

Arch. Vincenzo Maria DEL BUONO

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 19/2012

G.D.: dr. Fabio REGOLO

Curatore fallimentare dott. Michele GAGLIARDI

C.T.U.: arch. Vincenzo Maria Del Buono

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con nota in data 18.10.2012 il curatore fallimentare, dott. Michele Gagliardi, ha nominato C.T.U il sottoscritto Vincenzo Maria Del Buono, architetto, nell'ambito del fallimento n. 19/2012 nei confronti dell' [REDACTED] e concesso un termine di 30 giorni, successivamente prorogati di gg. 30 per il deposito della relazione inerente i quesiti formulati che nel seguito sono integralmente riportati.

Per assolvere all'incarico ricevuto sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati siti in Zungri (V.V.) località Panace e reperito informazioni e documentazioni presso l'Agenzia del Territorio, in via telematica, e l'Ufficio Tecnico del Comune di Zungri.

Nel seguito, nel rispondere ai diversi quesiti formulati, i due immobili pignorati sono stati così identificati:

- 1° immobile (fabbricato);
- 2° immobile (terreno).

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

- *Descrivere gli immobili pignorati indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali e verificando se detti confini e dati catastali corrispondano o meno a quelli riportati nell'atto di pignoramento.*

Primo immobile (fabbricato)-

Il fabbricato di cui si relaziona è sito nel Comune di Zungri (VV), località Panace. Lo stesso fabbricato, ha struttura portante in cemento armato, si sviluppa su due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto ed è tutto allo stato rustico ad eccezione di una porzione del piano rialzato lato Nord.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo (**doc.1**), con la scorta della documentazione catastale (**doc. 4a-4b-4c-4d**), risulta che l'immobile in esame, composto da due unità affiancate e speculari separate da giunto tecnico e ciascuna con corpo scala indipendente, risulta allo stato attuale come segue:

- il piano **seminterrato** ha accesso pedonale e veicolare tramite una rampa posta sul lato Ovest della proprietà oltre che dalle scale interne alle due diverse porzioni di fabbricato. Lo stesso, delimitato solo in parte da parete in calcestruzzo armato (**doc. 5a**), è allo stato rustico privo di pavimenti ed intonaci. Una parte della porzione a Nord, anch'essa allo stato rustico, sembrerebbe essere utilizzata a laboratorio. La superficie lorda del piano è di circa mq. $161.80 \times 2 =$ mq **323,60**;
- il **piano rialzato** ha accesso tramite scalette in c.a. che collegano il piazzale antistante il fabbricato con l'atrio d'ingresso ai vani scale; la porzione a Sud è allo stato rustico, delimitata da parete di tamponamento esterno e priva di tramezzature interne, di pavimenti e di intonaci, mentre quella a Nord appare ultimata ed esternamente rifinita. Di tale ultima porzione non è stato possibile rilevarne lo stato di fatto in quanto impossibilitati ad accedervi (**doc. 1**). La superficie lorda della porzione rilevata è di circa mq. 150.50 oltre mq 67.60 di balconi di cui mq 33.10 di non autorizzati (**doc. 5b**);
- il **piano primo**, allo stato rustico, ha accesso tramite vani scale; le due porzioni sono delimitate da pareti di tamponamento esterno ma prive di tramezzature interne di pavimenti e di intonaci. La superficie lorda del piano è di circa mq. $148.70 \times 2 = 297.40$ oltre mq $49.40 \times 2 = 98.80$ di balconi di cui mq $7.25 \times 2 = 14.50$ non autorizzati (**doc. 5c**);
- il **piano sottotetto**, allo stato rustico, ha accesso tramite vani scale; le due porzioni sono delimitate da parete di tamponamento esterno ma prive di tramezzature interne, di pavimenti e di intonaci. La superficie lorda del piano è di circa mq $158.00 \times 2 =$ mq. 316.00, con una maggiore sup. di mq $94 \times 2 = 188.00$ rispetto a quella autorizzata oltre a mq $39.35 \times 2 =$ mq. 78.70 di balconi di cui $7.25 \times 2 = 14.5$ non autorizzati (**doc. 5d**). Alla data della denuncia in catasto avvenuta il 25.03.2004 detto piano è stato dichiarato come lastrico solare mentre attualmente tale piano è provvisto di copertura.

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, in via telematica (**doc. 4a- 4b-4c-4d**), risulta che:

Arch. Vincenzo Maria DEL BUONO

il fabbricato, in dittas.r.l., in corso di definizione, è identificato con il foglio n. 3, part. n. 576 sub 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, via Paolo Borsellino SN.

