

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA

autorizzata dal dott. Giuseppe A, Giudice Delegato al fallimento della Società "B" e di C iscritto al n. **1074/06** del Registro Fallimenti.

RELAZIONE TECNICA - ALLEGATI

Marina di Gioiosa Jonica 05/02/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. D)

ELENCO ELABORATI

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATI

- 1. ESTRATTI DI MAPPA – VISURE CATASTALI**
- 2. ISPEZIONE IPOTECARIA**
 - 2.1 trascrizione sentenza di fallimento
 - 2.2 Ispezione al 18/02/2021
- 3. AGGIORNAMENTI CATASTALI**
 - 3.1 Istanza rettifica errore Ufficio
 - 3.2 Tipo mappale part. 627
 - 3.3 Accatastamento part. 706
 - 3.4 Tipo mappale part. 708
 - 3.5 Accatastamento part. 612
 - 3.6 Accatastamento part. 708
- 4. PLANIMETRIE**
 - 4.1 Foglio 40 part. 708 sub 5
 - 4.1.1 planimetria generale – elaborato planimetrico
 - 4.1.2 planimetria fabbr. A – dimensioni -
 - 4.1.3 planimetria fabbr. A soppalco – dimensioni –
 - 4.1.4 planimetria fabbr. B -aspetto urbanistico-
 - 4.1.5 planimetria fabbr. B - dimensioni
 - 4.2 Foglio 40 part. 612 sub 2
 - 4.2.1 planimetria generale – dimensioni
 - 4.2.2 pianta corpo A – dimensioni
 - 4.3 Foglio 40 part. 706
 - 4.3.1 planimetria – dimensioni
- 5. AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**
 - 5.1 Porzione fabbricato “B”
 - 5.2 Fabbricato A
- 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
 - 6.1 Certificato destinazione urbanistica anno 2007
 - 6.2 Richiesta attuale non evasa
- 7. VALORI OMI**

SPECIFICA COMPETENZE

Marina di Gioiosa Jonica 05/02/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. D)

TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA

autorizzata dal dott. Giuseppe A, Giudice Delegato al fallimento della Società "B" e di
Ciscritto al n. **1074/06** del Registro Fallimenti.

RELAZIONE TECNICA

Marina di Gioiosa Jonica 05/02/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. D)

TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA

autorizzata dal dott. Giuseppe A, Giudice Delegato al fallimento della Società "B" e di
Ciscritto al n. **1074/06** del Registro Fallimenti.

PREMESSE

A seguito di istanza del Curatore, dott.ssa E, intesa all'aggiornamento della stima degli immobili costituenti la massa attiva del fallimento, il G.D. dott. A autorizzava la nomina dello scrivente fissando i quesiti da sottoporre al CTU.

Preso atto di quanto disposto dal G. Del., con atto del 21 giugno 2021, procedeva alla formalizzazione dell'incarico cui seguiva accettazione e contestuale giuramento con atto del 25 giugno 2021.

RELAZIONE

L'incarico consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *verifichi la sussistenza dei titoli di proprietà in capo al fallito e la documentazione ex art. 567 c. II c.p.c. segnalando immediatamente al curatore eventuali carenze o inidoneità;*
- b) *aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni) il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al fallito;*
- c) *descriva compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel fascicolo e nella trascrizione della sentenza di fallimento;*
- d) *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;***
- e) *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 all'esistenza di contratti quali locazioni o affitti; chieda agli eventuali occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ***ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il curatore;***

- f) 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;
- g) indichi eventuali ***vincoli*** storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- h) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- i) 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;
- j) 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;
- k) ***in caso di opere abusive***, controlli la possibilità di sanatoria 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 fabbr-

cato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

- l) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di *quota indivisa* indichi altresì il suo 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 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)*;
- n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- o) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

RISPOSTE AI QUESITI

A. TITOLARITÀ degli IMMOBILI

Dagli accertamenti operati in sede di stesura della relazione originaria presso l'Agenzia del Territorio, servizio Pubblicità Immobiliare, la Società Fallita è soggetto attivo dei seguenti atti di compravendita:

1° con atto per Fdel 16/01/1991, rep. n. 35602/14358, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 13/02/1991 al n. 2980 R.G. n. 2674 R.P., acquistava da Rocco e G Maria Caterina per l'importo di £ 2.000.000 l'appezzamento di terreno in Grotteria **fg. 40 part. 96**, uliveto cl. 3, are 26.00;

2° con atto per F del 08/07/1992, rep. n. 3833, trascritto presso la Conservatoria dei

RR.II. il 29/07/1992 al n. 41 di presentazione, 8680 R.P. n. 10352 R.G., acquistava da I Rocco per l'importo di £ 1.000.000 gli appezzamenti di terreno in Grotteria **fg. 40 part. 95 mq. 1.275 e fg. 40 part. 365 di mq. 920.**

