

***STUDIO TECNICO***

***Dott. Agr. Federico Postorino***

***VIA LIA N° 51 - 89122 REGGIO CALABRIA***

***TEL. FAX 0965/44737 - CELL. 335/6613604***

***PEC: f.postorino@epap.conafpec.it***

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**PRIMA SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTARE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NEL FALLIMENTO N°17/2017**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Tiziana Drago**

**Curatore: Dott. Marcello Febert**

**Reggio Calabria lì, 31.05.2018**

**IL C.T.U.**

**Dott. Federico Postorino**

## **1. INCARICO - PREMESSA**

Nella Procedura Fallimentare N° 17/2017, il Giudice delegato, Dott.ssa Tiziana Drago, vista l'istanza del curatore, avente per oggetto "la nomina di un esperto per la stima degli immobili", notificava la nomina di C.T.U. il giorno 22.12.2017, al sottoscritto Dott. Agr. Federico Postorino, con studio in Reggio Calabria Via Lia n° 51, ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Reggio Calabria, al n° 299, Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Reggio Calabria.

La Consulenza veniva disposta, demandando i seguenti quesiti:

***1. Identifichi il C.T.U. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini.***

***2. Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U., in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento.***

***3. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.***

***4. Quale ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale.***

***5. Per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (legge 326/2003) e dei relativi costi, assumendo le***

*opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.*

*6. Accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

*7. Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed allegli gli atti di provenienza, ove reperiti.*

*8. Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari.*

*9. Accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale.*

*10. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

*11. Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.*

*12. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc..) e le località in cui si trovano, e*

*fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc.). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile.*

*13. Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.*

*14. Dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare.*

*15. Inserisca nella perizia una scheda elencante le caratteristiche per ogni lotto di vendita proposto.*

Con lo stesso provvedimento veniva autorizzato il C.T.U. a prestare il giuramento di rito all'atto del deposito della relazione.

## **2. OPERAZIONI COMPLEMENTARI E SOPRALLUOGHI**

Sulla scorta della documentazione fornita dal Custode Dott. Febert oggetto del Fallimento, necessaria all'espletamento dell'incarico, corredata dalle visure catastali effettuate per nominativo, risultavano a carico della [ ] le particelle 482, 666 e 667 del Foglio di Mappa n° 24 di Gallina ed a seguito di accertamenti eseguiti dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, mediante l'acquisizione delle visure storiche, tipi di frazionamento ed estratti di mappa catastale, si è riscontrato che:

- Gli immobili censiti al catasto terreni nel Comune di Reggio Calabria Sezione Gallina al Foglio di Mappa 24 identificate con le Particelle 482, 666 e 667, risultavano forniti di dati identificativi e di classamento, senza essere inseriti nei dettagli della Mappa Catastale. Difatti sono presenti nelle visure storiche, in annotazione dei passaggi intermedi relativi ai Frazionamenti n° 68/1981; n° 386/1987 e n° 5082/2012, ed oggi è possibile riscontrarle solo, in fusione delle suddette particelle, in un'unica particella corrispondente al n° 1288,
- Per regolarizzare tale anomalia, si è proceduto a redigere apposita istanza di Accesso agli Atti per il rilascio del frazionamento e successiva richiesta di soppressione delle stesse particelle;
- Acquisiti i documenti, si è provveduto alla sistemazione degli archivi di informatizzazione presso l'Agenzia del Territorio, pertanto le particelle ricadenti

nel Foglio 24 GNA n° 482, 666 e 667 non risultano più consultabili nella Banca Dati del Catasto Terreni, ma riconducibili alla particella n° 1288 del Foglio 24 di Gallina di Superficie catastale pari a Ha 0.43.45 Qualità Ente Urbano.

*(Allegato n° 1a – Difformità Catastali).*

Inoltre, a seguito della definizione della problematica catastale è emerso che tale particella non ha nulla a che vedere con la procedura, difatti la stessa veniva trasferita con atto di Compravendita del 26.01.2012 del Notaio \_\_\_\_\_, con sede in Reggio Calabria Rep. \_\_\_\_\_, Registrato a Reggio Calabria il 11.02.2012 al \_\_\_\_\_, dalla Società \_\_\_\_\_ alla Società \_\_\_\_\_.

*(Allegato n° 1b – Atto Notarile \_\_\_\_\_).*

In ordine a quanto su premesso, si è dato inizio alle operazioni peritali il giorno 15.03.2018 con sopralluogo sulle particelle ricadenti nel Comune di Reggio Calabria e nella Sezione Gallina, giusti accordi telefonici con l'Arch. Ficara, (Tecnico che seguiva in precedenza la BIEFFEDI AUTO Srl), venivano effettuati due sopralluoghi sulla particella 1049 ricadente in località San Gregorio, dove si è proceduto ai rilievi necessari alla verifica della rispondenza catastale (mappale e planimetria) ai fini dell'aggiornamento degli atti catastali del Capannone Industriale. *(Allegato n° 2 – Verbale di Sopralluogo).*

Si fa presente che, in precedenza è stato effettuato un accesso all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria e quattro accessi all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Sezione Terreni, al fine di acquisire gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico. Sono stati inoltre acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune il Certificato di Destinazione Urbanistica e la presenza di Vincoli Paesaggistici, oltre a verificare la conformità urbanistica dell'immobile ubicato in Via Carrera San Gregorio.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI PROPOSTI DAL SIG. GIUDICE

**Quesito 1.** *Identifichi il C.T.U. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini.*

Gli immobili oggetto di fallimento di proprietà della \_\_\_\_\_, sono identificati all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, nel Comune di Reggio Calabria Sezione Reggio Calabria e Gallina, con i dati di seguito riportati:

***Comune Reggio Calabria Sezione Reggio Calabria Catasto Terreni***

Immobile	Foglio di mappa	Particella	Superficie (m <sup>2</sup> )	Qualità	Quota Possesso
<b>1</b>	89	197	1.880	Semin Arbor	1/1
	89	347	3.041	Pascolo Arb	1/1
<b>2</b>	89	729	295	Semin Arbor	1/1
	89	1117	409	Pascolo Arb	1/1
<b>3</b>	89	694	1.760	Semin Arbor	1/1
	89	1115	2.784	Pascolo Arb	1/1

***Comune Reggio Calabria Sezione Gallina Catasto Fabbricati***

Immobile	Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Quota Possesso
<b>4</b>	24	1049	5	D7	1/1

Per una migliore comprensione delle attività svolte per ogni singolo lotto, di seguito gli immobili verranno codificati con la dicitura utilizzata in tabella (ovvero **Immobile 1**, **Immobile 2 ecc...**), tale codificazione è stata effettuata considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile, la ubicazione e la Destinazione Urbanistica.

