

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI (RC)
SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE
SITI IN MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

FALLIMENTO N.

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con nomina tramite P.E.C. del 31.05.2019 la Dott.ssa Giuseppina Garasci, in qualità di Curatore fallimentare nominata il 13/02/2014 con sentenza n. 4/2014 del Giudice Elisa Vicenzutti del Tribunale di Locri (RC), incaricava il sottoscritto Arch. Giuseppe Crucitti nella Procedura Fallimentare n.

quale perito estimatore del bene immobile appreso al fallimento di che trattasi, anche ai fini delle operazioni d'inventario.

Il sottoscritto, accettato l'incarico con P.E.C. del 03.06.2019, letto i quesiti sottoposti dal G.D. Dott.ssa Elisa Vicenzutti in data 03.07.2019, provvedevo a svolgere tutte le attività preliminari.

Dopo un primo studio della causa e dei motivi della stessa, il giorno 04 del mese di luglio 2018, previo avviso congiunto col Curatore fallimentare, il sottoscritto estimatore si recava presso i beni oggetto di C.T.U., ubicati a Marina di Gioiosa Ionica in Via Lepanto n. 124 e riportati al N.C.E.U. al foglio 17 dello stesso Comune, part. 965, sub. 30 e 31 ed eseguiva, in presenza del sig

(fallito), il sopralluogo, impressionando un sufficiente numero di fotografie (23) e prendendo appunti su separati fogli.

Accertamenti tecnici

Acquisiti gli atti in possesso del Curatore Fallimentare Dott.ssa Giuseppina Garasci, dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento, mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC), in data 12.06.2019 (*all. 1*), per protocollare la richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti l'edificio cui fanno parte le unità immobiliari, al fine di verificare:

- la conformità del manufatto alle Licenze e/o Concessioni e/o Autorizzazioni rilasciate;
- la rispondenza dell'opera alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia;
- le eventuali irregolarità o violazioni edilizie;
- l'eventuale possibilità di sanatoria.

In data 15/07/2019, presso l'ufficio tecnico del Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC), ritiravo:

- Concessione Edilizia del 23.02.1981 prot. n. 565/80 (*all. 2*);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 240/97 del 12/12/1997 prot. n. 9755 (*all. 3*);
- Permesso a Costruire n. 31/10 prot. n. 14044 pratica edilizia n. 29 del 11/11/2010 (*all. 4*).

Infine, in data 22.08.2019, mi recavo presso l'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Reggio Calabria per estrarre copia delle visure catastali (*all. 5*), delle planimetrie catastali (*all. 6*) e richiedere i certificati ipocatastali risalenti al ventennio antecedente al fallimento.

Quest'ultimi venivano ritirati in data 26.08.2019 (*all. 7*).

Portati a compimento tali suindicati adempimenti, il sottoscritto redigere la presente Relazione Tecnica d'Ufficio che, per facilitare la lettura, suddivide in tante parti per quanti sono i quesiti postimi dall'Ill.mo G.D..

Ogni altra informazione, utile a Chi legge, è meglio evidenziata nel corpo del testo delle risposte ai singoli quesiti.

Quesito A

Descriva compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali; acquisisca il certificato ipocatastale a risalire dal ventennio antecedente al fallimento onde consentire la verifica circa la continuità delle trascrizioni;

Trattasi di una unità immobiliare, a destinazione d'uso residenziale, posta al terra (1[^] f.t.) facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza avente struttura in calcestruzzo armato (c.a.), a 4 p.f.t. oltre il lastrico solare, sito nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC), in via Lepanto I Trav. Privata e riportata al N.C.E.U. di Marina di Gioiosa Ionica foglio 17, part. 965, sub 30, in testa al sig.ra _____ nata a Gioiosa Ionica (RC) il _____ madre del sig. _____ (fallito).

All'interno della massa fallimentare è ricompresa anche l'unità immobiliare a destinazione d'uso garage, identificata al N.C.E.U. di Marina di Gioiosa Ionica foglio 17, part. 965, sub 31, ma che allo stato attuale risulta essere annessa all'unità immobiliare sopra descritta identificata catastalmente con il sub 30.

L'intestazione catastale attuale delle unità immobiliari deriva da un atto di donazione, effettuato dal sig. _____ (fallito) in favore della madre sig.ra _____

in data 1° febbraio 2013 a rogito del notaio _____

, avente i numeri 47736 di repertorio e 15984 di raccolta, trascritta a Reggio Calabria il 14 febbraio 2013 ai numeri 1866 di r.p. e 2747 di r.g..

Tale atto con sentenza n. 838/2018 del 12/06/18 veniva dichiarato nullo.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è preceduto da un'ampia corte con entrata principale situata sulla via Lepanto I Trav. Privata (vd. foto 1) ed ha un accesso condominiale (vd. foto 2) e di seguito una rampa di scale rifinito in ogni parte.

