

# TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

PROCEDIMENTO N. 972/1995

Fallimento:

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

*LA PRESENTE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SI ARTICOLA NEI SEGUENTI PUNTI:*

- 1 *Premessa*
- 2 *Identificazione e descrizione dei beni*
- 3 *Regolarità urbanistica*
- 4 *Trascrizioni ed iscrizioni*
- 5 *Stima dei beni*
- 6 *Formazione lotti*
- 7 *Conclusioni*

*ALLEGATI*

- A) Verbale di deposito;*
- B) Documentazione fotografica;*
- C) Atto notaio Menonna 30.04.1985*
- D) Estratto di mappa*
- E) Planimetria catastale*
- F) Visura catastale*
- G) Richiesta documentazione tecnica 22.02.2008*
- H) Nota comune Gioia Tauro n. 4466 del 03.04.2008*
- I) Provvedimento G.D. 11.04.2008*
- J) Provvedimento G.D. 11.04.2008 notificato*
- K) Provvedimento G.D. 09.06.2008*
- L) Specifica competenze e spese*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Greco

---

## 1. PREMESSA

Io sottoscritto ing. Salvatore Greco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n. 1511 ed all'Albo dei C.T. del Tribunale di Palmi, sono stato nominato C.T.U. dal G.D. Dott.ssa Laura De Rentiis in relazione al **Fallimento** (*Proc. n. 972/1995*).

Dopo uno studio preliminare degli atti, in data 28.11.2007, previo avviso al sig. ed al curatore dott.ssa Loredana Barcellona, ho dato inizio alle operazioni peritali ispezionando gli immobili oggetto di stima siti in Gioia Tauro, rilevando ogni utile elemento in relazione ai quesiti posti e redigendo idonea documentazione fotografica.

Gli immobili all'attivo del fallimento sono:

- 1) quota di 1/2 di residenza unifamiliare a due piani f.t. dotata di garage e circostante giardino, sita in via Nazario Sauro n. 6 e riportata in catasto al foglio n. 30 part. n. 1165 sub. 3, 4, 5:
- 2) piena proprietà di due locali di deposito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza sito in via XX Febbraio n. 4 e 6 e riportati in catasto al foglio n. 27 part. 762 sub. 1, 2 (*come si vedrà gli identificativi catastali sono recentemente cambiati*).

Nel corso dell'espletamento delle attività peritali, sono emerse delle difficoltà in merito all'accertamento della regolarità urbanistica del bene n. 2.

Infatti il comune di Gioia Tauro, in riscontro alla richiesta di documentazione tecnica sull'immobile inoltrata in data 22.02.2008 dal sottoscritto (*all. G*), ha attestato, in data 03.04.2008, di non avere reperito documenti sull'immobile in oggetto (*all. H*). Tale mancanza di informazioni non consentiva di potersi pronunciare sulla regolarità urbanistica.

Stante questa situazione il G.D. ha inteso dare seguito alle operazioni peritali per

quanto riguarda il primo bene, e con provvedimento del 11.04.2008 (*all. I*) ha disposto l'espletamento di più approfondite ricerche presso gli archivi del Comune di Gioia Tauro, dando incarico al sottoscritto di dare esecuzione al detto provvedimento.

Il provvedimento è stato notificato al Comune di Gioia Tauro a mezzo ufficiale giudiziario il 28.04.2008 (*all. J*), mentre la perizia relativa al bene n. 1 è stata depositata in data 17.04.2008.

Successivamente, in data 03.04.2008 con nota n. 4466 il Comune di Gioia Tauro ha informato il G.D. che nonostante le ulteriori ricerche effettuate non era stato possibile reperire le pratiche richieste. Ad esito di ciò il G.D., con provvedimento del 09.06.2008 (*all. K*), prendendo atto dell'impossibilità di accertare la regolarità urbanistica, ha disposto "... procedere alla stima dell'immobile sito in Gioia Tauro sito in via XX Febbraio, acquisito alla massa del fallimento nel rispetto dei quesiti formulati al giuramento del 23.10.2007, stimando il bene secondo i valori di mercato di immobile conforme alla normativa urbanistica-edilizia e precisando (nella medesima perizia) che detta conformità non è stato possibile accertarla documentalmente per cause non imputabili alla curatela fallimentare, nonché allegando tutta la documentazione comprovante le attività di ricerca svolte dal fallimento"

Nel punti che seguono si procederà alla stesura della consulenza in conformità alle disposizioni del G.D.

