in data 24/01/2020 ha eseguito un sopralluogo per verificare, dall'esterno degli immobili, se lo stato dei luoghi relativo ai beni rientranti nella massa fallimentare, è rimasto inalterato rispetto a quanto rilevato e accertato nel corso delle operazioni peritali eseguite in data 21 luglio 2014 in presenza dello Stesso Curatore Fallimentare e attinente la procedura esecutiva 108/2012. Sulla base di quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi, dall'esame della documentazione allegata agli atti, e quella acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Gerace e l'Ufficio provinciale del Territorio-Catasto, il sottoscritto CTU è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

a) Descriva compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali.

Risposta al quesito a)

I beni inclusi nel fallimento sono:

- 1- **Immobile** sito nel comune di Gerace (RC) in via Cantù s.n.c, piano 1°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 24 particella n. 63 sub 5, Piano Terra, Cat. A/3, classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 199,87; proprietà 100% (Allegato 1)
- 2- **lastrico solare** sito in Gerace (RC) Via Brofferio SNC riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 24 particella n. 64 sub 3, Cat F/5; consistenza 95 mq, proprietà 100% (Allegato 2)
- 3- **lastrico solare** sito in Gerace (RC) Via Cantù SNC piano 2°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 24 particella n. 63 sub 4, piano 2° Cat F/5; Consistenza mq 20, proprietà 50% (Allegato 3)

Descrizione dei beni:

bene di cui al punto 1- immobile censito al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 24 particella n. 63 sub 5 (Allegato 1), dalla visura storica dell'immobile risulta che è stato originato con la fusione n. 14041.1/2011 delle particelle n. 64 sub 2 e n. 63 sub 2, Consiste in un'unità immobiliare posta al piano terra, di un edificio ad un piano fuori terra più seminterrato. La struttura portante è del tipo mista cemento armato e muratura di pietra e mattoni, la costruzione è ubicata nel centro storico del comune di Gerace a circa 100 metri dal Duomo è raggiungibile dal vico Duomo attraverso la via Brofferio e Vico Cantù (Stralcio Catastale allegato 4). Il fabbricato è inserito all'interno del tessuto urbano del centro storico del Comune di Gerace, caratterizzato da una struttura edilizia del tipo a cortina, caratterizzata da fabbricati di antica costruzione in muratura a due piani fuori terra.

Non esistono documenti sulla data precisa della sua costruzione, analizzando la tipologia e le caratteristiche dei materiali utilizzati per la sua realizzazione, che sono simile a quella dei



fabbricati circostanti, presumibilmente il fabbricato è stato costruito in due epoche diverse e precisamente, la parte di fabbricato ricadente sulla particella 64 (allegato n.5a) è stato realizzato ai primi anni del secolo scorso mentre, quella ricadente sulla particella 63, in epoca successiva. L'immobile, nel corso degli anni, ha subito modifiche sia architettoniche che strutturali.

Relativamente alla parte di fabbricato ricadente sulla particella n. 64 La prima iscrizione al Catasto Fabbricati è avvenuta nel corso di un accertamento eseguito dall'Ufficio del Catasto di Reggio Calabria già ufficio Tecnico Erariale avvenuto in data 12/09/1946 (Mod.5 (Catasto E.U.) Allegato n 6), i dati catastali identificati riportati nel corso del sopralluogo sono i seguenti: fabbricato nel comune di Gerace in via Cesare Cantù s.n.c., riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n. 24 particella n. 64 subalterno n. 2, destinazione abitazione, categoria A/5 classe 1 consistenza vani [REDACTED]

Catastalmente, la suddetta parte di fabbricato, dalla data di prima iscrizione, 12/09/1946, fino al 31/03/2011 (data della fusione catastale n. 14041 .1/2011 protocollo. N. RC108425 che ha originato la particella n. 63 sub 5) ha subito solo la variazioni della Ditta intestataria, i dati catastali identificativi del fabbricato fogli di mappa, particella, subalterno, categoria, classe, e consistenza sono rimasti invariati.