All'immobile identificato con il sub 30 si accede mediante un portoncino di proprietà esclusiva della sig.ra _____ (vd. foto 3).

Ha superficie utile lorda (misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie) di 129,00 mq circa, ed una superficie commerciale, ai sensi del DPR 138/98, di circa 138,00 mq comprensiva di corte esterna (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare).

Nello specifico l'u.i.u. è utilizzata come residenza così composta:

- dal vano scala condominiale si accede ad un corridoio di mq 18,96 (vd. foto 4, 5, 6, 7 e 8);

- dal corridoio si accede per mezzo di una porta (vd. foto 9 e 10) ad un disimpegno di mq 4,58 che dà accesso ad una cucina di mq 27,30 (vd. foto 11 e 12), un bagno di mq 3,78 (vd. foto 13) e un lavatoio di mq 3,37 (vd. foto 14);
- una camera da letto matrimoniale di circa mq 16,75 (vd. foto 15, 16 e 17) con accesso dal vano corridoio;
- una camera da letto matrimoniale di circa mq 16,05 (vd. foto 18, 19 e 20) con accesso dal vano corridoio;
- una camera da letto singola di circa mq 14,91 (vd. foto 21 e 22) con accesso dal vano corridoio;
- un bagno di circa mq 4,30 (vd. foto 11) con accesso dal vano corridoio;

In allegato planimetria dello stato dei luoghi (all. 10).

Il pavimento dell'unità immobiliare è in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni pari a cm 45x45.

I pavimenti dei Wc e del vano lavatoio sono in piastrelle di ceramica con inserti colorati misuranti 25x25 cm; i rivestimenti sono anch'essi dello stesso materiale e colore, posti fino ad un'altezza di circa 2,40 mt dal pavimento.

Tutte le camere sono corredate di zoccolino battiscopa.

Le pareti di tutti gli ambienti sono trattate con semplice pittura di colore chiaro.

Gli infissi come le persiane sono in legno.

Le porte interne sono in legno di colore scuro ed il portoncino d'ingresso è blindato in legno di colore scuro.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento a radiatori e provvisto di impianto di condizionamento a split nella cucina e nelle camere da letto matrimoniali.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni.

Confini e dati Catastali.

L'immobile, oggetto di CTU, confina:

- a Nord: con proprietà di terzi individuato al N.C.E.U. al foglio 11, part.IIIa 269;
- a Est: con proprietà di terzi individuato al N.C.E.U. con il sub 28;
- a Sud: con proprietà di terzi individuato al N.C.E.U. con il sub 22 e corte condominiale individuata al N.C.E.U. con il sub 12;
- a Ovest: con vano scala individuato al N.C.E.U. con il sub 11.

I certificati ipocatastali risalenti al ventennio antecedente al fallimento sono individuati con l'allegato n. 7 della presente perizia.

Quesito B

Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.

L'intestazione catastale al momento del ritiro delle certificazioni è il seguente:

- Unità immobiliare indenticata al N.C.E.U. di Marina di Gioiosa Ionica foglio 17, part. 965, sub. 30, in testa al sig.ra _____, codice fiscale _____ proprietà 1/1;
- Unità immobiliare indenticata al N.C.E.U. di Marina di Gioiosa Ionica foglio 17, part. 965, sub. 31, in testa al sig.ra _____, codice fiscale _____ proprietà 1/1.

Per come si evince dalla documentazione ritirata presso gli uffici competenti e dopo aver effettuato le verifiche in loco, ho appurato quanto appresso descritto.

Per il fabbricato, cui fanno parte le unità immobiliari individuate nella massa fallimentare, è stata rilasciata la Concessione Edilizia del 23.02.1981 prot. n. 565/80 (*all. 1*); tale atto autorizzativo prevedeva la realizzazione di un fabbricato a tre piano fuori terra oltre il portico. Quest'ultimo veniva individuato con il sub. 3 (*all. 8*).

Successivamente, in data 29.03.1986, veniva presentata domanda di condono edilizio ai sensi dell'Art. 35 della Legge 47/1985 e ss.mm.ii acquisita dal comune di Marina di Gioiosa Ionica con il numero di prot. 2156 in testa alla sig.ra _____

In data 12/12/1997 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 240/97 prot. n. 9755 (*all. 3*), avente ad oggetto la trasformazione da portico a civile abitazione e garage individuato catastalmente con il sub 21 int. 1 (*all. 9*).

Infine in data 11/11/2010 veniva rilasciato il Permesso a Costruire n. 31/10 prot. n. 14044 pratica edilizia n. 29 del (*all. 4*), con il quale si autorizzava il

frazionamento di una unità immobiliare con realizzazione di due unità e diversa distribuzione degli spazi interni, adeguamento impianti, sull'immobile riportato al catasto al foglio 17 particella 965 sub. 21 int. 1.