## **2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di stima sono:

- n. 2 unità immobiliari al piano terra di un fabbricato sito in via XX Febbraio a Gioia Tauro. Tali immobili erano identificati fino a poco tempo fa con la part. 762 sub 1 e 2 del foglio n. 27. In data 21.03.2008 la particella n. 762 è stata soppressa d'ufficio per allineamento mappe ed oggi gli immobili in esame sono così identificati (v. *visure all. F*):

**foglio n. 27 part. n. 819**

sub. 1 cat. C3, cl. 5, 110 mq., P.T., r.c. 295,41 €

sub. 2 cat. C3, cl. 5, 95 mq., PT, r.c. 255,13 €

Tali unità immobiliari (*locali di deposito*) sono state acquistate dal Fallito da xxxxxxxx giusto atto del Notaio Francesco Paolo Menonna del 30.04.1985 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Reggio Calabria il 06.05.1985 ai numeri 6636/5882. Nel rogito si da atto che l'acquisto viene fatto in via esclusiva da xxxxxx, nonostante la comunione legale con la moglie che dà il suo assenso, ai sensi dell'art. 179/d C.C. La visura catastale (*all. F*) riporta correttamente la piena proprietà in capo a xxxxxxxx. Il fabbricato confina con: via XX Febbraio, proprietà xxxxxxx, Palazzina FFSS, proprietà xxxxxx o aventi causa salvo se altri.

I locali in esame si trovano al piano terra di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. sito in via XX Febbraio. Si tratta di due locali di deposito adiacenti aventi accesso dalla via pubblica. Il sub. n. 1 è distinto dal civico 19 (*diversamente da quanto riportato nei documenti catastali che riportano il civico n. 4*) e si trova in adiacenza al corpo scala dell'edificio con il quale attualmente comunica per mezzo di una porta (*foto n. 5*). Oltre all'ampia serranda avvolgibile metallica di accesso (*foto n. 2*) dispone di una finestra sulla stessa parete (*sempre delimitata da una serranda*) e di due ulteriori finestre munite di serranda ed inferriate sulla parete opposta, prospettante sullo spazio di isolamento retrostante (*foto n. 6, 9*). L'interno si presenta rifinito con pavimento in battuto di cemento ed intonaco su pareti e soffitto, in entrambi i casi le

condizioni di conservazione sono cattive (*foto n. 7, 8*).

L'altro locale, il sub. 2, è distinto con il civico n. 21 (*n. 6 nei documenti catastali*) ed è posto in corrispondenza del fianco destro dell'edificio. Esso dispone di tre accessi, tutti muniti di serranda avvolgibile metallica, posti sulla via XX Febbraio, sul retro e sullo spazio di isolamento laterale. Le finiture sono del tutto analoghe a quelle del sub. 1 e cioè pavimento in cemento ed intonaci, entrambi in cattive condizioni di conservazione. Il sub. 2 dispone anche di un wc, pressoché inutilizzabile.

La consistenza dimensionale la seguente:

DEPOSITI VIA XX FEBBRAIO	
	Sup. lorda (mq.)
Sub. 1	106.04
Sub. 2	91.48

### 3. REGOLARITÀ URBANISTICA

Come già riferito in premessa, non è stato possibile accertare documentalmente la regolarità urbanistica, e ciò nonostante l'attività svolta documentata dagli allegati G, H, I, J, K. L'unica cosa che si può affermare è che il rogito notarile con il quale il sig. *zzzzz* ha acquistato il bene riferisce che l'intero fabbricato è stato realizzato sulla scorta della licenza edilizia n. 155 del 30.08.1968. Purtroppo però non è stata rinvenuta né la licenza né il progetto assentito.

### 4. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Relativamente alle formalità relative al bene in esame si rimanda alla perizia del bene n. 1 che riporta la situazione, con la relativa documentazione a supporto, per tutti i beni del fallimento.

### 5. STIMA DEI BENI

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto

innanzitutto ad una indagine tendente ad accertare i prezzi di compravendita di immobili simili. Occorre rilevare innanzitutto che l'immobile in esame si trova in posizione favorevole poiché situato in zona centrale dell'abitato. Le condizioni di conservazione ed il livello delle finiture non sono però delle migliori e sarebbero auspicabili degli interventi di manutenzione straordinaria oltre che la realizzazione di un pavimento. Infine si osserva che oltre alla destinazione di deposito, le due unità si presterebbero bene all'utilizzo come garage, magari a servizio degli appartamenti dei piani superiori.