I confini, indicati in sede di sopralluogo, (**doc. 1**) sono i seguenti:

a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con strada provinciale, a Est con proprietà [redacted] e ad Ovest con proprietà [redacted]

Alla data del 26.07.2012 non ci sono pignoramenti in essere e pertanto nessun confronto può essere fatto relativamente a confini e dati catastali.

Secondo immobile (terreno)

Il terreno di cui si relaziona è sito nel Comune di Zungri (VV), località Panace; vi si accede da Sud tramite un cancello in ferro che si apre sul piazzale antistante il fabbricato di cui sopra e si presenta recintato con muro in cls lungo tutti i lati ad eccezione di quello posto ad Est. Sullo stesso terreno, di natura pianeggiante, vi sono cumuli di terreno che creano una separazione tra la porzione più ampia adibita a piazzale e quella meno estesa che invece è coltivata.

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del territorio, in via telematica (**doc. 4b-6a-6b**), risulta che detto terreno è identificato al foglio n. 3, p.lla n. **575** di mq 4.210, seminativo, are 42, centiare 10, reddito Dominicale € 26,09, reddito Agrario € 9,78, confinante a Nord con proprietà [redacted], a Sud con proprietà stessa ditta e proprietà [redacted], ad Est con proprietà [redacted], ad Ovest con proprietà [redacted]

Alla data del 26.07.2012 non ci sono pignoramenti in essere e pertanto nessun confronto può essere fatto relativamente a confini e dati catastali.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

- Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

Primo immobile (fabbricato)

In data 25.10.12, con nota prot. n. 1808 (**doc.1a**), il sottoscritto richiedeva al funzionario tecnico del comune di Zungri copia della documentazione che aveva autorizzato la realizzazione del fabbricato in esame.

Successivamente a tale richiesta veniva rilasciata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 18 dello 08.08.01 con allegati elaborati grafici (**doc. 2-2a-2b-2c**);
- copia domanda ed elaborati grafici di variante planimetrica (**doc. 3-3b-3c-3d**);
- copia Permesso di Costruire n. 19 del 21.11.05 (**doc. 3a**), senza elaborati grafici, che rinnova la C. E. n. 18/01.

Senza entrare nel merito di tale documentazione, perché non richiesto si fa comunque presente che:

- la C.E. n.18 del 08.08.2001 (**doc. 2a**) è stata rilasciata su un lotto di terreno identificato in Catasto al foglio di mappa n. 3, p.lle nn. 2 e 4. Tale riferimento catastale non coincide però con la particella n. 561 (**doc. 9c**) sulla quale è stato realmente realizzato il fabbricato che dalla documentazione esaminata, risulta essere stata acquistata dalla "....." con atto Notaio D.ssa Beatrice Romano in data 20.05.2003 n. 23446 di Rep registrato a Tropea in data 06.06.2003 (**doc.7**) e quindi in data successiva al rilascio della citata Concessione Edilizia.

In merito a tale discordanza, riportata anche nel rilascio del successivo P. di C. n. 19/2005 (**doc. 3a**), il tecnico progettista, in data 14.11.2012, ha rilasciato una dichiarazione (**doc. 9a**) con la quale precisa che nel redigere il progetto "sono state erroneamente digitate nello stralcio catastale planimetrico le part. n. 2-4 del foglio di mappa n.3, pari a mq. 5.580,00" corrispondenti "topograficamente con il lotto identificato in catasto terreni con la part. n.561 del foglio di mappa n.3" ed ancora che "in data 02/03/2004 è stato redatto il tipo mappale n. 14729 dal quale sono scaturite le particelle n. 575 del catasto terreni e n. 576 del catasto edilizio urbano".

A seguito della dichiarazione del tecnico progettista, il responsabile dell'area tecnica del comune di Zungri, in data 15.11.2012, attesta "che l'area, su cui è stato realizzato il fabbricato....., deve intendersi identificata con la particella n. 561 del foglio di mappa n.3, e non quelli erroneamente riportati con i numeri 2-4. Si precisa, altresì, che da accertamento eseguito.....è stata riscontrata l'esatta corrispondenza topograficamente con il lotto identificato in catasto terreni con le particelle n.576 (ex 561/b) catasto edilizio urbano, del foglio di mappa n.3" (**doc. 9b**).