### **Immobile 1**

Identificato nel Comune di Reggio Calabria Sezione Reggio Calabria, Catasto Terreni,

**Foglio di mappa 89, particella 197, superficie 1.880 m<sup>2</sup>, Qualità Semin Arbor.**

**Foglio di mappa 89, particella 347, superficie 3.041 m<sup>2</sup>, Qualità Pascolo Arb.**

**Superficie Totale 4.921 m<sup>2</sup>**

Intestato a:

1. \_\_\_\_\_, Proprietà per 1000/1000;

*(Allegato n° 3 – Visura Storica per immobile e Stralcio Foglio di mappa).*

**Confina:** a Nord con terreni di proprietà privata particelle 622 e 704 dello stesso Foglio 89, a Ovest con la particelle 694, 1115 e 1117 dello stesso Foglio 89, a Sud con le particella 692 dello stesso Foglio 89, ad Est con la particelle 1053, 1057, 1802 e 1901 dello stesso Foglio 89.

Si tratta di un appezzamento ubicato a ridosso del centro abitato di Reggio Calabria, in una zona che degrada verso la fascia collinare, di facile accessibilità per la presenza di una strada interpoderale, che versa in precarie condizioni di manutenzione. Presenta forma irregolare, con giacitura pianeggiante e leggermente acclive, la qualità di coltura riportata in catasto, corrisponde alla qualità di coltura effettivamente riscontrata sul posto, anche se non vengono effettuate coltivazioni di nessun genere neanche sulla superficie qualificata Seminativo Arborato, il terreno si trova in stato di abbandono e non risultano colture agrarie in atto, sono presenti numerose autovetture abbandonate, è da evidenziare che l'immobile ricade in zona urbanistica "F".

La distribuzione della superficie totale 4.921 m<sup>2</sup> in Zone è la seguente:

- Superficie in Attrezzature Sanitarie 3.151 m<sup>2</sup>;
- Superficie in Viabilità di Piano 1.390 m<sup>2</sup>;
- Superficie in Verde Pubblico 380 m<sup>2</sup>.

Nel P.R.G. del Comune di Reggio Calabria l'immobile ricade in Zona Omogenea "F" (art. 23 n.t.a.), parte in aree per le sedi e attrezzature sanitarie, parte in zona a verde pubblico e parte in viabilità di piano, normata dalla Legge Regionale 19/02 e s.m.i.

*(Allegato n° 4 Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica).*

## **Immobile 2**

Identificato nel Comune di Reggio Calabria Sezione Reggio Calabria, Catasto Terreni,

**Foglio di mappa 89, particella 729, superficie 295 m<sup>2</sup>**, Qualità Semin Arbor.

**Foglio di mappa 89, particella 1117, superficie 409 m<sup>2</sup>**, Qualità Pascolo Arb.

**Superficie Totale 704 m<sup>2</sup>**

Intestato a:

1. \_\_\_\_\_, Proprietà per 1000/1000;

*(Allegato n° 3 – Visura Storica per immobile e Stralcio Foglio di mappa).*

**Confini della particella 729:** a Nord con terreni di proprietà privata particella 694 dello stesso Foglio 89, a Ovest con le particelle 727 e 1118 dello stesso Foglio 89, e a Sud con le particelle 1005 e 1118 dello stesso foglio e ad Est con le particelle 197 e 1005 dello stesso Foglio 89.

**Confini della particella 1117:** a Nord con terreni di proprietà privata particelle 622 e 1115 dello stesso Foglio 89, a Ovest e a Sud con la particella 1115 dello stesso Foglio 89, ad Est con la particella 347 dello stesso Foglio 89.

Si tratta di due piccoli appezzamenti ubicato a ridosso del centro abitato di Reggio Calabria, in una zona che degrada verso la fascia collinare, di facile accessibilità per la presenza di una strada interpoderale, che versa in precarie condizioni di manutenzione. Presentano forma irregolare, con giacitura pianeggiante e leggermente acclive, la qualità di coltura riportata in catasto, corrisponde alla qualità di coltura effettivamente riscontrata sul posto, anche se non vengono effettuate coltivazioni di nessun genere neanche sulla superficie qualificata Seminativo Arborato, il terreno si trova in stato di abbandono e non risultano colture agrarie in atto, sono presenti numerose autovetture abbandonate, è da evidenziare che gli immobili ricadono in zona urbanistica **“F” e sono stati accorpati per la stima in base alla destinazione urbanistica.**

Nel P.R.G. del Comune di Reggio Calabria l'immobile ricade in Zona Omogenea “F” (art. 23 n.t.a.), parte in aree per le sedi e attrezzature sanitarie e parte in zona a verde pubblico, normata dalla Legge Regionale 19/02 e s.m.i. *(Allegato n° 4 Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica).*



### **Immobile 3**

Identificato nel Comune di Reggio Calabria Sezione Reggio Calabria, Catasto Terreni, **Foglio di mappa 89, particella 694, superficie 1.760 m<sup>2</sup>**, Qualità Semin Arbor.

**Foglio di mappa 89, particella 1115, superficie 2.784 m<sup>2</sup>**, Qualità Pascolo Arb.

**Superficie Totale 4.544 m<sup>2</sup>**

Intestato a:

1. \_\_\_\_\_, Proprietà per 1000/1000;

*(Allegato n° 3 – Visura Storica per immobile e Stralcio Foglio di mappa).*

**Confina:** a Nord con terreni di proprietà privata particelle 1114 e 1116 dello stesso Foglio 89, a Ovest con la particelle 919, 1116 e 1749 dello stesso Foglio 89, a Sud con le particelle 727, 729, 1533 e 1535 dello stesso Foglio 89, ad Est con la particelle 197, 347 e 1117 dello stesso Foglio 89.

***Tale immobile, sebbene si trova accorpato ai precedenti immobili 1 e 2, viene codificato quale immobile 3, in quanto varia la destinazione urbanistica dello stesso.***

Si tratta di un appezzamento ubicato a ridosso del centro abitato di Reggio Calabria, in una zona che degrada verso la fascia collinare, di facile accessibilità per la presenza di una strada interpoderale, che versa in precarie condizioni di manutenzione. Presenta forma irregolare, con giacitura pianeggiante e leggermente acclive, la qualità di coltura riportata in catasto, corrisponde alla qualità di coltura effettivamente riscontrata sul posto, anche se non vengono effettuate coltivazioni di nessun genere neanche sulla superficie qualificata Seminativo Arborato, il terreno si trova in stato di abbandono e non risultano colture agrarie in atto, sono presenti numerose autovetture abbandonate, è da evidenziare che **l'immobile è interessato in parte dall'attraversamento della tangenziale della A2**, e ricade in zona urbanistica **“B”** ed **“F”**.

**Per tali immobili, non è stato possibile procedere alla regolarizzazione catastale, ossia al frazionamento dell'aree occupate dalla Tangenziale della A2 e le superfici rimanenti, in quanto non risulta alla Conservatoria del Registro Immobiliare nessuna Costituzione di Diritto Reale (Esproprio).**

La distribuzione della superficie totale 4.544 m<sup>2</sup> in Zone è la seguente:

- Superficie in Viabilità di Piano 2.100 m<sup>2</sup>;
- Superficie in Attrezzature Sanitarie 1.654 m<sup>2</sup>;
- Superficie in Zona B 790 m<sup>2</sup>.