Tenendo conto delle risultanze della sopra citata indagine e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è determinato un valore unitario di **500 €/mq**, utilizzando come parametro di stima il mq. di superficie lorda. Moltiplicando tale valore per le superfici si ottiene quello che si ritiene essere il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame:

	sup. lorda (mq.)	€/mq	€
Sub. 1	106.04	500,00	53.020,00
Sub. 2	91.48	500,00	45.740,00
		sommario	<b>98.760,00</b>

Si precisa che tale valore si riferisce agli immobili se conformi alla normativa urbanistica. Come già riferito però, non è stato possibile accertare tale conformità.

## 6. FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche del bene in esame è certamente conveniente, per facilitarne la vendita, formare due lotti corrispondenti ai due subalterni. Non sono necessari lavori poiché essi sono già funzionalmente autonomi.

Pertanto i due lotti saranno i seguenti:

- **LOTTO n. 1.** Locale di deposito al piano terra di un fabbricato sito in via XX Febbraio a Gioia Tauro e distinto in catasto:

*foglio n. 27 part. n. 819 sub. 1 cat. C3, cl. 5, 110 mq., P.T., r.c. 295,41 €*

Confini: via XX Febbraio, vano scala fabbricato, proprietà xxxxxxx, cortile lato Palazzina FFSS, altro deposito proprietà xxxxxxx, o aventi causa salvo se altri.

**Valore €53.020,00**

- **LOTTO n. 2.** Locale di deposito al piano terra di un fabbricato sito in via XX Febbraio a Gioia Tauro e distinto in catasto:

*foglio n. 27 part. n. 819 sub. 2 cat. C3, cl. 5, 95 mq., PT, r.c. 255,13 €*

Confini: XX Febbraio, altro locale proprietà Tilotta, cortile lato Palazzina FFSS, cortile lato proprietà xxxxxxx o aventi causa salvo se altri.

**Valore €45.740,00**

## 7. CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto e con i relativi allegati il sottoscritto ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli.

Si rimane a completa disposizione del sig. Giudice per tutti i chiarimenti e le integrazioni che dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame.