Caratteristiche del Fabbricato:

il fabbricato compreso nel fallimento, è realizzato con struttura mista cemento armato e muratura, la presenza dell'intonaco esterno, di quello interno e dei rivestimenti murali interni, alcuni con pareti di cartongesso, non consentono di accertare e descrivere con precisione la parte in muratura e quella in c.a., osservando i fabbricati circostanti, si può affermare con buona attendibilità, che trattasi di muratura in pietra, che caratterizza la maggior parte degli edifici del centro storico di Gerace, mentre la parte in cemento armato, attraverso semplici considerazioni sul tipo di materiale impiegato (calcestruzzo e ferro in barre liscio), si può affermare che probabilmente risale agli anni 50-60 del secolo scorso .

L'accesso principale è dalla via Cesare Cantù, l'immobile è composto dai vani: ingresso, bagno, cucina, soggiorno, e camera da letto. (Allegato n 5b)

La cucina ricavata nella parte più antica del fabbricato, ha pareti molto spesse e intonacate, il tetto è a volta ed ha un'altezza in chiave di metri 2,35 è rifinito con intonaco a stucco di colore chiaro, dal vano cucina si accede alla camera da letto che ha una superficie complessiva di mq. 27,10, è divisa da una parete mobile in legno per creare il vano spogliatoio, la parete perimetrale confinante con via Cantù è rivestite con cartongesso e tinteggiata, il tetto è a volta con altezza in chiave di metri 2,70 ed è rifinito con intonaco a stucco, il pavimento è in parquet, la camera è dotata di impianto di condizionamento del tipo isolato alimentato con corrente elettrica. Il salone-soggiorno che ha una superficie complessiva mq. 38,50 di cui mq. 8,95 derivano della ex particella n. 64 sub 2 e mq. 29.55 dalla ex particella n. 63 sub 2, (allegato n 5a) il tetto piano ha un'altezza netta di metri 2,40, le pareti in parte sono rivestite in cartongesso rifinite con pitture colorate e in parte con in mattoni laterizi a faccia vista, il pavimento è realizzato con piastrelle di graniglia. Il bagno ha una superficie di mq 2.35, è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica colorata, l'acqua calda è prodotta da uno scaldino con alimentazione elettrica.



Gli infissi interni sono realizzati in legno massello, mentre gli infissi esterni nella camera da letto e nel salone-soggiorno da sono il legno a taglio termico, l'infisso nel bagno è realizzato in ferro con vetro opaco.

Dal vano soggiorno attraverso una porta-finestra si accede ad un cortile esterno che immette sulla via Cantù, il cortile è recintato e l'ingresso è regolato da un cancello in ferro battuto con comando di apertura elettrica, è pavimentato con mattoni di cotto, dotato di illuminazione e di sistema di videosorveglianza. il cortile catastalmente risulta in parte strada pubblica precisamente via Cantù, e parte pertinenza della particella n. 65. All'esterno le pareti sono intonacati con intonaco del tipo grezzo e tinteggiato con pitture a base di calce di colore chiaro. Allo stato il fabbricato non è collegato alla rete elettrica.

Bene di cui al punto 2-

2- lastrico solare sito in Gerace (RC) al 1° piano del fabbricato in Via Brofferio SNC riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 24 particella n. 64 sub 3, Cat F/5; proprietà 100% , è identificato come " *lastrico solare di circa 95 mq, posto al primo piano di un fabbricato avente ingresso da via Brofferio, confinante con via Brofferio, Via Cantù da due lati, salvi altri; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gerace al foglio n. 24 particella 64 sub 3*". Catastalmente l'immobile è stato dichiarato al Catasto Fabbricato con la pratica n. 973.1/2003 del 13/05/2003 prot. N. 122512, come unità Afferenti edificate in sopraelevazione (una nuova unità immobiliare realizzata al di sopra di un fabbricato esistente). Nel corso del sopralluogo l'immobile è stato individuato ma non è stato possibile accedere per eseguire le operazioni di peritali per verificare se lo stato di fatto e di consistenza.