- la variante planimetrica presentata in data 17.10.2001 (**doc. 3-3b-3c-3d**) non è mai stata autorizzata;
- il P. di C. n. 19/2005 riporta integralmente i dati contenuti nella C. E. n. 18/2001 e quindi gli stessi errori;

Dal confronto tra la documentazione esaminata ed i rilievi effettuati sono state riscontrate le seguenti difformità:

piano seminterrato

- non è stata realizzata la rampa prevista dal progetto di variante lungo il lato Nord (**doc.3b-3c-3d**);
- l'altezza di piano, attualmente allo stato rustico, risulta essere superiore di circa 40 cm rispetto a quella prevista dal progetto (**doc. 2c-5a**);
- ci sono differenze nelle aperture;
- le scale interne hanno un diverso senso di salita;

piano rialzato

- la quota di tale piano è più alta di cm. 45 (**doc. 5e**);
- le scalette in c.a. che collegano il piazzale antistante il fabbricato con gli ingressi ai vani scala sono diverse per dimensione e numero dei gradini;
- l'altezza di piano, attualmente allo stato rustico, è maggiore di circa 10 cm (**doc. 5b-2c-5e**);
- vi è una maggiore superficie dei balconi di circa mq 33.10 (**doc. 5b**);
- ci sono differenze nelle aperture.

piano primo

- vi è una maggiore superficie dei balconi per circa mq $7.25 \times 2 = 14.50$ (**doc. 5c**);

- l'altezza di piano, attualmente allo stato rustico, risulta essere superiore di circa 10 cm. (**doc. 2c -5c-5e**);
- ci sono differenze nelle aperture.

piano sottotetto

- vi è una maggiore superficie dei balconi per circa mq $7.25 \times 2 = 14.50$ (**doc.. 5d**);
- ci sono differenze nelle aperture.
- c'è una maggiore superficie per circa mq $94.00 \times 2 = 188.00$.
- ci sono n. 2 lucernai in copertura;
- ci sono differenze nelle altezze interne e nella linea di gronda (**doc.5d-5e-2c**);
- non siamo in presenza di un lastrico solare come dichiarato nella documentazione catastale.

L'altezza del fabbricato è pari a m. 8.65 (**doc. 5e**) misurata tra la attuale quota del piazzale e la linea di gronda. Tale altezza supera di m. 1.15 quella autorizzata (**doc. 2c-8b**) e di cm. 15 quella consentita dal PRG (**doc.8c**).

Secondo immobile (terreno)

Successivamente alla realizzazione del fabbricato il terreno individuato con la p.lla 561 di mq 5580, con atto di aggiornamento (tipo mappale n. 14729.1/2004 del 02.03.2004), è stato suddiviso come segue: p.lla 576 (ente urbano) di mq 1370 e p.lla 575 di mq 4210; si sottolinea che la potenziale volumetria di queste particelle è stata in parte asservita alla realizzazione del fabbricato.

Dalla documentazione esaminata e dal sopralluogo effettuato risulta che su detto terreno insiste un manufatto accertato dall'Agenzia del territorio (**doc. 4b-5f-6a-6b**) e per il quale, alla data del 05.11.2012, non è stato rilasciato nessun titolo autorizzativo per come risulta dall'attestato di destinazione urbanistica (**doc. 8a**), Detto manufatto è costituito da una costruzione ad un solo piano fuori terra della superficie lorda di mq 50,00 ed un'altezza interna di m. 2.35. Lo stesso manufatto è composto da un laboratorio, ufficio e bagno; in aderenza a detta costruzione, sul lato Ovest, insiste una tettoia ad una falda di circa mq 68,00 con altezza variabile tra m. 4.40 e m. 3.10. Questo manufatto fronteggia in parte il fabbricato posto a Sud e si trova ad una distanza minore di m. 12,00 per come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (**doc. 8c**)

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Primo immobile (fabbricato)

Attualmente l'area su cui insiste l'immobile è destinata, dal vigente PRG, a zona D1 "Attività artigianali e/o piccolo - industriali" (**doc. 8a-8b-8c**).

Secondo immobile (terreno)

Attualmente, in terreno è destinato dal vigente PRG a zona omogenea "D1" "Attività artigianali e/o piccolo - industriali" per come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**doc. 8d**).

Arch. Vincenzo Maria DEL BUONO

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

- *Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, acquisendo il titolo di possesso.*

Primo immobile (fabbricato)

L'immobile è attualmente allo stato rustico ad eccezione della porzione di fabbricato ubicata al piano rialzato lato Nord che appare esternamente ultimata ma dove non è stato possibile accedere per come risulta dal verbale di sopralluogo (**doc. 1**), e della porzione di piano seminterrato, a Nord, utilizzata come laboratorio.

Secondo immobile (terreno)

Sul terreno in esame insiste un manufatto per il quale alla data del 05.11.12 non è stata rilasciata alcuna autorizzazione (**doc.5f**).