Da un confronto tra la pianta di progetto del piano terra allegata al Permesso a Costruire n. 31/10 e lo stato dei luoghi (*all. 11*), è emersa una parziale difformità rispetto a quanto autorizzato.

Il progetto, infatti, prevedeva un'unità immobiliare a destinazione residenziale composta da una cucina, una camera da letto, due bagni e corridoio oltre ad un'area destinata garage di circa mq 50,00.

Allo stato attuale, invece, risulta un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale.

Anche dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi è emersa una difformità rispetto al rilevato.

Infatti, l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Marina di Gioiosa Ionica con i sub 30 (A/2) e su 31 (C/6) ma lo stato dei luoghi riporta invece un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale.

Infine dalle ricerche effettuate presso l'ufficio competente non risulta la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità per le due unità immobiliari.

Quesito C

Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di

godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;

L'immobile oggetto della presente, al momento del sopralluogo effettuato, risultava essere libero, pur essendoci elementi che facevano presupporre l'utilizzo costante.

Il sig. (fallito) riferiva che attualmente l'immobile era stato ceduto in forma gratuita da alcuni parenti esclusivamente per il periodo estivo e che quindi non era presente alcun titolo di godimento (contratto di locazione o altro).

Quesito D

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

I vincoli ed oneri gravanti sul bene oggetto della presente sono correlati all'ottenimento del Permesso in Sanatoria per le opere abusive precedentemente esposte (quesito B) ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380.

Si dovrà, infine, chiedere ed ottenere il Certificato di Agibilità dell'u.i.u..

Per come riferitomi sig. (fallito), non esiste alcun condominio né tantomeno un regolamento di condominio.

Quesito E

Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Non sono presenti vincoli storici, artistici e/o alberghieri.

Non sussistono inoltre finiture di particolare pregio e/o di carattere ornamentale.

Quesito F

Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sull'immobile oggetto della presente non esistono vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sui sub 30 e 31 (all. 12 e 13) la formalità da cancellare è la seguente:

- ISCRIZIONE del 29/01/2013 – Registro Particolare 104 Registro Generale 1742 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA – Repertorio 99/2013 del 16/01/2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Quesito G

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per come riferitomi sig. _____ (fallito), non esiste alcun condominio né tantomeno un Regolamento di Condominio.

Pertanto, le uniche spese fisse potrebbero essere quelle della luce e pulizia scala suddivisa in parti uguali tra i comproprietari dello stabile.

Quesito H

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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Quesito I

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detrato il costo per la demolizione);

Per come si evince da tutta la documentazione già descritta precedentemente (Accertamenti Tecnici), l'ultimo titolo abilitativo è il Permesso a Costruire n. 31/10 (all. 6), con il quale si autorizzava il frazionamento di una unità immobiliare con realizzazione di due unità e diversa distribuzione degli spazi interni, adeguamento impianti, sull'immobile riportato al catasto al foglio 17 particella 965 sub. 21 int. 1.

Successivamente a tale autorizzazione, non sono mai state presentate altre istanze per la diversa distribuzione, cambio di destinazione d'uso e fusione delle unità immobiliari.

Facendo una comparazione tra il rilievo da me eseguito e gli elaborati tecnici architettonici assentiti dal comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) settore urbanistica, sono emerse, come già precedentemente indicato, delle difformità relative sia alla distribuzione interna, sia alla destinazione d'uso del locale garage

nonché della fusione delle due unità immobiliari individuate con il sub 30 e sub 31.

Appare rilevante indicare che l'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico Comunale adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 55 del 23.09.1996 per l'area dove ricade il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare è “Zona A – Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico”.

Nelle norme tecniche di attuazione, allegata allo strumento urbanistico vigente, non sono previste delle limitazioni e/o indicazioni minime da rispettare per l'edificazione su aree destinate a parcheggi sia essi coperti e/o scoperti.

Per tale ragione, da un confronto con il responsabile tecnico Arch. Nicola Tucci, trattandosi di sole opere interne che non hanno generato un aumento di volumetria, è emersa la possibilità di sanare tale abuso con una pratica urbanistica di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2011, successiva variazione catastale tramite pratica Do.C.Fa e conseguente richiesta di agibilità.

Il costo per il completamento delle pratiche amministrative sopra elencate si possono quantificare in circa € 5.000,00 comprensivo degli oneri di urbanizzazione, degli oneri concessori e dell'onorario del tecnico.

Quesito J

Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica

L'immobile non è allo stato dotato di attestazione di prestazione energetica. Quest'ultima potrà essere redatta previo incarico ad un professionista abilitato.

Quesito K

Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Calcolo della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale il sottoscritto ha tenuto conto delle direttive del DPR 138/98 – Agenzia del Territorio - il quale stabilisce i parametri dei coefficienti di riduzione in funzione delle destinazioni d'uso degli immobili.

