

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE - FALLIMENTO

CONSULENZA TECNICO - ESTIMATIVA

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° 201 del Ruolo Fallimentare	Anno 2015
PROMOSSA DA	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. Sede di Roma
IN DANNO DI	[REDACTED]
DATA CONFERIMENTO INCARICO	23 marzo 2016
IL GIUDICE DEI FALLIMENTI	Dott. Sergio MALGERI



RELAZIONE GENERALE

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 201/15 DICHIARATA CON SENTENZA N° 12/2015
PUBBLICATA IL 14.07.2015 NELLA PERSONA DEL SIG. [REDACTED]

PREMESSA

La sottoscritta, arch. Maria FORTUNIO, regolarmente iscritta all'Albo Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 2108 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Locri (R.C.) al n° 104, in data 23 marzo 2016 riceveva incarico dal curatore fallimentare, dott.ssa Marisa MARTELLA, nominato con sentenza del Tribunale di Locri in data 14.07.2015, di redigere una relazione tecnico-estimativa al fine di determinare il valore venale di beni immobili siti in Grotteria (R.C.), di proprietà del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

In riferimento alla procedura fallimentare indicata in epigrafe, il medesimo giorno, per mano dello stesso curatore, la scrivente riceveva copia fotostatica degli atti che si riportano di seguito:

- ✓ **Sentenza** n. 12/2015, emessa dal Tribunale di Locri in data 28.05.2015 e pubblicata in data 14.07.2015, riportante il numero di fallimento 201/15 e numero di repertorio 12/2015;
- ✓ **Visura per soggetto**, emessa dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali in data 15 luglio 2015 relativamente agli immobili intestati al sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Nel conferimento d'incarico, il curatore formulava alla scrivente dei quesiti che si riportano di seguito integralmente così come trascritti nella stessa nomina:

Arch. Maria Fortunio

Via L.R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio@libero.it

P.E.C. mfortunio@oappc-rc.it

1. PROVVEDA, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo dell' immobile:

- a) alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest' ultimo caso, ove si ritenga necessario, provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell' elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita;**
- b) alla identificazione catastale degli immobili, indicando gli elementi necessari per l' emissione del decreto di trasferimento, nonché per l' ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);**
- c) alla valutazione dei beni.**

Accettato l'incarico, la sottoscritta, da una prima consultazione delle visure catastali, evinceva che, i beni oggetto della procedura fallimentare indicata in epigrafe erano così costituiti:

- 1) Piena proprietà di un terreno in Grotteria, identificato nel N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 32, Particella n. 77, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie di mq 10.420,00, Reddito Dominicale Euro 78,03, Reddito Agrario Euro 34,98;**
- 2) Piena proprietà di un terreno in Grotteria, identificato nel N.C.T. dello stesso Comune al Foglio n. 35, Particella n. 154, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie di mq 2.270,00, Reddito Dominicale Euro 12,31, Reddito Agrario Euro 7,62;**
- 3) Proprietà di un terreno in Grotteria, identificato nel N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 36, Particella n. 299, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie di mq 1.180,00, Reddito Dominicale Euro 8,84, Reddito Agrario Euro 3,96.**

Arch. Maria Fortunio

Via L.R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio@libero.it

P.E.C. mfortunio@oapcc-rc.it

Avvio delle operazioni peritali

Nei giorni successivi al mandato, per completezza di documentazione, la scrivente effettuava un'accurata indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali, acquisendo, telematicamente:

- le visure degli immobili;
- le mappe censuarie;
- le visure ipocatastali.

Successivamente a ciò, in data 29 marzo 2016, la sottoscritta inoltrava istanza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Grotteria (R.C.), al fine del rilascio di un Certificato contestuale cumulativo di:

- residenza;
- cittadinanza;
- stato civile;
- nascita,

ed, in data 08 aprile 2016, relativamente agli immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi [REDACTED]

6, catastalmente identificati con il:

- Foglio di Mappa n. 32, Particella n. 77;
- Foglio di Mappa n. 35, Particella n. 154;
- Foglio di Mappa n. 36, Particella n. 229,

il rilascio:

- 1) di stralci dei suindicati Fogli di Mappa;
- 2) delle norme tecniche di attuazione, relativamente alle aree in cui ricadono i beni immobili oggetto di consulenza;
- 3) di stralcio del vigente strumento urbanistico (P.R.G.);
- 4) del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Arch. Maria Fortunio