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

- *Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Primo immobile (fabbricato)

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Zungri risulta che sugli immobili in esame non esiste alcun tipo di vincolo (**doc. 8a**).

Secondo immobile (terreno)

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Zungri risulta che sugli immobili in esame non esiste alcun tipo di vincolo (**doc. 8a**).

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

- *stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.*

Per la valutazione degli immobili di cui sopra è stata effettuata una stima con metodo sintetico - comparativo, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci di cui il mercato si avvale per la compravendita di beni analoghi.

Il mercato immobiliare di riferimento è quello di Zungri, un centro urbano del Vibonese, nell'altopiano del monte Poro a 570 mt. sul livello del mare, considerato uno dei centri agricoli più importanti della zona.

La porzione di territorio comunale che contiene gli immobili pignorati è la località Panace caratterizzata da una edificazione in parte destinata alla residenza ed in parte ad attività commerciali ed artigianali.

In tale ambito si collocano gli immobili pignorati di seguito descritti:

Primo immobile (fabbricato)

Alla luce delle considerazioni addotte e tenuto conto delle condizioni dell'immobile si ritiene di poter indicare i seguenti valori di mercato:

- €. 300,00/mq a mq di superficie lorda per il piano interrato;
- €. 350,00/mq per la porzione del piano rialzato, per il piano primo ed il piano sottotetto, tutte allo stato rustico;
- € 600,00/mq per la porzione di piano rialzato ultimato;

- il 50% del valore della superficie interna lorda per le terrazze, secondo l'uso e le consuetudini di mercato.

Pertanto si ottiene:

| N° lotti | SUB | Piano | mq | €/mq | Valore |
|----------|--------|---------------------|--------|--------|------------------|
| lotto 1 | sub 4 | seminterrato | 161,80 | 300,00 | 48540,00 |
| lotto 2 | sub 5 | seminterrato | 161,80 | 300,00 | 48540,00 |
| lotto 3 | sub 6 | terra (rialzato) | 150,50 | 350,00 | 52675,00 |
| lotto 3 | sub 6 | balconi autorizzati | 34,50 | 175,00 | 6037,50 |
| | | | | | 58712,50 |
| lotto 4 | sub 7 | terra (rialzato) | 150,50 | 600,00 | 90300,00 |
| lotto 4 | sub 7 | balconi autorizzati | 34,50 | 300,00 | 10350,00 |
| | | | | | 100650,00 |
| lotto 5 | sub 8 | primo | 148,70 | 350,00 | 52045,00 |
| lotto 5 | sub 8 | balconi autorizzati | 34,50 | 175,00 | 6037,50 |
| | | | | | 58082,50 |
| lotto 6 | sub 9 | primo | 148,70 | 350,00 | 52045,00 |
| lotto 6 | sub 9 | balconi autorizzati | 34,50 | 175,00 | 6037,50 |
| | | | | | 58082,50 |
| lotto 7 | sub 10 | sottotetto | 64,00 | 350,00 | 22400,00 |
| lotto 7 | sub 10 | balconi autorizzati | 32,10 | 175,00 | 5617,50 |
| | | | | | 28017,50 |
| lotto 8 | sub 11 | sottotetto | 64,00 | 350,00 | 22400,00 |
| lotto 8 | sub 11 | balconi autorizzati | 32,10 | 175,00 | 5617,50 |
| | | | | | 28017,50 |
| | | totale | | | 428642,50 |

Secondo immobile (terreno)

Dopo aver eseguito un'attenta indagine di mercato per immobili che possono ritenersi simili a quelli in esame e dopo aver sviluppato i necessari calcoli estimativi, è risultato che il valore venale da attribuire al terreno oggetto di stima è il seguente:

$$p.lla n. 575 \text{ di mq } 4210.00 \times \text{€} . 35,00 = \text{€ } 147.350,00$$

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

- *Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.*

Trattandosi di fabbricato a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, servito da due scale ciascuno con tipologia ben definita, esiste la possibilità di vendere gli immobili in otto lotti separati. In tal caso si avrebbe la seguente suddivisione:

Primo immobile (fabbricato)

| N° lotti | SUB | Piano | mq |
|----------|--------|---------------------|--------|
| lotto 1 | sub 4 | seminterrato | 161,80 |
| lotto 2 | sub 5 | seminterrato | 161,80 |
| lotto 3 | sub 6 | terra (rialzato) | 150,50 |
| lotto 3 | sub 6 | balconi autorizzati | 34,50 |
| lotto 4 | sub 7 | terra (rialzato) | 150,50 |
| lotto 4 | sub 7 | balconi autorizzati | 34,50 |
| lotto 5 | sub 8 | primo | 148,70 |
| lotto 5 | sub 8 | balconi autorizzati | 34,50 |
| lotto 6 | sub 9 | primo | 148,70 |
| lotto 6 | sub 9 | balconi autorizzati | 34,50 |
| lotto 7 | sub 10 | sottotetto | 64,00 |
| lotto 7 | sub 10 | balconi autorizzati | 32,10 |
| lotto 8 | sub 11 | sottotetto | 64,00 |
| lotto 8 | sub 11 | balconi autorizzati | 32,10 |

Secondo immobile (terreno)

Costituisce un unico lotto di mq 4.210,00

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

- *allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura esecutiva non siano aggiornati.*

Sono allegate alla presente relazione le planimetrie degli immobili (**doc. 5a-5b-5c-5d**), copia dell'elaborato planimetrico (**doc. 4c-4d**) e delle visure catastali aggiornate (**doc. 4a**).

RISPOSTA AL NONO QUESITO

- *Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima. Nel caso di procedura esecutiva contro più debitori, con diversi immobili pignorati, l'esperto specificherà a fianco di ciascun lotto il proprietario o i proprietari dell'immobile da porre in vendita.*

Nella sottostante tabella riassuntiva sono riportati i dati inerenti la esatta individuazione degli immobili pignorati suddivisi in numero nove lotti:

PRIMO LOTTO

- **Tipo di immobile:** porzione di fabbricato in c.a.
- **Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:** l'immobile costituisce un unico lotto.
- **Ubicazione:** Comune di Zungri, via Paolo Borsellino sn, piano seminterrato.
- **Dati catastali attuali :** foglio 3, part. n. 576 sub 4, via Paolo Borsellino piano S1, Cat. In corso di costruzione;
- **Confini:** a Nord con vano scala e sub 5, e sui rimanenti lati con sub 1.
- **Provenienza del bene:** l'immobile è pervenuto alla Società srl con atto Notaio D.ssa Beatrice Romano in data 20.05.2003 n. 23446 di Rep registrato a Tropea in data 06.06.2003 (**doc. 7**) in data successiva al rilascio della Concessione Edilizia.
- **Descrizione:** ha accesso pedonale e veicolare tramite una rampa posta sul lato Ovest della proprietà oltre che dalle scale interne. Lo stesso, tamponato in parte, è allo stato rustico privo di pavimenti ed intonaci sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa mq. 161.80.
- **Valore del cespite risultante dalla stima:** €. **48.540,00** (quarantottomilacinquecentoquaranta/00).
- **Proprietario:**srl.

SECONDO LOTTO

- **Tipo di immobile:** porzione di fabbricato in c.a.
- **Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:** l'immobile costituisce un unico lotto.
- **Ubicazione:** Comune di Zungri, via Paolo Borsellino sn, piano seminterrato.
- **Dati catastali attuali :** foglio 3, part. n. 576 sub 5, via Paolo Borsellino piano S1, Cat. In corso di costruzione;
- **Confini:** a Sud con vano scala e sub 4 e sui rimanenti lati con sub 1.
- **Provenienza del bene:** l'immobile è pervenuto alla Societàsrl con atto Notaio D.ssa Beatrice Romano in data 20.05.2003 n. 23446 di Rep registrato a Tropea in data 06.06.2003 (**doc. 7**) in data successiva al rilascio della Concessione Edilizia.
- **Descrizione:** ha accesso pedonale e veicolare tramite una rampa posta sul lato Ovest della proprietà oltre che dalle scale interne. E' allo stato rustico privo di pavimenti ed intonaci, sembrerebbe essere utilizzata a laboratorio sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa mq. 161.80.
- **Valore del cespite risultante dalla stima:** €. **48.540,00** (quarantottomilacinquecentoquaranta/00).
- **Proprietario:**srl.

TERZO LOTTO

- **Tipo di immobile:** porzione di fabbricato in c.a.
- **Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:** l'immobile costituisce un unico lotto.
- **Ubicazione:** Comune di Zungri, via Paolo Borsellino snc, piano terra.