Bene di cui al punto 3-

3- lastrico solare sito in Gerace (RC) Via Cantù SNC, piano 2°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 24 particella n. 63 sub 4, Cat F/5; di mq 20, intestato

Consiste, nella restante parte di lastrico solare posto al 2° piano dell'immobile realizzato sulla particella n. 63 " *lastrico solare di circa 20 mq. posto al primo secondo di un fabbricato avente ingresso da via Brofferio, confinante con via Brofferio, Via Cantù da due lati, salvi altri; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gerace al foglio n. 24 particella 63 sub 4*". Catastalmente l'immobile è stato dichiarato al Catasto Fabbricato con la pratica n. 998.1/2003 del 15/05/2003 prot. N. 124784, come unità Afferenti edificate in sopraelevazione (una nuova unità immobiliare realizzata al di sopra di un fabbricato esistente). Nel corso del sopralluogo l'immobile è stato individuato ma non è stato possibile procedere alle operazioni di accertamento e misurazioni per verificare se lo stato di fatto in quanto non accessibile.



b) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità, e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, preceda all'accatastamento;

Risposta al quesito b)

L'intestazione catastale dei beni compresi nella massa fallimentare e la seguente:

- 1) " Unità immobiliare ad uso civile abitazione confinante con via Cantu' da due lati, proprietà Rodi, salvi altri, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gerace al foglio di mappa n.24 particella n.63 sub 5 via Cantu', P.T. cat. A/3, classe 2, vani 4,5"; (Allegato n 1)

originata a seguito della fusione delle particelle 63 sub 2, e 64 sub 2. Fusione n. 14041.1/2011, del 31/03/2011 protocollo n. RC0108425.

- 2) "lastrico solare di circa 95 mq, posto al primo piano di un fabbricato avente ingresso da via Cantù, confinante con via Brofferio, Via Cantù da due lati, salvi altri; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gerace al foglio n. 24 particella 64 sub 3". (Allegato n 7) Catastalmente l'immobile è stato dichiarato al Catasto Fabbricato con la pratica n. 973.1/2003 del 13/05/2003 prot. N. 122512, come unità Afferenti edificate in sopraelevazione (una nuova unità immobiliare realizzata al di sopra di un fabbricato esistente).

- 3) lastrico solare di circa 20 mq posto al primo secondo di un fabbricato avente ingresso da via Cantù, confinante con via Brofferio, Via Cantù da due lati, salvi altri; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gerace al foglio n. 24 particella 63 sub 4-

L'Ufficio Tecnico del Comune di Gerace alle richieste inoltrate in data 19/06/2014 e 20/10/2014, relative ad eventuali atti autorizzativi rilasciati dal Comune e riguardanti gli immobili (allegati 7a e 7b) ha dichiarato che Per i beni in questione non sono stati rilasciati atti autorizzativi (Allegato N 8). Gli immobili sono sprovvisti di certificato di abitabilità o di usabilità.

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; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento(contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione



Risposta al quesito c)

L'immobile censito al foglio di mappa 24 part.lla 63 sub 5 non è occupato da nessuno.

Relativamente ai beni lastrico solare, part.lle 64 sub3 e 63 sub4, non potendo accedervi, non è stato possibile stabilire verificare se occupato o in uso da parte di qualcuno.

*d) Evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti su beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti attitudine edificatoria dello stesso;*

Risposta al quesito d)

- trascrizione contro del 24/11/2012 Registro Particolare 2655 Registro Generale 3064 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 130 del 13/02/2012 -verbale di pignoramento immobili siti in Gerace (RC) – Il creditore, in data 4 gennaio 2015, ha rinunciato agli atti esecutivi ex art 629 c.p.c. (Allegato n. 9)
- Trascrizione contro del 07/01/2013 – Registro Particolare 177 Registro Generale 203 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Repertorio 814/2012 del 06/12/2012 Atto esecutivo – Verbale di Pignoramento immobili siti in Gerace (RC)- Il creditore, in data 4 gennaio 2015, ha rinunciato agli atti esecutivi ex art 629 c.p.c. (Allegato n. 9)

*e) indichi eventuali **vincoli storici, artistici o alberghieri**, finiture di particolare pregio di carattere ornamentale;*

Risposta al quesito e)

- il bene non presenta finiture di particolare pregio o carattere ornamentale tanto meno è soggetto a vincoli storici, artistici o alberghieri.