Nel P.R.G. del Comune di Reggio Calabria l'immobile ricade parte in Zona Omogenea "F" (art. 23 n.t.a.) in aree per le sedi e attrezzature sanitarie, e parte in Zona "B" ristrutturazione (art. 19 n.t.a.) e viabilità di piano normata dalla Legge Regionale 19/02 e s.m.i. (*Allegato n° 4 Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica*).

#### **Immobile 4**

Identificato nel Comune di Reggio Calabria Sezione Gallina, Catasto Fabbricati, **Foglio di mappa 24, particella 1049 Sub 5, Categoria D7.**

Intestato a:

1. \_\_\_\_\_, Proprietà per 1000/1000;  
(*Allegato n° 3 – Visura Storica per immobile e Stralcio Foglio di mappa*).

**Confina:** a Nord con le particelle 263 e 410 dello stesso Foglio 24, a Sud con le particelle 440 e 1288 dello stesso Foglio 24, a Ovest con le particelle 410 e 440 dello stesso Foglio 24 e ad Est con piazzale parcheggio di proprietà privata sulla particella 1288 dello stesso foglio 24.

Si tratta di un Capannone Industriale utilizzato come officina e magazzino deposito dalla Società \_\_\_\_\_ in una zona che può essere definita tipicamente industriale, di facile accessibilità per la presenza della strada Comunale Via Carrera che la collega all'uscita della tangenziale San Gregorio.

L'immobile ha una struttura in acciaio, con colonne pendolari (profilati HE), copertura in trave reticolare composta da un insieme di aste complanari, cerniere e controventature vincolate ai nodi, sormontata da lamiera grecata.

Le tamponature perimetrali e le tramezzature interne risultano in laterizio forato rifinite con intonaco tipo civile e tinteggiatura finale. La pavimentazione risulta del tipo industriale.

La superficie totale è di m<sup>2</sup> 1.500 totali, di cui m<sup>2</sup> 945 di superficie destinata a Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale (Officina) e m<sup>2</sup> 218 destinati a Tettoia ed area pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 337,00.

Nel P.R.G. del Comune di Reggio Calabria l'immobile ricade parte in Zona Omogenea "F" in aree per attrezzature di carattere annonario.

(*Allegato n° 4 Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica*).

**Quesito 2. *Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U., in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento.***

Definita l'identificazione degli immobili, il sottoscritto CTU ha ritenuto utile procedere ad una suddivisione dei beni pignorati in due lotti, come da tabella che segue:

<b>Lotto</b>	<b>Immobile</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>
<b>1</b>	1	RC - Marianazzo	89	197	
		RC - Marianazzo	89	347	
	2	RC - Marianazzo	89	729	
		RC - Marianazzo	89	1117	
	3	RC - Marianazzo	89	694	
		RC - Marianazzo	89	1115	
<b>2</b>	4	RC – San Gregorio	24GNA	1049	5

### **LOTTO 1**

Gli immobili sono stati identificati catastalmente,

#### **Immobile 1**

Identificato nel Comune di Reggio Calabria Sezione Reggio Calabria, Catasto Terreni,

**Foglio di mappa 89, particella 197, superficie 1.880 m<sup>2</sup>, Qualità Semin Arbor.**

**Foglio di mappa 89, particella 347, superficie 3.041 m<sup>2</sup>, Qualità Pascolo Arb.**

**Superficie Totale 4.921 m<sup>2</sup>**

Intestato a:

1. \_\_\_\_\_, Proprietà per 1000/1000.

Per tale immobile non c'è stata necessità di alcuna variazione di aggiornamento catastale, pertanto Nulla Osta all'eventuale decreto di trasferimento dei beni.

### **Immobile 2**

Identificato nel Comune di Reggio Calabria Sezione Reggio Calabria, Catasto Terreni,

**Foglio di mappa 89, particella 729, superficie 295 m<sup>2</sup>, Qualità Semin Arbor.**

**Foglio di mappa 89, particella 1117, superficie 409 m<sup>2</sup>, Qualità Pascolo Arb.**

**Superficie Totale 704 m<sup>2</sup>**

Intestato a:

1. \_\_\_\_\_, Proprietà per 1000/1000.

Per tale immobile non c'è stata necessità di alcuna variazione di aggiornamento catastale, pertanto Nulla Osta all'eventuale decreto di trasferimento dei beni.

### **Immobile 3**

Identificato nel Comune di Reggio Calabria Sezione Reggio Calabria, Catasto Terreni,

**Foglio di mappa 89, particella 694, superficie 1.760 m<sup>2</sup>, Qualità Semin Arbor.**

**Foglio di mappa 89, particella 1115, superficie 2.784 m<sup>2</sup>, Qualità Pascolo Arb.**

**Superficie Totale 4.544 m<sup>2</sup>**

Intestato a:

1. \_\_\_\_\_, Proprietà per 1000/1000.

Per tale immobile non c'è stata necessità di alcuna variazione di aggiornamento catastale, pertanto Nulla Osta all'eventuale decreto di trasferimento dei beni.

### **LOTTO 2**

#### **Immobile 4**

Identificato nel Comune di Reggio Calabria Sezione Gallina, Catasto Fabbricati, **Foglio di mappa 24, particella 1049 Sub 5, Categoria D7.**

Intestato a:

1. \_\_\_\_\_, Proprietà per 1000/1000.

Per tale immobile è stato necessario, **come evidenziato nel paragrafo 2 (Operazioni Complementari)**, effettuare una serie di variazioni in mappa e aggiornamenti catastali, che hanno permesso oltre alla definizione delle anomalie accertate, di regolarizzare mediante accatastamento il Capannone. Lo stesso può essere sanato a livello Urbanistico, pertanto Nulla Osta all'eventuale decreto di trasferimento dei beni.

**Quesito n. 3** *Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.*

Sugli immobili non sono state necessarie né Variazioni Colturali, né Cambi d'uso.

**Quesito n. 4** *Quale ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale.*

A seguito di accertamento e verifica degli atti catastali presenti presso la Direzione Provinciale di Reggio Calabria - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, si è reso necessario eseguire l'aggiornamento mediante tipo mappale per ampliamento di una porzione di manufatto non presente in mappa catastale e relativo aggiornamento planimetrico per variazione catastale. (**Allegato n° 5 Accatastamento**).

**Quesito n. 5** *Per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (legge 326/2003) e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.*

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, è emerso che il fabbricato identificato quale **Immobile 4** ubicato in Via Carrera Tr. Privata snc – San Gregorio – censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Reggio Calabria Sezione Gallina, **Foglio di mappa 24, particella 1049 Sub 5, Categoria D7**, risulta oggetto di domanda di Sanatoria formulata ai sensi del D.L. 649/94 e successiva Legge 724/94, recante Prot. n° 26112 del 05.04.1995 dell'Archivio Generale del Comune di Reggio Calabria e Pratica n° 8055 presso la sezione Condono Edilizio dell'Ufficio Pianificazione Territoriale. (**Allegato n° 6 Domanda Condono n°8055/94 copia conforme**).