(gli appezzamenti sopra indicati costituiscono la sede del complesso industriale destinato a mattatoio)

3° con atto Hdel 4/11/1999 rep. n. 6667, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 18/11/99 al n. 85 di presentazione, 11806 R.P. n. 15269 R.G., acquistava da I Rocco Domenico e L Santina l'appezzamento di terreno nel comune di Grotteria individuato dalla **particella 450 del fg. 40 di mq. 5.500.**

4° con atto Hdel 4/11/1999 rep. n. 6667, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 18/11/99 al n. 86 di presentazione, 11807 R.P. n. 15270 R.G., acquistava da I Rocco Domenico l'appezzamento di terreno nel comune di Grotteria individuato dalla **particella 360 del fg. 40 di mq. 330.**

A.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

All'epoca della stesura della relazione originaria (30/07/2007) il complesso delle costruzioni ubicato nel territorio della frazione di Agliona del Comune di Grotteria interessa una porzione del terreno della superficie totale di mq. 4.795 di cui mq. 3520 (unione dei mappali 96 e 365) e mq. 1.275 particella 95 del foglio 40.

Le costruzioni che insistevano sul terreno erano individuate nel catasto fabbricati di Grotteria in ditta "B":

- Fg. 40 part. 490 sub 3, ctg. D/8, R. € 427,83, c.da Pirgo, P.T.
- Fg. 40 part. 490 sub 1, ctg. D/8, R. € 3.966,39, c.da Pirgo, P.T.
- Fg. 40 part. 490 sub 2 – bene comune non censibile –

E nel catasto terreni in testa alla stessa ditta:

- Fg. 40 part. 95, seminativo cl. 3, are 12.75, RD € 1,32, RA € 0,92-

Oltre detto complesso erano di proprietà della società fallita due appezzamenti di terreno riportati in testa alla stessa ditta:

- Fg. 40 part. 450, uliveto cl. 2, are 55.00, RD € 29,83, RA € 18,46;
- Fg. 40 part. 360, uliveto cl. 3, are 03.30, RD € 1,36, RA € 0,94.

Relativamente alla particella 360 l'intestazione catastale riporta un refuso "L" invece che "I".

Nelle more sono intervenuti sostanziali modifiche operate dall'ufficio per bonifica iden-

tificativo e in un caso per la realizzazione di un capannone di consistenti dimensioni avente le caratteristiche di stalla.

Sinteticamente sono variati i numeri delle particelle che identificano il complesso industriale introducendo la particella 575 del foglio 40 e la particella 612 cui era assegnata una presunta rendita, mentre al terreno sede del capannone è stata assegnata la particella 627 in sostituzione della particella 450.

A.2 AGGIORNAMENTO DATI CATASTALI

Riteniamo necessario esporre l'iter cui siamo stati sottoposti per poter correggere l'errore in cui era incorso l'Ufficio introducendo nel catasto fabbricati la particella 575 senza il corrispondente al catasto terreni.

Dopo più tentativi per rendere conforme al dato reale la rappresentazione grafica degli immobili costituenti il complesso industriale, tutti rigettati dall'Ufficio a vario titolo, abbiamo individuato la causa dell'impossibilità di rettifica nell'errata introduzione della particella 575 al catasto terreni.

In data 08/08/2022 abbiamo inoltrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio, istanza, acquisita agli atti l'8 agosto 2022 prot. 115591, con la quale, ricostruita la storia della particella 575, chiedevamo l'allineamento della stessa in banca data e nel wegis.

Accertato l'errore, l'Ufficio con nota del 27 settembre 2022 comunicava l'accettazione dell'istanza e la sua trattazione chiarendo che una volta concluso il procedimento sarà comunicato l'esito della lavorazione.

Solo in epoca successiva a tale data abbiamo potuto procedere all'aggiornamento catastale del complesso industriale e di seguito forniamo un riepilogo dell'attività di aggiornamento eseguita.

A.2.1 ACCATASTAMENTO CAPANNONE DESTINATO a STALLA

L'originaria particella 450, a seguito degli allineamenti catastali posti in essere dall'Ufficio, era riportata in ditta Icon i seguenti dati:

- fg. 40 part. 627, uliveto cl. 2, are 54.16, RD € 29,37, RA € 18,18.

Preso atto della presenza di un capannone, nel rispetto dell'incarico ricevuto, abbiamo proceduto al relativo accatastamento attuando le seguenti attività.

1° Inserimento in mappa

Il primo intervento è consistito nel rilievo dell'area rappresentata dalla particella 627 ex

450 cui seguiva la stesura del tipo mappale con inserimento in mappa del capannone che acquisiva il numero di particella 706 fg. 40 di Grotteria di mq. 373, lasciando nel catasto terreno la particella 707 fg. 40 di mq. 5.043.