Arch. Vincenzo Maria DEL BUONO

- **Dati catastali attuali** : foglio 3, part. n. 576 sub 6, via Paolo Borsellino piano T, Cat. In corso di costruzione;
- **Confini**: a Nord con vano scala e sub 7.
- **Provenienza del bene**: l'immobile è pervenuto alla Società con atto Notaio D.ssa Beatrice Romano in data 20.05.2003 n. 23446 di Rep registrato a Tropea in data 06.06.2003 (**doc. 7**) in data successiva al rilascio della Concessione Edilizia.
- **Descrizione**: a cui si accede tramite scalette in c.a. che collegano il piazzale antistante il fabbricato con l'atrio d'ingresso ai vani scale, è allo stato rustico, delimitata da parte del tamponamento esterno e priva di tramezzature interne di pavimenti e di intonaci, sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa mq. 150.50 oltre mq 34.50 di balconi autorizzati e mq 33.10 di superficie non residenziale non autorizzata.
- **Valore del cespite risultante dalla stima**: €. **58.712,00** (cinquantottosettecentododici/00).
- **Proprietario** [REDACTED]

QUARTO LOTTO

- **Tipo di immobile**: porzione di fabbricato in c.a.
- **Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali**: l'immobile costituisce un unico lotto.
- **Ubicazione**: Comune di Zungri, via Paolo Borsellino snc, piano terra.
- **Dati catastali attuali** : foglio 3, part. n. 576 sub 7, via Paolo Borsellino piano T, Cat. In corso di costruzione;
- **Confini**: a Sud con vano scala e sub 6.
- **Provenienza del bene**: l'immobile è pervenuto alla Società [REDACTED] con atto Notaio D.ssa Beatrice Romano in data 20.05.2003 n. 23446 di Rep registrato a Tropea in data 06.06.2003 (**doc. 7**) in data successiva al rilascio della Concessione Edilizia.
- **Descrizione**: a cui si accede tramite scalette in c.a. che collegano il piazzale antistante il fabbricato con l'atrio d'ingresso ai vani scale, appare ultimata ed esternamente rifinita. Di tale ultima porzione non è stato possibile rilevarne lo stato di fatto in quanto impossibilitati ad accedervi (**doc. 1**), sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa mq. 150.50 oltre mq 34.50 di balconi autorizzati e mq 33.10 di superficie non residenziale non autorizzata.
- **Valore del cespite risultante dalla stima**: €. **100.650,00** (centomilaseicentocinquanta/00).
- **Proprietario** [REDACTED]

QUINTO LOTTO

- **Tipo di immobile**: porzione di fabbricato in c.a.
- **Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali**: l'immobile costituisce un unico lotto.
- **Ubicazione**: Comune di Zungri, via Paolo Borsellino snc, piano Primo.
- **Dati catastali attuali** : foglio 3, part. n. 576 sub 8, via Paolo Borsellino piano 1, Cat. In corso di costruzione;
- **Confini**: a Nord con vano scala e sub 9.

Arch. Vincenzo Maria DEL BUONO

- **Provenienza del bene:** l'immobile è pervenuto alla Società [redacted] con atto Notaio D.ssa Beatrice Romano in data 20.05.2003 n. 23446 di Rep registrato a Tropea in data 06.06.2003 (**doc. 7**) in data successiva al rilascio della Concessione Edilizia.
- **Descrizione:** a cui si accede tramite vano scala, allo stato rustico delimitate da parte del tamponamento esterno e prive di tramezzature interne di pavimenti e di intonaci. La superficie lorda del piano è di circa mq. 148.70 oltre mq 49.40 di balconi di cui mq 7.25 di superficie non autorizzata.
- **Valore del cespite risultante dalla stima:** €. **58.082,00** (cinquantottomilaottantadue/00).
- **Proprietario** [redacted]

SESTO LOTTO

- **Tipo di immobile:** porzione di fabbricato in c.a.
- **Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:** l'immobile costituisce un unico lotto.
- **Ubicazione:** Comune di Zungri, via Paolo Borsellino snc, piano Primo.
- **Dati catastali attuali :** foglio 3, part. n. 576 sub 9, via Paolo Borsellino piano 1, Cat. In corso di costruzione;
- **Confini:** a Sud con vano scala e sub 8.
- **Provenienza del bene:** l'immobile è pervenuto alla [redacted] con atto Notaio D.ssa Beatrice Romano in data 20.05.2003 n. 23446 di Rep registrato a Tropea in data 06.06.2003 (**doc. 7**) in data successiva al rilascio della Concessione Edilizia.
- **Descrizione:** a cui si accede tramite vano scala, allo stato rustico delimitate da parte del tamponamento esterno e prive di tramezzature interne di pavimenti e di intonaci. La superficie lorda del piano è di circa mq. 148.70 oltre mq 49.40 di balconi di cui mq 7.25 di superficie non autorizzata.
- **Valore del cespite risultante dalla stima:** €. **58.082,00** (cinquantottomilaottantadue/00).
- **Proprietario** [redacted]