Dalla verifica della documentazione allegata alla pratica suddetta, ed esaminati gli atti a corredo della Domanda di Sanatoria presenti presso gli uffici sopra elencati, nonché dalla documentazione catastale acquisita, è emerso che la superficie richiesta a condono con la domanda di sanatoria risulta inferiore rispetto alla superficie riscontrata in sede di sopralluogo.

Infatti, la richiesta in Sanatoria pari a m<sup>2</sup> 650, non corrisponde alla reale superficie utile dell'attività che è di m<sup>2</sup> 930 circa di superficie destinata a Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale (Officina).

Per tale differenza di superficie, quantificata in m<sup>2</sup> 280 di attività industriale (Officina), è possibile procedere alla loro regolarizzazione mediante l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e succ.m.i. (il quale recita: ***"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"***), calcolando gli importi relativi alla oblazione, oneri concessori e indennità risarcitorie per danno ambientale, come nella Tabelle seguenti.

#### **CALCOLO OBLAZIONE**

Misura Oblazione € 27,88/m<sup>2</sup>      Superficie da Sanare circa 930 m<sup>2</sup>

€ 27,88 x mq 930,67 = € 25.947,00

Importo versato (£ 6.750.000) € 3.486,08

€ 25.947,00 - € 3.486,08 = € **22.460,00**

Interessi legali maturati dal 29.12.1994 al 24.05.2018 su € 22.460,00 = € **15.890,91**

**Totale Oblazione Capitale + Interessi = € 22.460,00 + € 15.890,91 = € 38.350,91**

#### **CALCOLO ONERI CONCESSORI**

Oneri di urbanizzazione = € 1,962 x 0,9 x 0,5 x m<sup>3</sup> (5.180) = € 4.573,00

Costo di costruzione = € 1,291 x 0,6 x 0,5 x m<sup>2</sup> (930,67) = € 3.614,00

Totale Oneri € 8.187,00

A detrarre importo versato € 825,80

€ 8.187,00 - € 825,80 = € **7.361,20**

Interessi legali maturati dal 29.12.1994 al 24.05.2018 su € 7.361,20 = € **5.208,06**

**Totale Oneri Concessori Capitale + Interessi = € 7.361,20 + € 5.208,06 = € 12.569,00**

### **CALCOLO INDENNITA' RISARCITORIA PER DANNO AMBIENTALE**

Sanzione pecuniaria calcolata nella misura minima = € 3.000,00

Danno ambientale = € 35,00/m<sup>2</sup>

M<sup>2</sup> 930,67 x € 35,00 = € 32.573,45

**Totale Sanzione e danno ambientale = € 3.000,00 + € 32.573,45 = € 35.573,45**

**L'importo dovuto Totale (Somma Capitale + Interessi)** per la regolarizzazione urbanistica dell'Immobile è dato dalla somma di:

**Oblazione + Oneri Concessori + Danno Ambientale =**

**€ 38.350,91 + € 12.569,00 + € 35.573,45 = € 86.493,36**

***Quesito n. 6** Accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

E' stata effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Reggio Calabria in data 27.03.2018 (***Allegato n° 7** Richiesta atti affitto o locazione*) per verificare se vi sono in essere contratti di locazione o altro per gli immobili oggetto di procedura e gli immobili non risultano affittati.

Durante i sopralluoghi è emerso che:

- i terreni sono liberi quindi in pieno possesso alla proprietà;
- il capannone invece risulta occupato da altra società ed in riferimento al quesito sottoposto è stato richiesto all' \_\_\_\_\_, tecnico che seguiva in precedenza la \_\_\_\_\_ se esisteva un contratto di affitto, questi mi informava che non vi era in essere alcun contratto di utilizzo. (***Vedi documentazione fotografica allegata al Quesito n° 12).***)

**Quesito n. 7 Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed allegli gli atti di provenienza, ove reperiti.**

Nel ventennio, e sino alla data del fallimento, risultano le seguenti formalità iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, comprese eventuali domande giudiziali, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, sono le seguenti:

<b>Cron.</b>	<b>Nota</b>	<b>F/C</b>	<b>Data Presentazione</b>	<b>Registro Particolare</b>	<b>Registro Generale</b>	<b>ATTO</b>
1	Trascrizione	Favore	30.10.1989	12468	14971	Compravendita
2	Trascrizione	Favore	06.02.1990	1736	1983	Compravendita
3	Trascrizione	Contro	29.11.1996	13152	15767	Costituzione diritti reali
4	Trascrizione	Contro	06.05.1997	5311	6118	Provvedimento di Sequestro
5	Iscrizione	Contro	04.11.2009	3472	19531	Ipoteca Legale
6	Trascrizione	Contro	17.01.2011	544	656	Contratto preliminare compravendita
7	Trascrizione	Contro	13.02.2012	2290	2651	Compravendita
8	Iscrizione	Contro	16.10.2015	1516	16827	Ipoteca Legale
9	Trascrizione	Contro	02.05.2017	5473	6806	Pignoramento Esattoriale
10	Trascrizione	Contro	26.07.2017	9408	11589	Sentenza Dichiarativa di Fallimento

*(Vedi Allegato n° 8 – Ispezione Ipotecaria Protocollo n. RC 119494 del 21.02.2018)*

Sia i pignoramenti che le ipoteche sono state iscritte o trascritte in data precedente alla trascrizione della sentenza di fallimento.



***Quesito n. 8*** *Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari.*

**A. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- 1. Trascrizione Contro** del 29.11.1996 Reg. Part. 13152 Reg. Gen. 15767  
Costituzione diritti reali - Servitù di Elettrodotto.

**B. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

**1. Iscrizioni Contro:**

- del 04.11.2009 Reg. Part. 3472 Reg. Gen. 19531 – Ipoteca Legale
- del 16.10.2015 Reg. Part. 1516 Reg. Gen. 16827 – Ipoteca Legale

**2. Trascrizioni Contro:**

- del 02.05.2017 Reg. Part. 5473 Reg. Gen. 6806 – Pignoramento Esattoriale

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI**

- 1. Eventuali cause in corso.**

***Quesito n. 9*** *Accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale.*

Gli immobili non risultano in comproprietà, sono in unica quota, pertanto non necessitano di nessuna divisione per la vendita, sono di esclusiva proprietà della

**Quesito n. 10** *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

Gli immobili non sono in quota indivisa.