Taurianova 03.09.2008

Il C.T.  
Ing. Salvatore Greco



**Foto n. 1 Edificio  
visto da via XX  
Febbraio**

**Foto n. 2 Dettaglio  
delle due serrande di  
accesso ai lotti 1 e 2**







**Foto n. 3 Interno lotto 1**



**Foto n. 4 Interno lotto 1**



**Foto n. 5 Interno lotto 1, sulla sinistra la porta di accesso al vano scala**



**Foto n. 6 Interno lotto 1**



**Foto n. 7 Interno lotto 1 – Dettaglio pavimento**



**Foto n. 8 Interno lotto 1 – dettaglio intonaco soffitto**



**Foto n. 9 Cortile sul retro. Si nota la serranda di accesso del lotto 2 e, in fondo, le finestre del lotto 1.**



**Foto n. 10 Cortile laterale visto dall via XX Febbraio**



**Foto n. 11 Interno lotto 2**



**Foto n. 12 Interno lotto 2**



**Foto n. 13 Interno lotto 2**



**Foto n. 14 Wc lotto 2**

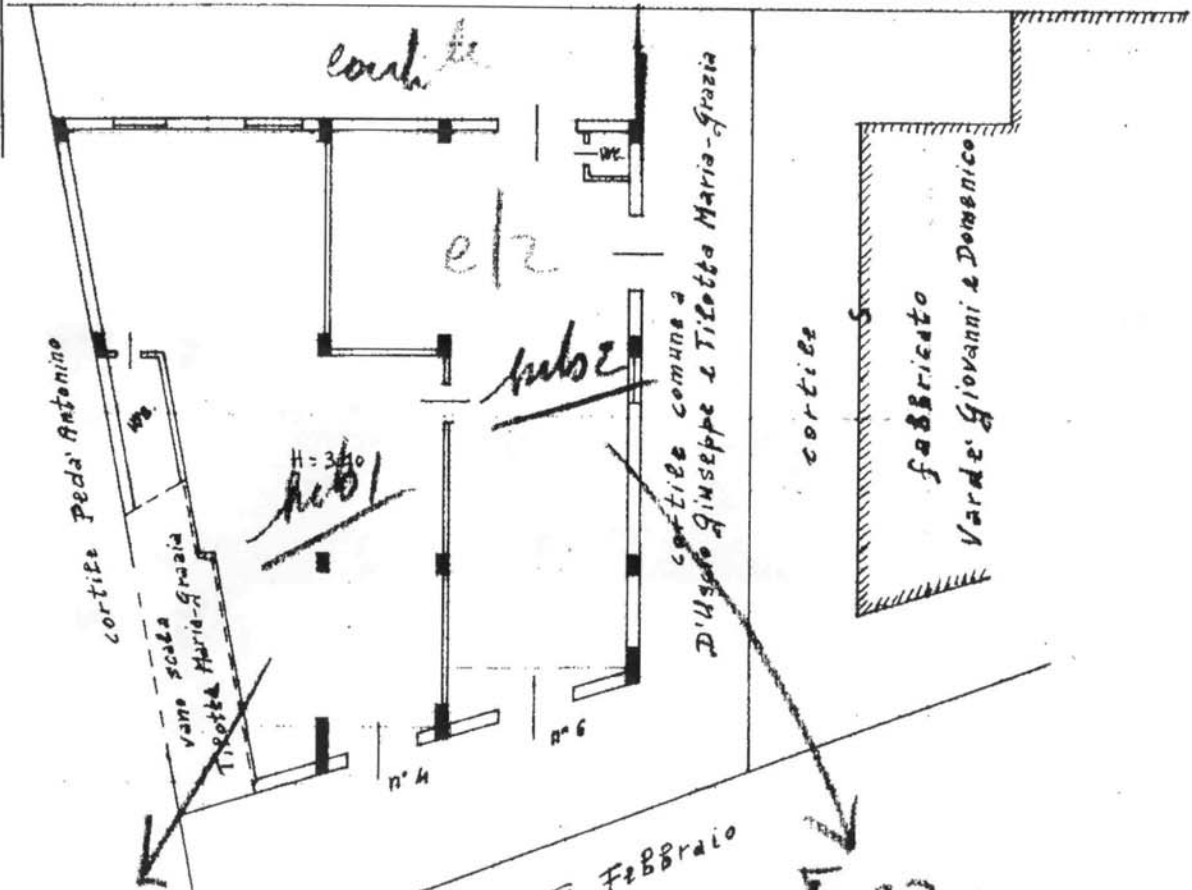
Comune di GIOIA TAURO(E041) - < Foglio: 27 Particella: 762 - Subalterno 1 >

COMUNE  
di Gioia Tauro  
Talloncino di riscontro  
DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**0**  
  
N° 0373265



fabbricato Dipendenti FFSS.

cortile

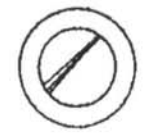


Fg 27  
762  
1

Via XX Febbraio

Fg 27  
762  
2

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Carmelo Prattico

N=-79400

E=-45800



Comune: GIOIA TAURO

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Lug-2009 18:09

Prot. n. 759061/2009

Particella: 819



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2009

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GIOIA TAURO ( Codice: E041)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
	<b>Foglio: 27 Particella: 819 Sub.: 1</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		27	819	1			C/3	5	110 m <sup>2</sup>		<b>Euro 295,41</b>	Variazione del 21/03/2008 n . 10027 .1/2008 in atti dal 21/03/2008 (protocollo n . RC0090889) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
<b>Indirizzo</b>		VIA XX FEBBRAIO n. 4 piano: PT;										
<b>Annotazioni</b>		costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 27 pla 762 sub 1 per allineamento mappe										

**INTESTATO**

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta`

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2009

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GIOIA TAURO ( Codice: E041)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
	<b>Foglio: 27 Particella: 819 Sub.: 2</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		27	819	2			C/3	5	95 m <sup>2</sup>		<b>Euro 255,13</b>	Variazione del 21/03/2008 n . 10028 .1/2008 in atti dal 21/03/2008 (protocollo n . RC0090889) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
<b>Indirizzo</b>		VIA XX FEBBRAIO n. 6 piano: PT;										
<b>Annotazioni</b>		costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 27 pla 762 sub 2 per allineamento mappe										

**INTESTATO**

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta`

Rilasciata da: **Servizio Telematico**