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- dalla superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
 - al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Pertanto, la superficie commerciale, comprensiva di corte esterna (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare), è di circa **138,00 mq**.

Metodi di stima e stima

Trattandosi di bene soggetto al momento ad un particolare mercato immobiliare con oscillazioni di prezzi, il sottoscritto CTU preferisce utilizzare almeno due metodi di stima conosciuti, così da avere almeno due risultati, che, mediati tra loro, possano fornire il più probabile valore di mercato.

Quindi, effettuerà la valutazione dell'immobile di che trattasi con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi e con quello sintetico per comparazione, per gli immobili adibiti a civile abitazione.

1° metodo di stima: procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

Questo procedimento si basa sull'ammissibile equivalenza tra il valore attuale di mercato dell'immobile e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità. I redditi futuri possono essere desunti dalle indicazioni di mercato con notevole facilità. In effetti, il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri: da queste indicazioni può trarsi una conclusione, sia pure non determinante, ma in ogni modo utile alla previsione dei redditi futuri. Il mercato, infatti, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce col prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni. Il reddito lordo preso in esame è quello ordinario dovendosi prescindere, nella sua determinazione, da circostanze particolari le quali possono contenere ed esaltare la redditività stessa. Pertanto ordinario ha il significato di più frequente, dovendosi determinare il reddito che per la specifica classe d'immobile può essere dispiegato con maggiore frequenza. I redditi annui sono, ovviamente, diversi, tra i diversi immobili da valutare, poiché gli stessi variano in funzione della superficie, della destinazione d'uso, della zona, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, ecc.

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$RI = 138 \text{ mq} * € 25,20 \text{ annui} = € 3.477,60$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	1,0% - 4,0%	di RI
spese per servizi	1,0% - 3,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di RI
spese per imposte	15,0% - 25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

30% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,70 \times RI = 0,70 \times € 3.477,60 = € 2.434,32$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

2.50 % ed il 2.90%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r = 2,70$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm1 = Rn/r$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$\mathbf{Vm1 = 2.434,32 / 0,027 = € 90.160,00}$$

2° metodo di stima: procedimento sintetico per comparazione

Questo procedimento si articola nel reperimento dei dati elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi a quelli da stimare verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento.

Detti prezzi sono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, preferisco, anche per semplicità, ridurre al metro quadro di superficie commerciale.

Ovviamente tale parametro è determinato facendo riferimento, tra l'altro, alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale degli immobili presi in esame, alle loro caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche tipiche degli immobili stessi.

Dalle numerose indagini di mercato, supportate anche dai riferimenti catastali, si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso civile abitazione si ha un valore variabile al mq, compreso tra

$$490,00 \text{ e } 730,00 \text{ €/mq}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di

prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.) ed alla assenza di garage ed ascensore.

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V_{m2} = € 610,00 \times 138,00 \text{ mq} = € 84.180,00$$

E' possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (€ 90.160,00 + € 84.180,00) / 2 = € 87.170,00$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$\underline{V_m = € 87.000,00}$$

A tale importo andrà sottratto il costo che il sottoscritto CTU ha indicato nel quesito I per l'ottenimento del Permesso a Costruire in sanatoria.

Per tale ragione il più probabile valore finale di stima è pari a

$$\underline{V_f = € 87.000,00 - € 5.000,00 = 82.000,00}$$

Non sussiste l'opportunità, a parere dello scrivente, di procedere alla vendita di uno o più lotti essendo il bene unico e funzionalmente autonomo.

Quesito L

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

La pianta planimetrica dove riporta esattamente lo stato dei luoghi del bene è riportata nell'allegato n. 10.

Quesito M

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

Il bene non è assoggettato ad IVA, in quanto non qualificabile quale bene strumentale.

Conclusioni

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Crucitti, consulente tecnico d'ufficio nominato nella Procedura Fallimentare n.

, ha proceduto alla stima dei beni individuati nella massa fallimentare.

Rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il sottoscritto indica come più probabile valore di mercato, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, pari ad **euro 82.000,00 (diconsi ottantaduemila,00)**.

Nella certezza di avere fedelmente adempiuto al mio compito di C.T.U, al solo scopo di far conoscere al G.D. la Verità, tanto dovevo e tanto rilascio ad espletamento dell'incarico affidatomi.

La presente relazione tecnica ed i relativi allegati vengono depositati dal sottoscritto C.T.U. in Cancelleria, unitamente alla nota di liquidazione delle Competenze Professionali.

Reggio Calabria, li 25.09.2019

In fede
(Il C.T.U. Arch. Giuseppe Crucitti)



Elaborato fotografico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

Reggio Calabria, li 25.09.2019

In fede
(Il C.T.U. Arch. Giuseppe Crucitti)