**Quesito n. 11** *Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.*

Per la determinazione del valore commerciale dei beni immobili oggetto di fallimento, indicati nel Quesito n. 1 e catalogati come di seguito riportato:

### **LOTTO 1**

Immobile	Foglio di mappa	Particella	Superficie (m <sup>2</sup> )	Qualità	Quota Possesso
<b>1</b>	89	197	1.880	Semin Arbor	1/1
	89	347	3.041	Pascolo Arb	1/1

Immobile	Foglio di mappa	Particella	Superficie (m <sup>2</sup> )	Qualità	Quota Possesso
<b>2</b>	89	729	295	Semin Arbor	1/1
	89	1117	409	Pascolo Arb	1/1

Immobile	Foglio di mappa	Particella	Superficie (m2)	Qualità	Quota Possesso
<b>3</b>	89	694	1.760	Semin Arbor	1/1
	89	1115	2.784	Pascolo Arb	1/1

### **LOTTO 2**

Immobile	Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Quota Possesso
<b>4</b>	24	1049	5	D7	1/1

Si è proceduto per il **Lotto 1 (Terreni)**, alla determinazione del più probabile valore commerciale, tenendo conto dalla presenza dei seguenti fattori: attuale utilizzazione del

fondo e destinazione urbanistica dello stesso.

Tutti gli immobili *ricadono nei P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, in Zona Territoriale Omogenea di Tipo F e di Tipo B*, quindi per tutti, la determinazione del più probabile valore di mercato, è **la stima sintetica comparativa**, desunta dai prezzi unitari identificati **dai valori dei terreni edificabili**, approvati dal Comune di Reggio Calabria con Delibera di G.M. n° 150 del 23.05.2012.

Mentre per il **Lotto 2 (Fabbricato)**, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore commerciale, facendo riferimento ai valori **OMI 2° semestre 2017**, del Comune di Reggio Calabria.

Tali valori, sono stati rettificati con specifici coefficienti, detti *coefficienti correttivi*, connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare al fine di esprimere così un giudizio di stima il più possibile vicino alla realtà del mercato in cui sono inseriti. Tale coefficienti tengono conto:

- a. Destinazione Urbanistica con il reale possibile utilizzo;
- b. Opere di Urbanizzazione;
- c. Appetibilità ed accessibilità;
- d. Stato di Conservazione/Vetustà.

Esposta la metodologia di stima, di seguito si riportano i valori commerciali degli immobili opportunamente corretti rispetto ai criteri di valutazione, in base alle sue caratteristiche valutate in loco e da una analisi dei coefficienti suddetti.

## **LOTTO 1**

### **Immobile 1**

- Comune Reggio Calabria Sezione RC

Foglio di mappa 89, particelle 197, 347, superficie totale **4.921 m<sup>2</sup>**

**Terreno ricadente in Zona di tipo "F" aree per attrezzature sanitarie – Verde Pubblico e Viabilità di Piano nel P.R.G.**

**Valore a m<sup>2</sup> € 26,00**

- Superficie in Attrezzature Sanitarie 3.151 m<sup>2</sup>;
- Superficie in Viabilità di Piano 1.390 m<sup>2</sup>;
- Superficie in Verde Pubblico 380 m<sup>2</sup>.

**Valore medio attribuito € 10,00/m<sup>2</sup>**

**Valore attribuito € 10,00/m<sup>2</sup> x 4.921 m<sup>2</sup> = € 49.210,00**

### **Immobile 2**

- Comune Reggio Calabria Sezione RC

Foglio di mappa 89, particelle 729 e 1117, superficie totale **704 m<sup>2</sup>**

**Terreno ricadente in Zona di tipo “F” aree per attrezzature sanitarie e verde pubblico nel P.R.G.**

**Valore a m<sup>2</sup> € 26,00**

**Valore medio attribuito € 10,00/m<sup>2</sup>**

**Valore attribuito € 10,00/m<sup>2</sup> x 704 m<sup>2</sup> = € 7.040,00**

### **Immobile 3**

- Comune Reggio Calabria Sezione RC

Foglio di mappa 89, particelle 694 e 1115, superficie totale **4.544 m<sup>2</sup>**

**Terreno ricadente parte in Zona di tipo “F” e parte in Zona di tipo “B” nel P.R.G.**

**Valore a m<sup>2</sup> € 26,00 Zona di tipo “F”**

- Superficie in Viabilità di Piano 2.100 m<sup>2</sup>;
- Superficie in Attrezzature Sanitarie 1.654 m<sup>2</sup>.

**Valore medio attribuito € 10,00/m<sup>2</sup> Zona di tipo “F”**

**Valore a m<sup>2</sup> € 261,00 Zona di tipo “B”**

- Superficie in Zona B 790 m<sup>2</sup>.

**Valore medio attribuito € 150,00/m<sup>2</sup> Zona di tipo “B”**

**Valore attribuito Porzione in Zona “F” = €/ m<sup>2</sup> 10,00 x m<sup>2</sup> 3.754 = € 37.540,00;**

**Valore attribuito Porzione in Zona “B” = €/ m<sup>2</sup> 150,00 x m<sup>2</sup> 790 = € 118.500,00.**

**Il Valore totale dell’Immobile 3 è di € 156.040,00**

## **LOTTO 2**

### **Immobile 4**

- Comune Reggio Calabria Sezione Gallina

Foglio di mappa 24, particella 1049 Sub 5, Categoria D7

**Capannone ricadente in Zona di tipo “F” nel P.R.G.**

- Superficie Totale 1.500 m<sup>2</sup>;
- Superficie Fabbricato 945 m<sup>2</sup> - **Valore a m<sup>2</sup> tra € 580,00 e € 850,00**
- Superficie Tettoie 218 m<sup>2</sup> - **Valore 25% del Fabbricato**

- Superficie pertinenze 337 m<sup>2</sup>. **Valore € 10,00/m<sup>2</sup> Zona di tipo “F”.**

**Valore attribuito per Capannone € 600,00/m<sup>2</sup>**

**Valore Tettoia pari al 25% di € 600,00 - Valore attribuito € 150,00/m<sup>2</sup>**

**Valore Pertinenze € 10,00/m<sup>2</sup>**

**Calcolo del Valore Totale:**

**Valore Capannone industriale = €/m<sup>2</sup> 600,00 x m<sup>2</sup> 945 = € 567.000,00;**

**Valore Tettoia = €/m<sup>2</sup> 150,00 x m<sup>2</sup> 218 = € 32.700,00;**

**Valore attribuito Porzione in Zona “F” = €/ m<sup>2</sup> 10,00 x m<sup>2</sup> 337 = € 3.370,00.**

**VALORE TOTALE = € 567.000,00 + € 32.700,00 + € 3.370,00 = € 603.070,00**

In sintesi, nella tabella che segue vengono riportati i valori degli immobili della BIEFFEDI AUTO Srl:

**TOTALE VALORI LOTTI**

BENE	VALORE DI MERCATO
LOTTO 1	Immobile 1 € 49.210,00
	Immobile 2 € 7.040,00
	Immobile 3 € 156.040,00
Totale	€ 212.290,00
LOTTO 2	Immobile 4 € 603.070,00
Totale	€ 603.070,00
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 815.360,00</b>