L'atto di aggiornamento è costituito da modello censuario, dalla rappresentazione grafica di aggiornamento cartografico, dalla rappresentazione alfa-numerica, dal libretto delle misure, dalla relazione tecnica, dallo schema del rilievo e dallo sviluppo.

Il tipo mappale è stato approvato in data 21 giugno 2022 protocollo n. 2022/RC0078412

2° accatastamento capannone destinato a stalla

Al tipo mappale faceva seguito l'accatastamento con stesura della documentazione prevista dal DOCFA costituita da:

- mod. D1 "modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali accertamento della proprietà immobiliare urbana" quadri A – B – C;
- mod. 1NB -parte I - "accertamento della proprietà immobiliare urbana – dichiarazione di fabbricato urbano a destinazione ordinaria -
- mod. 1NB -parte II-
- planimetria scala 1:200

L'atto trasmesso il 6/12/2022 è stato approvato con atto del 7 dicembre 2022 Pratica numero: RC0158093 Codice di Riscontro: 000AGAPX7

A seguito dell'approvazione dell'atto l'immobile acquisiva i seguenti dati nel catasto urbano di Grotteria:

- fg. 40 part. 706, contrada Pirgo snc, p. T., categ. C/6 cl. 1, consistenza 340 mq, superficie catastale 358 mq, Rendita € 632,14.

A.2.2 ACCATASTAMENTO COMPLESSO INDUSTRIALE

Successivamente alla correzione dell'errore relativo alla particella 575 del foglio 40, che ha comportato una serie notevole di stesura di atti respinti dall'Ufficio per errore dello stesso, abbiamo potuto predisporre gli atti utili alla regolarizzazione dei dati catastali che vengono esposti di seguito.

1° Inserimento in mappa dello stato attuale del complesso industriale

Abbiamo proceduto al rilievo delle attuali costruzioni aventi un diverso sviluppo rispetto alle originarie particelle 95 e 490 per versare lo stesso in un atto di aggiornamento costituito dalle informazioni generali, dalle informazioni censuarie, dalle informazioni geometriche con rappresentazione grafica di aggiornamento cartografico, dalla rappre-

sentazione alfa-numerica, dal libretto delle misure, dalle dichiarazioni tecniche, dalla relazione tecnica, dallo schema del rilievo e dallo sviluppo.

Il tipo mappale è stato approvato in data 29/11/2022 protocollo n. 2022/RC0148686.

2° accatastamento porzione del complesso industriale fg. 40 part. 612 sub 2

Al tipo mappale faceva seguito l'accatastamento con stesura della documentazione prevista dal DOCFA costituita da:

- mod. D1 “modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali accertamento della proprietà immobiliare urbana” quadri B – U - D;
- mod. 2NB -parte I- ”accertamento della proprietà immobiliare urbana – dichiarazione di immobili urbani a destinazione ordinaria compresi nell’art. 10 legge 1249/39- quadri A – B – C – D - G
- mod. 2NB -parte I- quadro H (valutazione sommaria)
- mod. 2NB -parte II – quadro B-C-D-E-G-H-I-M
- Elenco dei subalterni assegnati
- Elaborato planimetrico scala 1:500
- Pianta piano terra scala 1:200; planimetria generale scala 1:200; pianta piano terra fabbricato A scala 1:200

L’atto trasmesso il 6/12/2022 è stato approvato il 9 dicembre 2022 Pratica numero: RC0158092 Codice di Riscontro: 000A4767X

A seguito dell’approvazione dell’atto l’immobile acquisiva i seguenti dati nel catasto urbano di Grotteria:

- fg. 40 part. 612 sub 2, contrada Pirgo snc, p. T., categ. D/8, Rendita € 747,40.

3° accatastamento porzione del complesso industriale fg. 40 part. 708

A completamento degli aggiornamenti catastali abbiamo stilato e presentato all’Ufficio competente DOCFA relativo all’accatastamento del fabbricato già destinato all’attività della società fallita composto da:

- mod. D1 “modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali accertamento della proprietà immobiliare urbana” quadri B – U - D;
- mod. 2NB -parte I- ”accertamento della proprietà immobiliare urbana – dichiarazione di immobili urbani a destinazione ordinaria compresi nell’art. 10 legge 1249/39- quadri A – B – C – D - G;
- mod. 2NB -parte I- quadro H (valutazione sommaria)

- mod. 2NB -parte II – quadro B-C-D-E-G-H-I-M
- Elenco dei subalterni assegnati
- Elaborato planimetrico scala 1:500
- Pianta fabbricato A - PT - Soppalco scala 1:200 (sub 5);
- Pianta fabbricato B - PT e P1 scala 1:200 (sub 5);

L'atto trasmesso il 6/12/2022 è stato approvato il 9 dicembre 2022 Pratica numero: RC0158094 Codice di Riscontro: 000A8A8X2

A seguito dell'approvazione dell'atto l'immobile acquisiva i seguenti dati nel catasto urbano di Grotteria:

- fg. 40 part. 708 sub 5, contrada Pirgo snc, p. T-1, categ. D/8, Rendita € 8.374,60.