Da informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Gerace risulta che:

- L'area su cui insistono i beni rientranti nella massa fallimentare dal punto di vista urbanistica è dichiarata "Zona Storica" di notevole interesse pubblico della zona del centro storico di Gerace e immediate adiacenze" (allegato 8)
- L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto ricade all'interno del perimetro del Parco Nazionale dell'Aspromonte"

*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*

Risposta al quesito f)

- trascrizione contro del 24/11/2012 Registro Particolare 2655 Registro Generale 3064 Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 130 del 13/02/2012 -verbale di pignoramento immobili siti in



Gerace (RC) - Il creditore, in data 4 gennaio 2015, ha rinunciato agli atti esecutivi ex art 629 c.p.c. (Allegato n. 9)

- Trascrizione contro del 07/01/2013 – Registro Particolare 177 Registro Generale 203 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Repertorio 814/2012 del 06/12/2012 Atto esecutivo – Verbale di Pignoramento immobili siti in Gerace (RC) - Il creditore, in data 4 gennaio 2015, ha rinunciato agli atti esecutivi ex art 629 c.p.c. (Allegato n. 9)

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, se eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Risposta al quesito g)

Non risultano spese fisse annue di gestione o di manutenzione, non risultano spese condominiali straordinarie deliberate o comunque non pagate negli ultimi due anni.

h) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta al quesito h)

I beni pignorati non sono grati da censo, livello o uso, il diritto sul bene pignorato è di proprietà del debitore.

i) In caso di opere abusive, *controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 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 stesso 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*



Risposta al quesito i)

l'immobile censito al foglio di mappa n. 24 particella 63 sub 5 deriva dalla fusione delle particella 64 sub 2 con la particella 63 sub2, tale fusione è stata eseguita attraverso l'esecuzione di opere di sostituzione edilizia di murature con opere in cemento armato e, da quanto accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Gerace, per le suddette lavorazioni non sono stati rilasciati titoli autorizzativi licenza edilizia, permessi a costruire, DIA o altro, (Allegato n 8) pertanto è da ritenere che siano stati realizzati abusivamente.

Gli abusi realizzati sono sanabili, Infatti, perché soddisfano i requisiti previsti dall'art. 36 comma 1 del DPR 06/06/2001 n° 380¹.

La data precisa di prima edificazione dei due fabbricati, part. 64 sub2 e part 63 sub2, e che, successivamente fusi, hanno data origine alla particella 63 sub5, non è stato possibile determinare con certezza. Di certo il primo immobile alla data del 12/09/1946 era già esistente, mentre il secondo immobile, part. 63 sub2, è probabile che risalga alla stessa epoca del primo, tale ipotesi è plausibile esaminando l'elaborato " *Classificazione degli Edifici –Grado di Manutenzione*" (allegato al piano di Recupero del comune di Gerace (allegato 5) approvato dalla Regione Calabria con Nulla Osta n. 225 del 21/02/1994. Nell'elaborato l'immobile è inserito nella tipologia di edifici "A4" regolati dall'art 35 delle Norme Tecniche di Attuazione che, per questi edifici, prevede i seguenti interventi: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria e interventi di sostituzione edilizia².

Analizzando i documenti a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale, ed l'Ufficio Provinciale -Territorio – Servizi Catastali, verosimilmente i fabbricati erano esistente già all'inizio degli anni 40 perché, l'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria accertato l'esistenza del fabbricato part 64 sub 2 nel 1946 (allegato n 6) l'altro fabbricato, part. 63 sub 2, era adiacente al primo con una parete in pietra in comune, nel corso degli anni successivi, come già ipotizzato probabilmente negli anni 50-60, è stata demolita la parte in comune dei due fabbricati e sostituita dalla struttura in cemento armato. Quello che emerge in modo chiaro è che durante l'intervento di sostituzione edilizia non c'è stato un aumento del carico urbanistico in quanto non c'è stato un aumento della superficie rispetto a quella preesistente e tanto meno un aumento del volume.