SETTIMO LOTTO

- **Tipo di immobile:** porzione di fabbricato in c.a.
- **Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:** l'immobile costituisce un unico lotto.
- **Ubicazione:** Comune di Zungri, via Paolo Borsellino snc, piano Secondo.
- **Dati catastali attuali :** foglio 3, part. n. 576 sub 10, via Paolo Borsellino piano 2, Cat. lastrico solare; ..
- **Confini:** a Nord con vano scala e sub 11.
- **Provenienza del bene:** l'immobile è pervenuto [redacted] con atto Notaio D.ssa Beatrice Romano in data 20.05.2003 n. 23446 di Rep registrato a Tropea in data 06.06.2003 (**doc. 7**) in data successiva al rilascio della Concessione Edilizia.
- **Descrizione:** a cui si accede tramite vano scala, allo stato rustico delimitate da parte del tamponamento esterno e privo di tramezzature interne, di pavimenti e di intonaci. La superficie lorda del piano tamponato è di circa mq 158.00 di cui mq. 64.00 autorizzati oltre a mq 39.35 di balconi di cui 7.25 .
- **Valore del cespite risultante dalla stima:** €. **28.017,50** (ventottomiladiciasette/50).

- **Proprietario:**srl.

OTTAVO LOTTO

- **Tipo di immobile:** porzione di fabbricato in c.a.
- **Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:** l'immobile costituisce un unico lotto.
- **Ubicazione:** Comune di Zungri, via Paolo Borsellino snc, piano Secondo.
- **Dati catastali attuali :** foglio 3, part. n. 576 sub 11, via Paolo Borsellino piano 2, Cat. Iastrico solare;
- **Confini:** a Sud con vano scala e sub 10.
- **Provenienza del bene:** l'immobile è pervenuto alla [redacted] con atto Notaio D.ssa Beatrice Romano in data 20.05.2003 n. 23446 di Rep registrato a Tropea in data 06.06.2003 (**doc. 7**) in data successiva al rilascio della Concessione Edilizia.
- **Descrizione:** a cui si accede tramite vano scala, allo stato rustico delimitate da parte del tamponamento esterno e privo di tramezzature interne, di pavimenti e di intonaci. La superficie lorda del piano tamponato è di circa mq 158.00 di cui mq. 64.00 autorizzati oltre a mq 39.35 di balconi di cui 7.25 .
- **Valore del cespite risultante dalla stima:** €. **28.017,50** (ventottomiladiciasette/50).
- **Proprietario:**srl.

NONO LOTTO

- **Tipo di immobile:** appezzamento di terreno;
- **Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:** l'immobile costituisce un unico lotto;
- **Ubicazione:** Comune di Zungri, località Pannaci;
- **Dati catastali attuali :** foglio n. 3, p.lla n. **575** di mq 4.210, seminativo, are 42, centiare 10, reddito Dominicale € 26,09, reddito Agrario € 9,78, confinante a Nord con proprietà [redacted] a Sud con proprietà stessa ditta e proprie [redacted] ad Est con proprietà [redacted] ad Ovest con proprie [redacted]
- **Confini:** a Nord con proprietà [redacted] a Sud con proprietà stessa ditta e proprietà [redacted] ad Est con proprie [redacted] ad Ovest con proprietà [redacted]
- ;
- **Provenienza del bene:** l'immobile è pervenuto alla Societàsrl con atto Notaio D.ssa Beatrice Romano in data 20.05.2003 n. 23446 di Rep registrato a Tropea in data 06.06.2003 (**doc. 7**);
- **Descrizione:** terreno di natura edificatoria di mq 4.210,00;
- **Valore del cespite risultante dalla stima:** € **147.350,00** (centoquarantasettemilatrecentocinquanta/00) ;
- **Proprietario:**srl.

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

- *Verifiche le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori alla iscrizione della sentenza di fallimento e predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni*

Arch. Vincenzo Maria DEL BUONO

pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri domande giudiziali e sentenze).

sono di seguito elencate le trascrizioni pregiudizievoli:

Primo immobile (fabbricato)

- natura del gravame: Ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Calogero Soc. Coop. A.R.L.
titolo: atto a rogito notaio Romano Beatrice;
data del titolo: 14.09.2004
iscritto in data: 22.09.2004
estremi di iscrizione: n. 5671 R.G. e n. 656 R.P.
somma iscritta: €. 300.000,00 a garanzia della somma di €. 150.000,00;

Primo e secondo immobile (fabbricato e terreno)