Via L.R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio@libero.it

P.E.C. mfortunio@oappc-rc.it

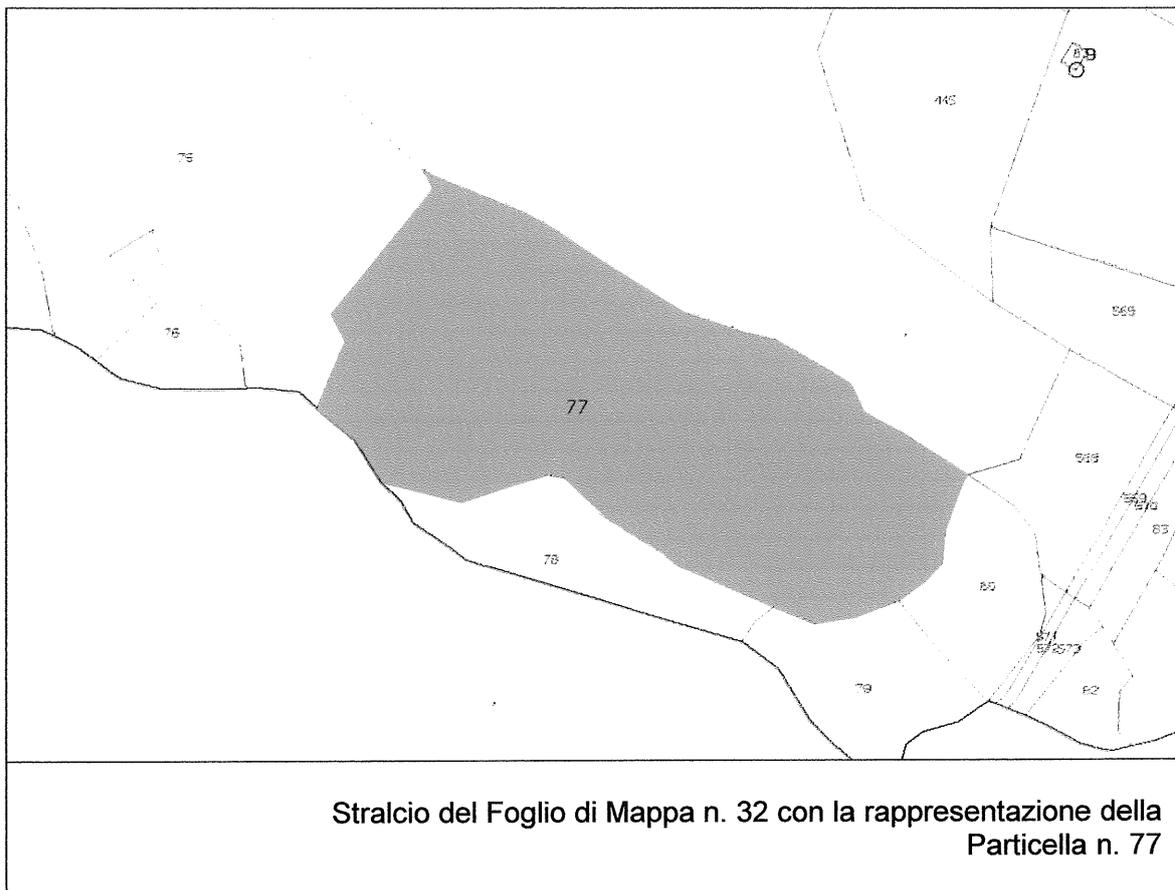
In data 12 aprile 2016, la scrivente espletava l' ispezione degli immobili indicati nella procedura di fallimento, al fine di eseguire i dovuti rilievi fotografici annotando, altresì, quanto necessario per la redazione del presente elaborato peritale.

Identificate le particelle, la rimettente verificava dettagliatamente i fondi analizzandoli in termini di:

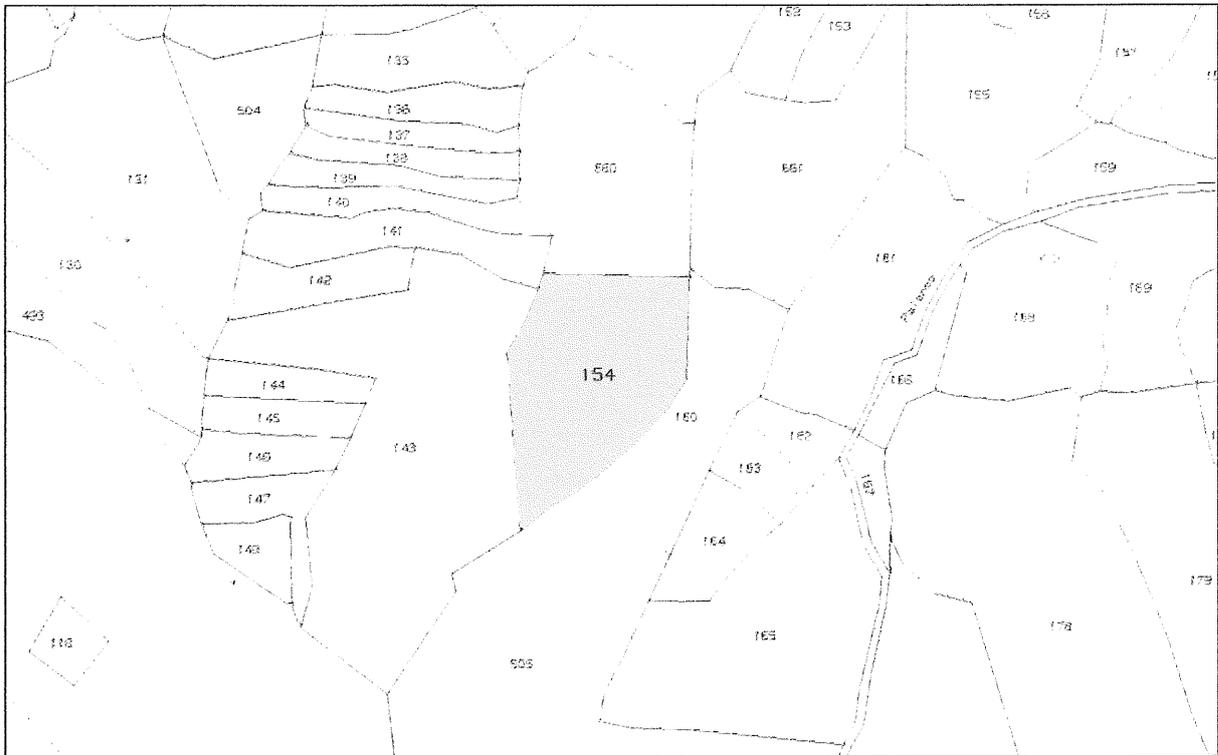
- stato di manutenzione;
- consistenza;
- conformità tra lo stato di fatto e le visure catastali attuali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONSULENZA

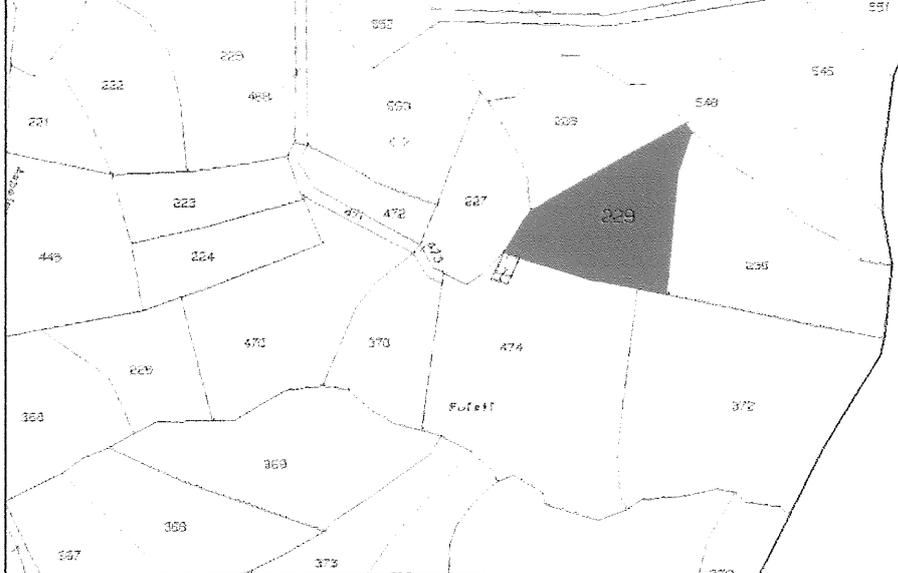
- 1) *Piena proprietà di un terreno in Grotteria, identificato nel N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 32, Particella n. 77 Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie di mq 10.420,00, Reddito Dominicale Euro 78,03, Reddito Agrario Euro 34,98;*



2) Piena proprietà di un terreno in Grotteria, identificato nel N.C.T. dello stesso Comune al Foglio n. 35, Particella n. 154, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie di mq 2.270,00, Reddito Dominicale Euro 12,31, Reddito Agrario Euro 7,62;



Stralcio del Foglio di mappa n. 35 con la rappresentazione della Particella n. 154



Stralcio del Foglio di Mappa n. 36 con la rappresentazione della Particella n. 229

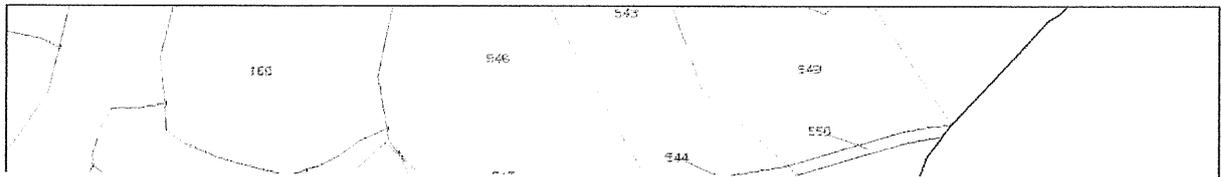
Arch. Maria Fortunio

Via L.R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio@libero.it

P.E.C. mfortunio@oaprc-rc.it

3) *Proprietà di un terreno in Grotteria, identificato nel N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 36, Particella n. 299, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie di mq 1.180,00, Reddito Dominicale Euro 8,84, Reddito Agrario Euro 3,96.*



FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili sopra indicati sono catastalmente indipendenti e, considerato che sono autonomamente fruibili, la sottoscritta ritiene utile, ai fini di una più facile commerciabilità, di individuare n. 3 (tre) Lotti distinti e separati.

Locri, li 05 maggio 2016

Il tecnico

Arch. Maria Fortunio