A.3 DATI CATASTALI della MASSA FALLIMENTARE

A seguito dell'attività di aggiornamento che abbiamo eseguito sugli immobili di proprietà della società fallita la massa è così individuata.

A.3.1 FABBRICATI

Nel catasto fabbricati del Comune di Grotteria in ditta a **B**:

1° Capannone destinato a stalla:

- foglio 40 part. 706, categ. C/6, cl. 1, consistenza 340 m², superficie totale 358 m², Rendita 632,14, contrada Pirgo snc, Piano T.

2° Complesso industriale-commerciale destinato a macello:

- foglio 40 part. 612 sub 2, categ. D/8, Rendita € 747,40, contrada Pirgo snc, Piano T.
- foglio 40 part. 708 sub 5, categ. D/8, Rendita € 8.374,60, c,da Pirgo snc, piano T-1

A.3.2 TERRENI

1° appezzamento nel catasto terreni in ditta **B**:

- foglio 40 part. 707, uliveto cl. 2, superficie 5.043 m², R.D. € 27,35, R.A. € 16,93;

2° appezzamento nel catasto terreni in ditta a **I**. (*):

- foglio 40 part. 360, uliveto cl. 2, superficie 330 m², R.D. € 1,36, R.A. € 0,94.

(*) riteniamo che il nome L sia dovuto ad un refuso e che debba leggersi I,

NETTA, il che è confermato dal numero di codice fiscale.

A.4 SENTENZA DICHIARATIVA del FALLIMENTO

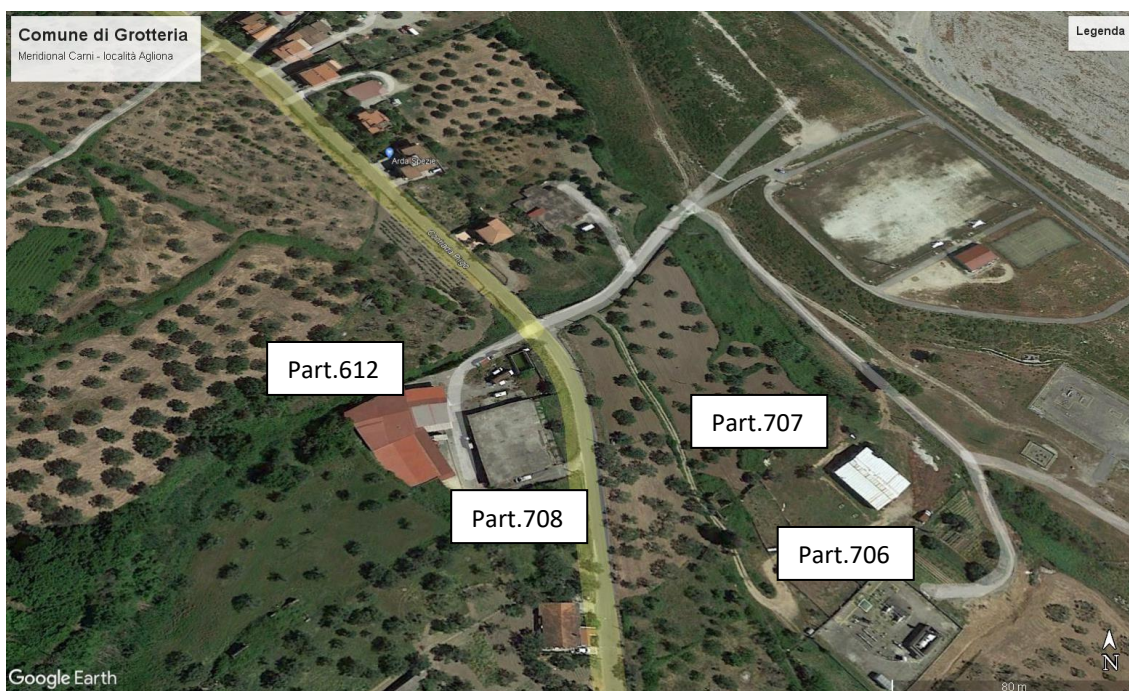
Il curatore, dott.ssa E, provvedeva alla trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento (atto giudiziario del 30 novembre 2006 repertorio n. 1074), nota presentata il 30 marzo 2021 n. 26 di presentazione, n. 5111 R.G., n. 4286 R.P.