Le opere eseguite nell'intervento di sostituzione edilizia, sono state la demolizione parziale dei due fabbricati esistenti e la ricostruzione con una struttura in cemento armato di cui non si ha conoscenza del modello strutturale di impiegato e della conformità alle norme e alle regole vigenti all'epoca per quel tipo di struttura, importante per garantire la sicurezza e la stabilità della stessa. Pertanto, oggi sarebbe necessario studiare la vulnerabilità sismica³ del fabbricato nella sua interezza e verificare i livelli di sicurezza ed eventualmente prevedere un progetto di

¹ Art 36 comma 1 DPR 380/2001" *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".*

² *L'intervento di sostituzione edilizia, consiste nella completa demolizione e successiva ricostruzione, rende possibile la demolizione pur senza fedele ricostruzione, purché siano rispettati i soli due parametri del medesimo volume e della medesima superficie*

³ *La vulnerabilità sismica è la predisposizione di una costruzione a subire danneggiamenti e crolli. Quanto più un edificio è vulnerabile (per tipologia, progettazione inadeguata, scadente qualità di materiali, modalità di costruzione e scarsa manutenzione), tanto maggiori saranno le conseguenze sulla struttura.*



miglioramento o di adeguamento alle norme vigenti in materia NT 2018 quantificando così anche i costi che sono strettamente legati al tipo di intervento da eseguire e che pertanto non stimabile in questa sede.

Ai fini della presentazione dell'istanza di condono, gli immobili compresi nel fallimento si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380.

k) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercati 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 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 piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione- sito nel comune di XXX. Via CCC, in catasto al foglio BBB, particella FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo € ZZZ)**

Risposta al quesito k)

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il più probabile valore di mercato⁴ al bene analizzato, nel momento attuale, a tale scopo si è ritenuto opportuno effettuare la stima col metodo sintetico comparativo.

Per la stima del bene, è necessario disporre di dati reperibili dal mercato immobiliare in zona e per immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Purtroppo, da diversi anni, a causa della crisi economica che ha investito il paese, aggravata ulteriormente con la pandemia covid-19, il mercato immobiliare attraversa una situazione inedita e dalle conseguenze, per gli anni futuri, potenzialmente drammatiche con un crollo delle compravendite in particolare nel comparto residenziale.

⁴ *Valore di mercato: è il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. È il criterio che più frequentemente risolve i casi pratici di stima per casi di compravendita, inventario patrimoniale, divisione ereditaria, ecc.. La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste appunto un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.*



STIMA CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO:

a) fabbricati foglio 24 part.lla 63 sub 5 del Comune di Gerace – Via Cesare Cantù SNC - PT

Caratteristiche dell'immobile:

- Il fabbricato ha l'accesso principale dalla via Cesare Cantù, ha una superficie calpestabile di mq 83,95 (allegato 5b) e una superficie commerciale mq 119,12, (Allegato 5c) l'altezza netta dei singoli vani varia tra mt 2,35 e 2,49.
- L'accesso all'edificio non presenta finiture di spicco, l'edificio rientra nella categoria meno prestigiosa. Edificio popolare. Le pareti scoperte presentano segni di umidità ascendente diffusa, richiedono un intervento parziale, questo aspetto è rilevante per la quantificazione del valore dell'unità.
- Il salotto abbinato al pranzo identifica un'area di commistione tra le due funzionalità. Si combinano due funzioni dell'immobile in un unico ambiente.
- L'immobile con una camera rientra nella tipologia dei bilocali, è dotato di un solo bagno principale, impone che sia utilizzato per ospiti e proprietari, manca un bagno di servizio.
- Vista dell'immobile poco gradevole.

Avendo il fabbricato subito modifiche sostanziali rispetto alla situazione originaria, dopo l'esecuzione degli eventuali lavori previsti nel progetto in sanatoria e prima del suo utilizzo a fini abitativi, dovrà essere richiesta l'agibilità dei locali ai sensi dell'art. 24 comma 2) del Testo Unico dell'Edilizia DM 380/2001.