***Quesito n. 12 Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc..) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc..). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile.***

***(Allegato 9 Scheda Dettagliata Immobili)***

**SCHEDA DETTAGLIATA - LOTTO 1****IMMOBILE 1****Dati del Procedimento**

<b>Ufficio</b>	Tribunale	<b>Distretto</b>	Reggio Calabria
<b>N° Procedimento</b>	Fall. 17/2017	<b>Giudice</b>	Drago Tiziana
<b>Data Procedimento</b>	05.07.2017	<b>Curatore</b>	Febert Marcello
<b>Proposto</b>		<b>Terzi</b>	NO

**Dati del bene**

<b>Tipologia</b>	Immobile	<b>Categoria</b>	Terreno	<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>Zona F</b>
<b>Descrizione</b>	Terreno sito in Reggio Calabria – Località Marianazzo				
<b>Quota Sequestrata</b>	100%				
<b>Intestatari</b>					

**Ubicazione**

<b>Stato</b>	ITALIA	<b>Regione</b>	Calabria
<b>Provincia</b>	Reggio Calabria	<b>Comune</b>	Reggio Calabria
<b>Zona</b>	Urbana Centrale	<b>Indirizzo</b>	Via Marianazzo

**Dati Catastali e conformità urbanistica/edilizia**

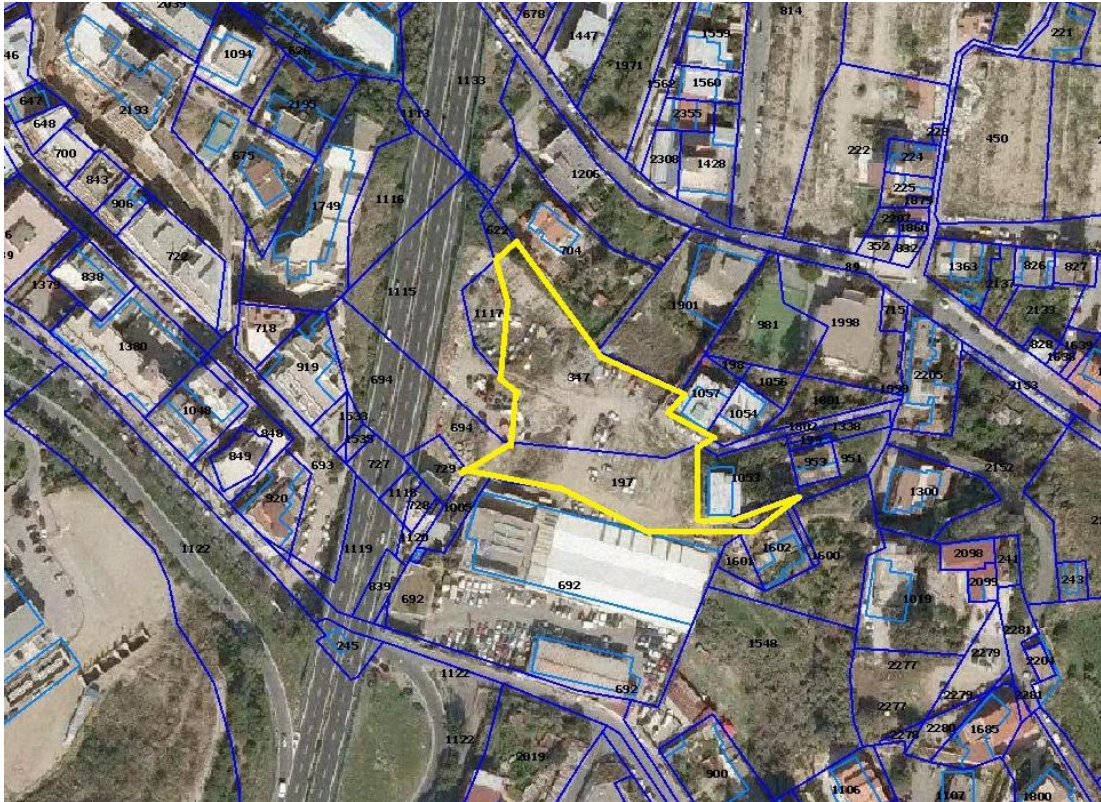
<b>Catasto</b>	NCT	<b>Categoria</b>	T
<b>Foglio</b>	89	<b>Particelle</b>	197 - 347
<b>Conformità</b>	SI		

**Consistenza e Valutazione**

<b>Superficie</b>	m <sup>2</sup> 4.921	<b>Vani</b>	//	<b>Volumi</b>	//
<b>Rendita</b>	€ 12,40	<b>Valore CTU</b>	€ 49.210,00	<b>Valore OMI</b>	€ 26,00/m <sup>2</sup>

**Conservazione, occupazione e criticità**

<b>Condizioni</b>	Discrete	<b>Disponibilità</b>	Libero
<b>Occupanti</b>	NO	<b>Canone</b>	NO
<b>Gravami</b>	Sequestro	<b>Vincoli</b>	Nessuno



**Individuazione dell'Immobile 1 con Catastale su Ortofoto**



**Foto 1 – Cancelli d'ingresso all'Immobile 1**





**Foto 2 – Stato dei luoghi dell’Immobile 1 con in evidenza le carcasse di autovetture**



**Foto 3 – Vista panoramica dell’Immobile 1 con altre carcasse di autovetture**

**IMMOBILE 2****Dati del Procedimento**

<b>Ufficio</b>	Tribunale	<b>Distretto</b>	Reggio Calabria
<b>N° Procedimento</b>	Fall. 17/2017	<b>Giudice</b>	Drago Tiziana
<b>Data Procedimento</b>	05.07.2017	<b>Curatore</b>	Febert Marcello
<b>Proposto</b>		<b>Terzi</b>	NO

**Dati del bene**

<b>Tipologia</b>	Immobile	<b>Categoria</b>	Terreno	<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>Zona F</b>
<b>Descrizione</b>	Terreno sito in Reggio Calabria – Località Marianazzo				
<b>Quota Sequestrata</b>	100%				
<b>Intestatari</b>					

**Ubicazione**

<b>Stato</b>	ITALIA	<b>Regione</b>	Calabria
<b>Provincia</b>	Reggio Calabria	<b>Comune</b>	Reggio Calabria
<b>Zona</b>	Urbana Centrale	<b>Indirizzo</b>	Via Marianazzo

**Dati Catastali e conformità urbanistica/edilizia**

<b>Catasto</b>	NCT	<b>Categoria</b>	T
<b>Foglio</b>	89	<b>Particelle</b>	729 - 1117
<b>Conformità</b>	SI		