- natura del gravame: Decreto Ingiuntivo a favore della Banca di Roma s.p.a
titolo: Atto Giudiziario Tribunale;
data del titolo: 11.03.2008
iscritto in data: 17.04.2008
estremi di iscrizione: n. 2326 R.G. e n. 290 R.P.
somma iscritta: €. 50.000,00 a garanzia della somma di €. 18.819,22;
- natura del gravame: Norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 a favore di Equitalia ETR S.P.A.
titolo: Atto Amministrativo;
data del titolo: 18.12.2008
iscritto in data: 09.01.2009
estremi di iscrizione: n. 79 R.G. e n. 40 R.P.
somma iscritta: €. 38.310,94 a garanzia della somma di €. 19.115,47;

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Campora San Giovanni 12.12.2012

Il C.T.U.

arch. Vincenzo Maria Del Buono

Oggetto Fallimento n. 19/2012

Vista la richiesta del Curatore Fallimentare, pervenuta per vie brevi in data 20.12.2012, circa la possibilità di sanare gli abusi edilizi eseguiti in corrispondenza dei manufatti oggetto di fallimento, il sottoscritto ha eseguito ulteriori accertamenti ed acquisito attestazioni rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Zungri (V.V.) (**doc 12 - 13**), dalle quali risulta che:

Primo immobile (fabbricato)

- esiste la possibilità del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria;
- gli oneri da versare al Comune per tale sanatoria ammontano complessivamente ad € 83,09;

Secondo immobile (terreno)

- è sanabile con la condizione indispensabile che "deve verificarsi che la distanza minima tra fabbricati sia di mt. 12,00 o in alternativa che i manufatti siano collegati tra di loro, funzionali all'attività principale, in modo che tale distanza si annulli. Sia altresì prodotto un piano di utilizzo di iniziativa privata interessante una superficie territoriale non inferiore a mq 5000";
- Nelle citate attestazioni si legge ancora "è obbligatorio cedere al comune il 10% dell'area di intervento o in alternativa la monetizzazione della medesima...." . in questa ultima eventualità si avrebbe una spesa presunta di € 2.790,00.

In conclusione di quanto sopra il sottoscritto ritiene che:

Primo immobile (fabbricato)

- per sanare il maggiore volume del fabbricato principale realizzato in assenza di autorizzazione e calcolato tenendo conto del progetto approvato, della situazione attuale relativamente alle superfici già delimitate dal tamponamento e delle prescrizioni contenute nelle citate attestazioni, è necessario asservire dalla adiacente p.lla 575 circa mc. 1.444,00, come di seguito specificato:

Calcolo della volumetria

Volume autorizzato mc. **2.921,00** + mc. **166,00** volume non autorizzato = mc **3087,00**

| p.lla n. | mq | mc/mq dal PRG | mc |
|------------------|---------|---------------|-------|
| 576 (fabbricato) | 1370,00 | 1.2 | 1.644 |

| p.lla n. | mq | Indice mc/mq | mc |
|---------------|---------|--------------|-------|
| 575 (terreno) | 4210,00 | 1.2 | 5.052 |

Mc 3087 – mc 1644 = mc. **1443** da asservire dalla p.lla 575

Secondo immobile (terreno)

- le condizioni necessarie per sanare il piccolo manufatto abusivo comportano la redazione di un progetto in sanatoria che preveda: il collegamento dello stesso con il fabbricato principale, l'adeguamento sismico della tettoia; la spesa di €. 838,32 quali oneri di sanatori, la cessione al comune del 10% dell'area di intervento o la monetizzazione della stessa per un importo di € 2790,00. E' evidente che tale progetto, oltre alle spese per redazione ed attuazione dello stesso, imponga delle limitazioni nella futura vendita delle quote del fabbricato principale e del secondo immobile in quanto sarebbero collegati tra loro. Per i suddetti motivi il sottoscritto ritiene che soluzione più vantaggiosa sotto il profilo economico e funzionale ai fini della vendita sia quella di demolire il manufatto abusivo. Tale demolizione, che ammonterebbe ad € 4.600,00, somma da detrarre dall'attuale stima del terreno, renderebbe il terreno libero da vincoli e non deprezzato del suo valore.

| p.lla n. | mq | Indice mc/mq | mc |
|---------------|---------|--------------------|--------------|
| 575 (terreno) | 4210,00 | 1.2 | 5.052 |
| | | Asserviti alla 576 | 1.443 |
| | | restano | 3.609 |

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Campora San Giovanni 11.01.2013

Il C.T.U.

arch. Vincenzo Maria Del Buono