Per ottenere la suddetta certificazione, oltre all'esibizione della documentazione prevista dall'art 25 dello stesso DM 380/2001, il fabbricato, per essere abitabile, dovrà rispettare i requisiti previsti dal decreto ministeriale (ex sanità) 5 luglio 1975, il quale prevede, tra l'altro, **una altezza minima interna non inferiore a m 2,70, riducibile a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli**: requisito che in nessuno dei vani dell'immobile de quo è rispettato e, conseguentemente, il fabbricato non potrà avere la destinazione di civile abitazione.

Per tenere conto della limitata altezza utile dei vani al probabile valore dell'immobile calcolato verrà applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,80.

l'immobile censito al catasto per le particolari caratteristiche può essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

In assenza di prezzi riscontrabili per la mancanza di transazioni dal mercato immobiliare si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Anno 2020 per il 1° semestre

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: GERACE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato di Conservazione Normale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie lorda (mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (mq lorda)
		M in	M ax		M in	M ax	
Abitazioni di tipo economico	NORMAL E	480	700	L	1,8	2,6	L

La Tabella OMI fornisce Valori variabili tra un minimo di 480 €/mq ed un massimo di 700 €/mq per metro quadrato di superficie lorda dell'immobile, che nel caso specifico è di mq 119,12. tenuto conto delle scarse caratteristiche intrinseche del fabbricato (struttura mista composta da muratura risalente agli anni 40 e struttura in cemento armato con più 50-60 anni di vita, muri perimetrali con presenza di umidità ascendente, illuminamento naturale dei vani scadente, veduta dell'immobile scadente) il valore di mercato unitario per mq di superficie lorda è pari al valore medio $(480+700)/2 = 590$ €/mq a questo valore moltiplicato per il coefficiente riduttivo 0,80 per tenere conto che l'immobile non ha i requisiti di abitabilità previsti dalla Legge.

Pertanto il probabile **valore di mercato dell'immobile** al mq stimato è pari a:

$$590 \cdot 0,80 = 472,00 \text{ €/mq}$$

Essendo i metri commerciali 119,12 si ha un valore dell'immobile di euro:

$$472,00 \cdot 119,12 = 56.224,64 \text{ arrotondati a } \mathbf{56.000 \text{ euro}}$$

Al suddetto valore deve essere sottratto il costo relativo alla sanatoria. A tale merito, nella Relazione Illustrativa del 20/10/2014, inoltrata al Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa [REDACTED], sono stati ipotizzati tre probabili scenari e precisamente:

ipotesi 4a)

Il costo totale presunto per sanare l'abuso e dividere le due unità immobiliari è presuntivamente il seguente:

- indagini, sondaggi, rilievi, prove, onorari per studio geologico, verifica strutturale €. 6.000,00;
- progettazione, direzione lavori, sicurezza in fase di progettazione e direzione lavori, variazioni e modifiche catastali, €.5.500
- Esecuzione di taglio della pavimentazione, esecuzione di scavo a sezione obbligata, realizzazione di fondazione per muro divisorio, realizzazione divisorio in laterizi spessore cm. 30, intonacato con intonaco civile sulle due facciate, sezionatura dell'impianto elettrico costo totale presunto €.7.000,00. Quest'ultimo costo era valido nel caso dell'esecuzione immobiliare ma non per il fallimento pertanto non va considerato

costo complessivo probabile nell'ipotesi 4a) 11.500,00

Quota parte 50% euro 5.750,00 (euro cinquemilasettecentocinquanta/00)

ipotesi 4b)

- Ai costi, come sopra specificati, per le indagini, sondaggi, rilievi, prove, onorari per studio geologico, verifica strutturale quantificati in €. 6.000,00 vanno aggiunti i costi che dipenderanno dal tipo di intervento necessario all'adeguamento strutturale del fabbricato (piano terra e piano primo), che solo dopo aver effettuato la verifica strutturale è possibile definire in modo dettagliato il tipo di intervento da realizzare.