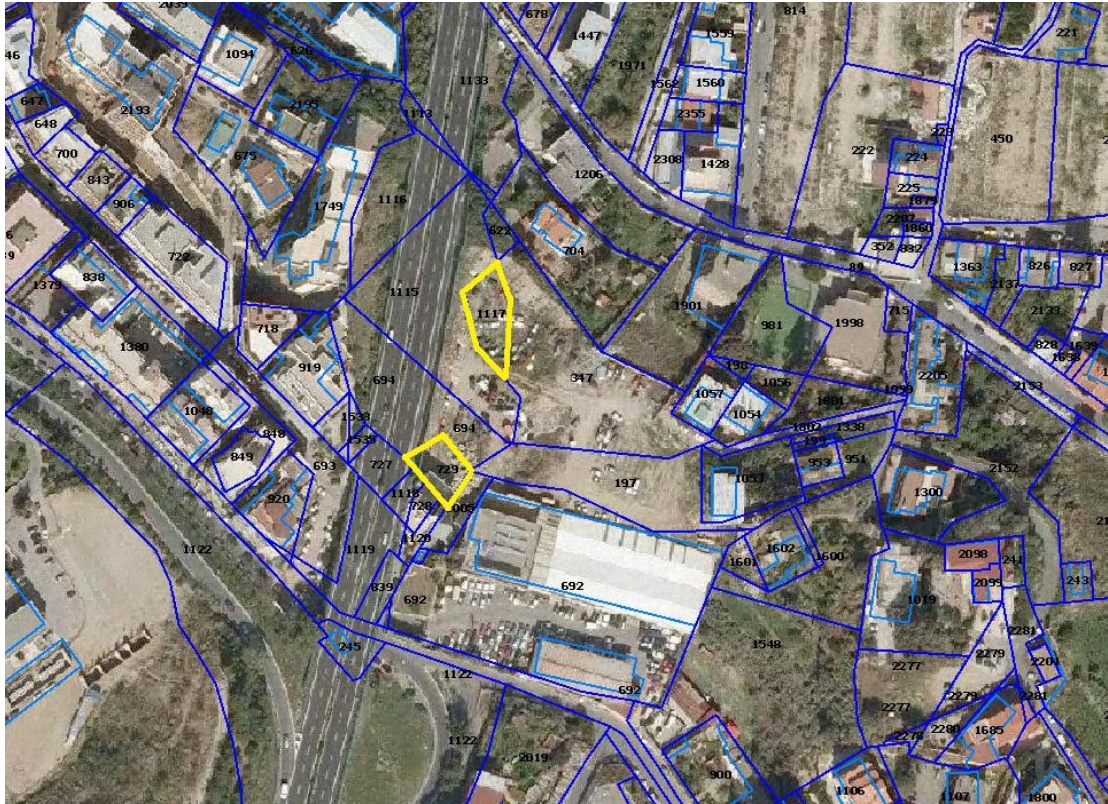
**Consistenza e Valutazione**

<b>Superficie</b>	m <sup>2</sup> 704	<b>Vani</b>	//	<b>Volumi</b>	//
<b>Rendita</b>	€ 1,90	<b>Valore CTU</b>	€ 7.040,00	<b>Valore OMI</b>	€ 26,00/m <sup>2</sup>

**Conservazione, occupazione e criticità**

<b>Condizioni</b>	Discrete	<b>Disponibilità</b>	Libero
<b>Occupanti</b>	NO	<b>Canone</b>	NO
<b>Gravami</b>	Sequestro	<b>Vincoli</b>	Nessuno





**Individuazione dell'Immobile 2 con Catastale su Ortofoto**



**Foto 1 – Panoramica dell'Immobile 2**





**Foto 2 – Stato dei luoghi dell’Immobile 2**



**Foto 3 – Vista panoramica dell’Immobile 2**

**IMMOBILE 3****Dati del Procedimento**

<b>Ufficio</b>	Tribunale	<b>Distretto</b>	Reggio Calabria
<b>N° Procedimento</b>	Fall. 17/2017	<b>Giudice</b>	Drago Tiziana
<b>Data Procedimento</b>	05.07.2017	<b>Curatore</b>	Febert Marcello
<b>Proposto</b>		<b>Terzi</b>	NO

**Dati del bene**

<b>Tipologia</b>	Immobile	<b>Categoria</b>	Terreno	<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>Zona B Zona F</b>
<b>Descrizione</b>	Terreno sito in Reggio Calabria – Località Marianazzo				
<b>Quota Sequestrata</b>	100%				
<b>Intestatari</b>					

**Ubicazione**

<b>Stato</b>	ITALIA	<b>Regione</b>	Calabria
<b>Provincia</b>	Reggio Calabria	<b>Comune</b>	Reggio Calabria
<b>Zona</b>	Urbana Centrale	<b>Indirizzo</b>	Via Marianazzo

**Dati Catastali e conformità urbanistica/edilizia**

<b>Catasto</b>	NCT	<b>Categoria</b>	T
<b>Foglio</b>	89	<b>Particelle</b>	694 - 1115
<b>Conformità</b>	SI		

**Consistenza e Valutazione**

<b>Superficie</b>	m <sup>2</sup> 4.544	<b>Vani</b>	//	<b>Volumi</b>	//
<b>Rendita</b>	€ 11,77	<b>Valore CTU</b>	€ 156.040,00	<b>Valore OMI "F"</b>	€ 26,00/m <sup>2</sup>
				<b>Valore OMI "B"</b>	€ 261,00/m <sup>2</sup>

**Conservazione, occupazione e criticità**

<b>Condizioni</b>	Discrete	<b>Disponibilità</b>	Libero
<b>Occupanti</b>	NO	<b>Canone</b>	NO
<b>Gravami</b>	Sequestro	<b>Vincoli</b>	Nessuno









**Foto 2 – Stato dei luoghi dell’Immobile 3**



**Foto 3 – Vista panoramica dell’Immobile 3**

**SCHEDA DETTAGLIATA - LOTTO 2****IMMOBILE 4****Dati del Procedimento**

<b>Ufficio</b>	Tribunale	<b>Distretto</b>	Reggio Calabria
<b>N° Procedimento</b>	Fall. 17/2017	<b>Giudice</b>	Drago Tiziana
<b>Data Procedimento</b>	05.07.2017	<b>Curatore</b>	Febert Marcello
<b>Proposto</b>		<b>Terzi</b>	NO

**Dati del bene**

<b>Tipologia</b>	Immobile	<b>Categoria</b>	Fabbricato	<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>Zona F</b>
<b>Descrizione</b>	Fabbricato sito in Reggio Calabria – Località San Gregorio- Anno Costruzione Dichiarato 1985 – Anno di Ampliamento e Ristrutturazione 2015				
<b>Quota Sequestrata</b>	100%				
<b>Intestatari</b>					

**Ubicazione**

<b>Stato</b>	ITALIA	<b>Regione</b>	Calabria
<b>Provincia</b>	Reggio Calabria	<b>Comune</b>	Reggio Calabria
<b>Zona</b>	Periferica	<b>Indirizzo</b>	Via Carrera San Gregorio

**Dati Catastali e conformità urbanistica/edilizia**

<b>Catasto</b>	NCEU	<b>Categoria</b>	F
<b>Foglio</b>	24GNA	<b>Particelle</b>	1049
<b>Conformità</b>	NO	SANABILE ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e succ.m.i.	