I dati delle unità costituenti la massa attiva del fallimento riportano correttamente l'identificativo catastale dell'epoca e corrispondono ai beni che derivano dall'aggiornamento catastale di cui si dirà di seguito.

RISPOSTE AI QUESITI

B. QUESITO N. 1

(descrive compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, *allegando altresì idonea documentazione fotografica*, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel fascicolo e nella trascrizione della sentenza di fallimento)



AEROFOTO N. 1 – Localizzazione beni costituente la massa attiva del fallimento-

Gli immobili che costituiscono la massa attiva del fallimento sono posizionati lungo il tracciato della strada che collega Groterria Mare con le località di Agliona-Pirgo-Dragoni, nelle vicinanze della contrada Agliona.

Nell'aerofoto che precede sono evidenziati gli immobili già destinati a macello (part.lla 612 e 708 del fg. 40 di Grotteria) e l'appezzamento di terreno su cui è stato realizzato un capannone in atto individuati dalle part.lla 706 (capannone) e 707 (terreno)

B.1 COMPLESSO INDUSTRIALE – COMMERCIALE

Gli immobili dove si svolgeva l'attività imprenditoriale della Società fallita è un complesso di costruzioni posizionati in fregio alla strada (lato sinistro nella direzione maremonti) la cui condizione catastale, fino agli attuali aggiornamenti, non rispecchiava l'effettivo stato.

L'area su cui si elevano le costruzioni ha la superficie complessiva di 4.795 mq di cui 3.624 mq della particella 708 e 1.171 mq. della particella 612.

L'accesso al complesso è disimpegnato da due cancelli metallici che si aprono lungo il tracciato stradale e che attraverso due rampe coprono il dislivello tra il tracciato stradale e il piano della corte costituente il piazzale al servizio dell'attività.

Il tracciato stradale è posto ad un livello di 4 m. circa superiore a quello del piazzale di manovra del complesso.



FOTO N. 1 – accesso al complesso di lavorazioni carni -lato monte –



FOTO N. 2 – piazzale del complesso industriale –

Per la descrizione facciamo riferimento all'attuale indicazione catastale che inserisce all'interno del sub 5 della particella 708 che contiene (vedi planimetria generale part, 708 sub 5) i corpi di fabbrica indicati con le lettere A, B e il piazzale con la lettera C.

FABBRICATO "A" FG 40 PART. 708 sub 5

Prima della descrizione forniamo alcune fotografie indicative dello stato attuale del fabbricato.



FOTO N. 3 – prospetto lato monti fabbricato “A” –



FOTO N. 4 – lato ingressi fabbricato “A” –



FOTO N. 5 – prospetto lato mare fabbricato "A"



FOTO N. 6 – solaio di copertura fabbricato "A"



FOTO N. 7 – interno del fabbricato “A” – porta di accesso vista dall’interno-



FOTO N. 8 – interno del fabbricato “A” -



FOTO N. 9 – struttura del soppalco-



FOTO N. 10 – interno del fabbricato “A” – zona lavorazione carni –

Questo fabbricato è posizionato lato strada, interposto tra le due rampe di accesso al piazzale con la parete lato strada interrata, la parete lato mare che funge da muro di sostegno della rampa, e gli altri due lati completamente fuori terra.

Gli accessi sono posizionati sulla parete dal lato opposto al tracciato stradale in corrispondenza dello spazio di manovra.

È stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato di tipo asismico, costituita da travi e pilastri formanti un reticolo spaziale, con le travi collegate a livello di piano dal solaio formato da travetti di c.a. e tavelloni di laterizio, ed i pilastri alla fondazione la cui struttura è formata da un reticolo di travi rovesce che assorbe i carichi sovrastanti e li trasmette al terreno attraverso la sottofondazione in calcestruzzo magro.

Le murature perimetrali e divisorie sono in mattoni di laterizio, intonaco liscio alle pareti e ai soffitti, rivestimento parziale delle pareti con piastrelle di ceramica bianca, pavimenti, parte di ceramica (zona di lavorazione delle carni ed uffici), parte in gettata di cemento con materiale indurente (zona di scarico merce).

Dal solaio di copertura sporgono le armature dei sottostanti pilastri per una eventuale sopraelevazione.

Il fabbricato si sviluppa su una superficie perimetrale di mq. 754, per una superficie utile di 697,15 mq.

L'accesso all'immobile è delimitato da porte scorrevoli di metallo, portano ad un vano di circa 300 mq. utilizzato per ricevere le materie prime che vengono veicolate verso la zona di lavorazione attraverso un locale disimpegno (scartonaggio materie prime e imballaggio produzione finita) di mq 60 circa

Quella che era la zona di lavorazione carni, debitamente rifinita (rivestimento delle pareti e pavimento in piastrelle di ceramica) è distribuita in due locali della superficie complessiva di mq. 106 circa, e da un ripostiglio di circa 10 mq.