La stima della spesa complessiva per l'adeguamento strutturale varia, come sotto specificato, a seconda del tipo di intervento da effettuare:

1° caso) - Eseguire solo lavori di parziale demolizione e/o rinforzo di elementi strutturali il cui costo dei lavori è stimabile intorno a euro 30- 35.000,00, oltre alle spese per progettazione, il costo complessivo probabile nell'ipotesi 4b) 1° caso) è di 36000,00- 41.000,00

Valore medio Quota parte 50% euro 19.250,00 (euro diciannomiladuecentocinquanta/00)

2° caso) Eseguire lavori di demolizione e di ricostruzione dell'intera parte di fabbricato abusivamente realizzato. Il costo è stimabile in euro 60-65.000 oltre alle spese per progettazione, direzione lavori, sicurezza in fase di progettazione e direzione lavori, variazioni e modifiche catastali valutabili, come nel primo caso, intorno a euro 12.000,00.

Costo complessivo probabile nell'ipotesi 4b) 2° caso) è di 78000,00- 83.000,00.

Valore medio quota parte 50% euro 40.250,00 (euro quarantamiladuecentocinquanta)

Non essendo possibile stabilire a priori il costo effettivo della sanatoria si ipotizza in via del tutto approssimativa, il valore totale da detrarre per:

- le spese tecniche necessarie al rilascio delle autorizzazioni comunali e presso gli enti pubblici per il rilascio del Permesso a Costruire o atto autorizzativo equivalente, oblazione, costi per indagini e saggio strutturali indagini geologiche e geotecniche, prove sui materiali per le verifiche strutturali, collaudo statico interventi di adeguamento alla Normativa Simica vigente, un costo complessivo dato dalla media aritmetica dei tre interventi ipotizzati e precisamente quantificato in euro 23.660,66 arrotondato ad **euro 23.500,00.**

Per quanto sopra esposto il valore stimato per l'immobile censito al foglio di mappa 24 part. 63 sub 5 è di

$$56.000,00 - 23.500,00 = 32.500,00 \text{ euro}$$

STIMA CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO:

Stima degli immobili:

- 1- *lastrico solare censito al catasto fabbricati foglio 24 part. 64 sub 3 Cat. F/5 consistenza 95 mq proprietà 100% (allegato 2):*

il bene da stimare riguarda una parte del lastrico solare ubicato al piano I° dell'immobile sito in via Brofferio SNC del comune di Gerace.

Lastrico solare praticabile pavimentato a copertura di un fabbricato formato da piano terra e piano I° con accesso da una scala interna ubicata sulla Via Brofferio, pertanto non accessibile direttamente dall'appartamento part. 63 sub 5 compreso nel fallimento.

Per la stima la superficie commerciale di questo bene è il 10% di quella reale, nel caso specifico 95 mq pertanto, la Superficie Commerciale da stimare è:

$$95,00 \times 0,10 = 9,50 \text{ mq}$$

Per la stima di questo bene si considera il probabile valore di mercato di 472/00 €/mq, già stimato per il fabbricato, moltiplicato per la superficie commerciale del lastrico solare 9.50 mq pertanto Il probabile valore di mercato è di:

$$9,50 \times 472,00 = 4.484,00$$



Relativamente all'immobile

- 1) 2- lastrico solare di circa 20 mq posto al primo secondo di un fabbricato avente ingresso da via Cantù, confinante con via Brofferio, Via Cantù da due lati, salvi altri; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gerace al foglio n. 24 particella 63 sub 4-

Questa parte di lastrico solare oggetto di stima insieme a quello precedentemente stimato formano in modo completo l'intero lastrico solare posto al 2° piano del fabbricato in Via Cantù con accesso dalla Via Brofferio. La superficie di pertinenza, oggetto di stima è di mq 10,00 (il 50% dell'intera particella di 20,00 mq).