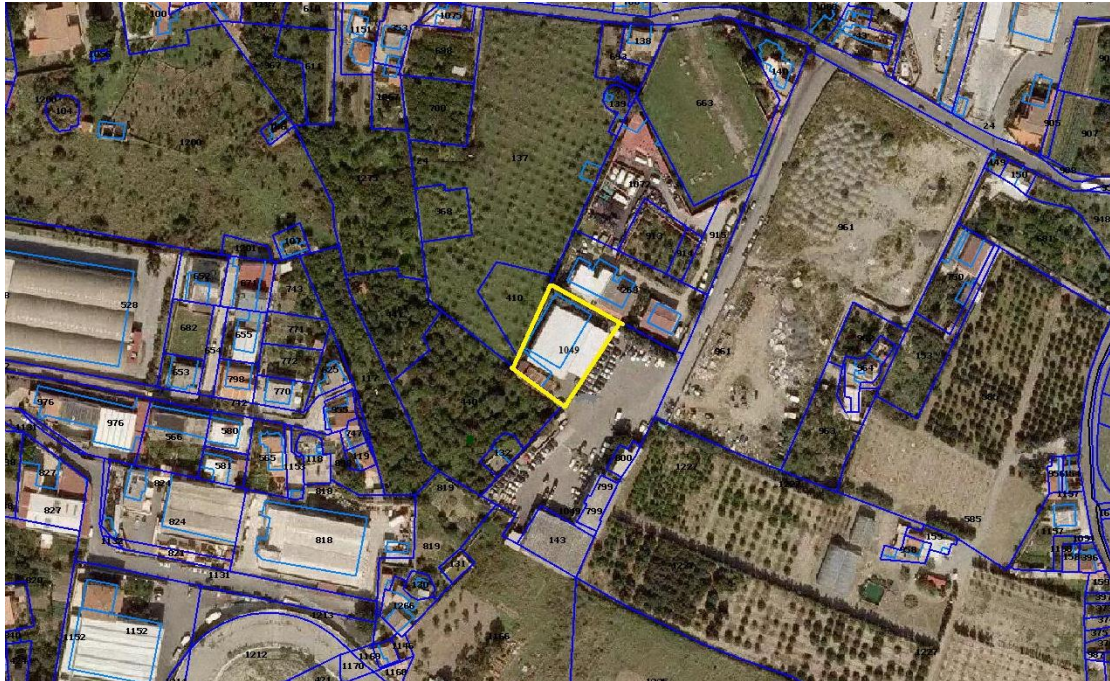
**Consistenza e Valutazione**

<b>Superficie</b>	m <sup>2</sup> 1.500	<b>Vani</b>	//	<b>Volumi</b>	m <sup>3</sup> 4.857
<b>Rendita</b>	€ 11,77	<b>Valore CTU</b>	€ 603.070,00	<b>Valore OMI "F"</b>	€ 26,00/m <sup>2</sup>
				<b>Valore Fabb.</b>	€ 600,00/m <sup>2</sup>
				<b>Valore Tettoia</b>	€ 150,00/m <sup>2</sup>

**Conservazione, occupazione e criticità**

<b>Condizioni</b>	Buone	<b>Disponibilità</b>	NO
<b>Occupanti</b>	SI	<b>Canone</b>	NO
<b>Gravami</b>	Sequestro	<b>Vincoli</b>	Paesaggistico – Ambientale D.M. 10.02.1976





**Individuazione dell'Immobile 4 con Catastale su Ortofoto**



**Foto 1 – Ingresso dell'Immobile 4**



**Foto 2 – Interno dell'Immobile 4**



**Foto 3 – Vista panoramica dell'Immobile 4**





**Foto 4 – Interno dell'Immobile 4 con in vista gli uffici**



**Foto 5 – Tettoia dell'Immobile 4**

**Quesito n. 13** *Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.*

**LOTTO 1 E LOTTO 2**

Cron.	Nota	F/C	Data Presentazione	Registro Particolare	Registro Generale	ATTO
1	Iscrizione	Contro	04.11.2009	3472	19531	Ipoteca Legale
2	Iscrizione	Contro	16.10.2015	1516	16827	Ipoteca Legale
3	Trascrizione	Contro	02.05.2017	5473	6806	Pignoramento Esattoriale

**Quesito n. 14** *Dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare.*

Alla cessione di fabbricati strumentali si applica naturalmente il regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10 n. 8 *ter* del DPR 633/72. Sono altresì dovute l'imposta di registro in misura fissa di € 200,00, l'imposta ipotecaria e catastale in misura proporzionale proporzionali rispettivamente del 3% e del 1%. Alternativamente su opzione espressa da parte dell'acquirente è possibile applicare l'Iva.

Alla cessione di terreni edificabili si applica l'Iva al 22% e le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 200,00 cadauna.

**Quesito n. 15** *Inserisca nella perizia una scheda elencante le caratteristiche per ogni lotto di vendita proposto.*

**SCHEDA BENI IMMOBILI**

Lotto	Quota Possesso	Comunione di beni	Tipologia Dati Catastali	Confini Superficie (m <sup>2</sup> )	Abusi Edilizi	Estremi Autoriz. Edilizie	Diritti reali e Servitù	Locazioni	Elementi utili Vendita	Impianti	Valore del Bene
<b>1</b>	1/1	No	Terreno R.C. Fg 89 Part. 197 e 347	4.921	No	No	No	No	No	No	€ 49.210,00
	1/1	No	Terreno R.C. Fg 89 Part. 729 e 1117	704	No	No	No	No	No	No	€ 7.040,00
	1/1	No	Terreno R.C. Fg 89 Part. 694 e 1115	4.544	No	No	No	No	No	No	€ 156.040,00
<b>2</b>	1/1	No	Fabbricato RC Sez. GNA Fg 24 Part. 1049 Sub 5	1.500	SI SANA BILE	Pratica Condono n° 8055/94	No	No	No	No	€ 603.070,04

## CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitomi in tutte le sue parti, rassegno la presente relazione ritenendo di aver dato al Signor Giudice Delegato tutti gli elementi utili per un suo giudizio.

Riepilogando i **VALORI DEI LOTTI e L'IMPORTO DOVUTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.**

### VALORI DEI LOTTI

BENE	VALORE DI MERCATO
LOTTO 1	€ 212.290,00
LOTTO 2	€ 603.070,00
TOTALE VALORE	€ 815.360,00

**L'importo dovuto per la regolarizzazione urbanistica dell'Immobile (Lotto 2) è:**

**Totale (Somma Capitale + Interessi)**

**Oblazione + Oneri Concessori + Danno Ambientale = € 86.493,36**

Reggio Calabria, 31.05.2018

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Dott. Federico Postorino*