Questa zona comunica oltre che con l'area destinata alla ricezione delle materie prime con la zona di conservazione dei materiali lavorati e con la zona destinata ad uffici ed al personale che occupa una superficie complessiva di circa 230 mq.

Gli uffici e la zona destinata al personale si sviluppa su una superficie di circa 60 mq e confina con l'area disimpegno da cui sul lato opposto agli uffici sono posizionate n. 4 celle di complessivi mq. 110 circa.

L'area per gli uffici e per il personale è costituita da un vano cui segue lo spogliatoio

per gli impiegati, e da due gruppi per la manodopera costituiti cadauno da due WC, antibagno e spogliatoio.

Con ingresso indipendente posto sulla parete lato monte si accede ad un piccolo vano di circa 7 mq in cui trova allocazione il quadro generale dell'impianto elettrico ed una piccola cella utilizzata per il deposito momentaneo del materiale da eliminare.

Relativamente agli impianti, l'immobile è munito di impianto elettrico ed idrico.

All'interno del fabbricato, in corrispondenza dell'area occupata dagli uffici, è stato realizzato un soppalco con struttura metallica e pavimento di legno avente superficie lorda di 48,50 mq dei quali 40,15 mq utili dove sono stati ricavati due uffici ed un ripostiglio. Gli infissi esterni sono parte di metallo e parte in alluminio anodizzato bianco, gli infissi interni sono in alluminio anodizzato.

FABBRICATO "B" FG 40 PART. 708 sub 5

Con la regolarizzazione catastale, atteso che tutte le costruzioni sono parte integrante del complesso industriale di lavorazione e commercio delle carni e dei derivati abbiamo inserito in un'unica unità i manufatti insistenti sulla particella n. 708.

Il fabbricato "B" occupa la porzione di terreno posizionato dal lato opposto del piazzale rispetto al fabbricato "A".



FOTO N. 11 – fabbricato "B" - prospetto sul piazzale -



FOTO N. 12 – fabbricato “B”-



FOTO N. 13 – interni - fabbricato “B”-



FOTO N. 14 – interni - fabbricato “B”-

Il fabbricato “B”, così come inserito in catasto, è costituito da un manufatto ad un piano fuori terra che costituiva il vecchio mattatoio e che in atto è il collegamento delle due porzioni (fabbricati A e B) del “nuovo” mattatoio.

Questa porzione è stata realizzata con struttura metallica costituita da pilastri in Normal Profilo doppio T incastrati al telaio di base in calcestruzzo armato ed in testa ad una struttura metallica (capriate) a sostegno del manto di copertura del tipo di lamiera a sandwich con interposto strato di materiale termo-isolante.

Il tetto è a due livelli, quello inferiore a copertura degli uffici e dei depositi di materiale vario.

Le murature sono di mattoni di laterizio, i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti sono in piastrelle di ceramica.

Si sviluppa su una superficie di circa 165 mq ed è composta da un vano (mattatoio) di circa 110 mq che costituiva un collegamento con le celle frigorifere poste all’interno del fabbricato “B”.

Interne a questa porzione su una superficie di 35 mq circa sono posizionati l’ufficio del veterinario con il WC e l’antibagno, lo spogliatoio del personale con annessa doccia,

WC e antibagno, due vani per budelleria sporca e pulita, e un vano diviso per setole e pelli.

Intorno all'originario corpo fabbrica qui descritto è stata realizzata una struttura che costituisce il "nuovo" mattatoio avente una superficie perimetrale (compreso il detto corpo di fabbrica) di mq. 836 circa di cui 697,15 mq di superficie utile.

Le condizioni si mantengono buone e si può notare la razionalità dei percorsi che prevede la macellazione dei bovini, degli ovini e dei suini a partire dall'accesso dall'esterno, la lavorazione (scuoitura, depilazione, divisione in quarti, ecc.) in locali separati, il trasferimento delle carni macellate nelle celle frigorifere di parcheggio e/o nei punti di carico, e/o nella zona di lavorazione e accumulo in celle per carni lavorate.

Lato Nord, al confine con il corpo originario indicato in precedenza, sono posizionate n. 4 celle frigorifere con annesso ampio corridoio di manovra, il tutto su una superficie complessiva di 135 mq.

Lato sud, per l'intero sviluppo del lato del fabbricato B, sono inserite n. tre celle frigorifere di complessivi mq. 53 circa, e un ufficio con annesso WC di mq 22 circa.

Anteriormente alle celle e al confine con la zona di macellazione è interposto un corridoio, spazio di manovra, di 39 mq di superficie utile.

Questo spazio prosegue fino a raggiungere l'originario macello lungo il cui percorso sono posizionate le aperture per il carico delle merci, il tutto per una superficie di 50 mq circa.