La superficie commerciale è il 10% di quella della superficie reale , nel caso specifico 10 mq, pertanto, la Superficie Commerciale da stimare è:

$$10,00 \times 0.10 = 1.00 \text{ mq}$$

Per la stima di questo bene si considera il probabile valore di mercato di 472/00 €/mq, già stimato per il fabbricato, moltiplicato per la superficie commerciale del lastrico solare 1,00 mq pertanto il probabile valore di mercato è di:

$$1.00 \times 472,00 = 472,00$$

Relativamente alla vendita dei beni è opportuno procedere alla formazione di due lotti e precisamente:

Lotto n° 1: Per le due unità immobiliari lastrico solare Foglio 24 part.lla 64 sub 3 e part.lla 63 sub 4. Essendo la superficie complessiva del lastrico solare compresa nel fallimento pari a 105 mq che rappresenta il 91,30% di quella totale 115 mq e non essendo comunicante con il resto dei beni del fallimento è opportuno procedere alla vendita in un unico lotto;

LOTTO N°1

- 1- lastrico solare censito al catasto fabbricati foglio 24 part. 64 sub 3 Cat. F/5 consistenza 95 mq proprietà 100%
- 2- lastrico solare identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gerace al foglio n. 24 particella 63 sub 4 di circa 20 mq posto al 2° piano di un fabbricato avente ingresso da via Cantù, confinante con via Brofferio, Via Cantù da due lati, salvi altri;

Superficie commerciale mq 10,50

Prezzo base (4.484,00+472,00)= € 4956,00 arrotondato a € 4.900,00

Diconsi (Euro quattromilanovecento/00)



Lotto n° 2 – Immobile foglio di mappa 24 part.IIa 63 sub 5 superficie commerciale 119,12 mq

LOTTO N° 2

Immobile sito nel comune di Gerace (RC) in via Cantù s.n.c, piano 1°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 24 particella n. 65 sub 5, Piano Terra, Cat. A/3, classe 2 , Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 199,87; proprietà 100% - Superficie commerciale 119,12 mq
Prezzo Base : **32.500,00 euro (dicono trentaduemilacinquecento/00)**

l) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Risposta al quesito l)

Sono state redatte le piante planimetriche degli immobile oggetto di stima (allegati N° 5a, 5b e 5c)

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

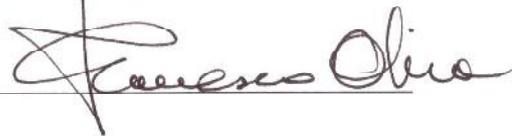
Risposta al quesito m)

I beni da trasferire non sono assoggettabili a IVA.

Bianco li 28/12/2020

IL CTU

(Ing. Francesco OLIVA)



ALLEGATI:

- 0 Documentazione Fotografica
- 1- Visura Catastale Storica foglio 24 part.lla 63 sub 5
- 2- “ “ “ “ “ “ 64 sub 3
- 3- “ “ “ “ “ “ 63 sub 4
- 4- Stralcio planimetria catastale
- 5- Stralcio del piano di Recupero del Comune di Gerace (classificazione edifici)
- 5a- Planimetria Fabbricato part.lla 63 sub 5
- 5b- “ “ “ “ “ (superficie Calpestabile singoli vani)
- 5c- “ “ “ “ “ (superficie commerciale dell'immobile)
- 6- Accertamento e Classamento dell'immobile foglio 24 part.lla 64 sub 2
- 7a- 1^a Richiesta del CTU Documenti al Comune di Gerace
- 7b- 2^a Richiesta documento del CTU al Comune di Gerace
- 8- Risposta del Comune di Gerace al CTU alle richieste
- 9- Atto di rinuncia all'Es Imm 108/2012
- 10- Ispezione Ipotecaria



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista del Vano Soggiorno-Pranzo



Vista del Vano Soggiorno Pranzo

A handwritten signature or mark in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Passaggio ingresso – soggiorno



Vano Bagno

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.



Particolare Bagno



Vista Camera da Letto

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Vista Camera da Letto



Vista del vano cucina

[Handwritten signature]



Collegamento ingresso al vano cucina



Particolare Vano cucina



Pilastro in c.a. nel piano lastrico solare



Vista Sud-Est - Facciata Vico cieco Via C. Cantù



Particolare del Lastrico Solare da Via C. Cantù



Vista Esterna del Fabbricato – Via C. Cantù