Sul restante spazio delimitato dal fabbricato "B", posizionato lato Ovest, al confine di proprietà, avente superficie complessiva di mq 358 circa sono state ricavate tre aree la prima di 139 mq destinata alla macellazione e lavorazione di ovini e bovini, la seconda di mq 110 circa destinata alla macellazione e lavorazione dei suini e, interposta alle due precedenti, un'area di mq 109 in cui, in sequenza, sono stati ricavati lo spogliatoio con servizi igienici, un'area per pelli e zoccoli, un'area per tripperia sporca, un'area per tripperia pulita, un ufficio con annessi WC, due piccole celle frigorifere

La struttura è in elementi di acciaio, pilastri doppio T di NP saldati collegati alla base al telaio di fondazione, manto di copertura in pannelli coibentati sostenuti da capriate di acciaio.

Murature perimetrali di laterizio, pavimenti e rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica.

Il tutto ad un piano fuori terra ad esclusione di una porzione di circa 90 mq. parte destinata ad uffici (n. 2) e WC avente uno sviluppo di circa 58 mq e una porzione di 34 mq circa destinata a ripostiglio.

L'accesso a questo piano è stato ricavato attraverso una scala esterna al perimetro del fabbricato avente struttura metallica.

Intonaco liscio alle pareti, impianti idrico ed elettrico, servizio igienico.

PIAZZALE “C” FG 40 PART. 708 sub 5

Individuato nella Planimetria Generale con la lettera “C” è l'area libera da costruzioni ricadente sulla particella 708 del foglio 40 avente la superficie di mq. 2023 che si sviluppa intorno al fabbricato “A” e lambisce il fabbricato “B” dal lato del tracciato stradale, avente giacitura parte in pendenza e parte in piano (area interposta tra i fabbricati “A” e “B”).

UNITÀ FG 40 PART. 612 sub 2



FOTO N. 15 – piazzale e tettoia –



FOTO N. 16 – zona coperta recintata per lo stallo degli animali prima del macello -
Questa unità occupa la restante parte del complesso industriale per una superficie catastale di 1170 mq ed effettiva di mq 1100 di cui area coperta mq. 293 (tettoia) e mq. 807 di piazzale.

La tettoia è stata realizzata con struttura metallica, pilastri e travi in elementi di Normal-Profilo di acciaio, a sostegno della copertura costituita da lastre a doppio strato di materiale di metallo coibentato.

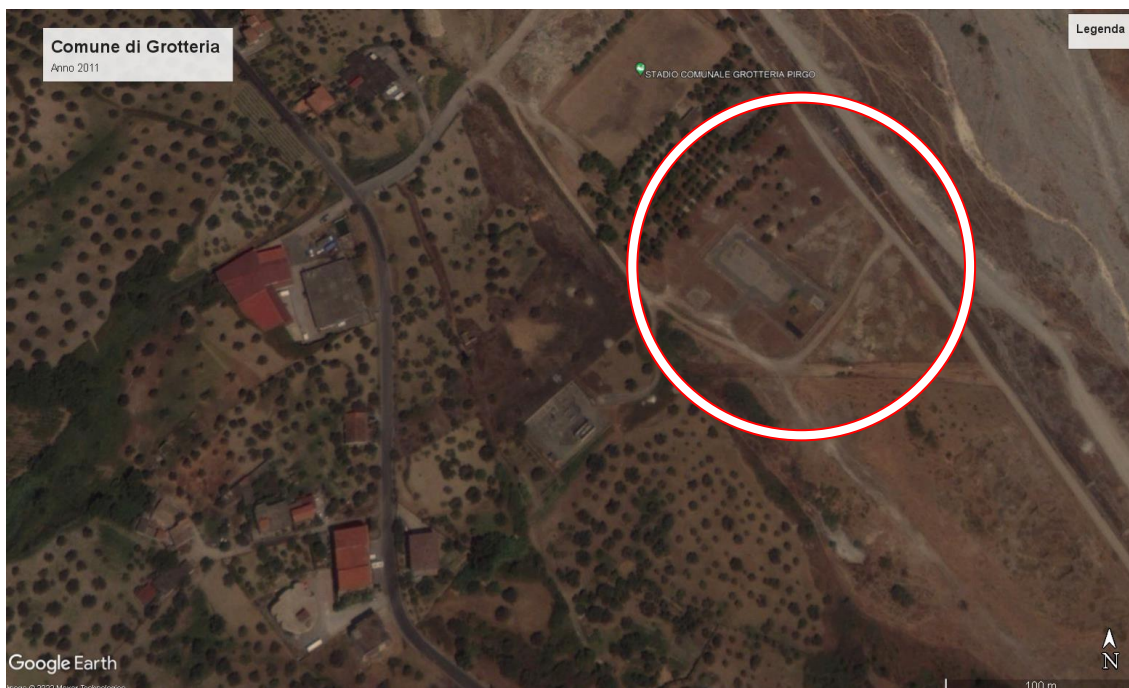
Struttura di fondazione in calcestruzzo.

Nella foto n. 16 si rileva la scala in metallo da cui si accede al piano primo del fabbricato B della particella 708 sub 5 del foglio 40.

B.2 STALLA (fg. 40 part. 706) TERRENI (fg. 40 part. 707 – part. 360)



AEROFOTO N. 2 – capannone destinato a stalla- stato attuale –



AEROFOTO N. 3 – vista dell'area anno 2011 -



AEROFOTO N. 4 – vista dell’area anno 2014 -

In precedenza abbiamo riprodotto le immagini dell’area di proprietà della società fallita riferita allo stato attuale, all’anno 2011 e al 2014, questo per risalire all’epoca in cui è stato realizzato il capannone che all’atto della stesura della relazione originaria (anno 2007) non esisteva.

Per quanto sopra deduciamo che il capannone è stato realizzato successivamente al 2011 (vedi aerofoto n.3) e prima dell’anno 2014 (vedi aerofoto n. 4).

Di seguito esponiamo le fotografie dello stato attuale dell’area libera e del capannone quale si presentano in atto.

Il terreno, come abbiamo riferito esponendo in precedenza gli aggiornamenti catastali, era individuato all’origine con la particella 450 per assumere successivamente il numero 627 avente la superficie di 5.416 mq.

Il capannone ha occupato ha superficie catastale di 358 m², residuando tutt’intorno allo stesso un’area libera di mq. 5.043, altezza alla gronda pari a 4,68 m e volume 1.675,44 m³.

Il terreno ha giacitura in lieve pendenza e confina con il vecchio tracciato della strada comunale Marcinà Superiore.

Questo quanto all'originaria part. 450, il secondo appezzamento part. 360 avente superficie di mq. 330 è staccato dal precedente e confina con la SP Grotteria mare – Pirogò.



FOTO N. 17 – capannone –



FOTO N. 18 – capannone –



FOTO N. 19 – capannone – elementi strutturali – copertura -



FOTO N. 20 – capannone – interni -



FOTO N. 20 – capannone – tetto –

Il capannone è stato realizzato senza alcun rispetto della normativa urbanistica edilizia, con un miscuglio di elementi in calcestruzzo, di muratura di mattoni e di elementi in Normal-Profilo di acciaio.

Più nello specifico, per quanto è stato possibile accertare, fuori terra si ha, lungo tutto il perimetro, un muro di calcestruzzo dell'altezza di circa 1,80 m al di sopra del quale e fino alla linea di gronda si eleva un muro di mattoni forati con inseriti pilastri di acciaio di sostegno a travi reticolari metalliche, completano la struttura due file di pilastri scotolari di acciaio, la copertura in lamiera di metallo è a due falde con la parte centrale sopraelevata con la funzione di fornire luce naturale all'interno del capannone.

Il capannone ha uno sviluppo perimetrale di mq. 361 e superficie utile di mq. 340, altezza alla linea di colmo (centro della porzione di tetto sopraelevato) di m. 6,38, altezza alla gronda di m. 4,68 ed al colmo delle due falde di m. 5,50.

L'esterno è intonacato con malta bastarda stesa a fratazzo, infissi in metallo solo lato Nord, mancando quelli previsti dal lato opposto, il pavimento è in gettata di cemento, L'area è distribuita in due porzioni poste ai lati di un corridoio centrale di circa m. 2, in

questi due lati sono state ricavate due aree di stallo della larghezza di circa 6,40 m ca-dauna e per ciascuna una mangiatoia della larghezza utile di 90 cm circa.

Suddette aree sono delimitate da cordoli di calcestruzzo dello spessore di cm. 15 circa.

Il fabbricato è delimitato su tutti i lati dal terreno che ha acquisito il numero di particella 707 per una superficie complessiva di mq. 5.043.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Entrambi gli appezzamenti (fg. 40 particelle 707 e 360) di terreno sono inseriti dal Piano Regolatore Generale approvato il 26 giugno 2003 con D.D. prot. 139 in zona D sottozona D1 destinata a interventi di tipo direzionale-commerciale dove è previsto il rispetto dei seguenti parametri urbanistici,

La realizzazione di manufatti in questa zona presuppone un lotto minimo di 10.000 mq e la predisposizione di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o di proposta privata condizionata all'assenso del Consiglio Comunale.

Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 0,35 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Indice di fabbricabilità fondiaria $I_{ff} = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Indice di copertura: $R_c = 50 \%$

Larghezza stradale 12 ml.

Altezza massima $H = 12 \text{ ml.}$

Distanza dai confini $D_c = 6,00 \text{ ml.}$

Distanza tra fabbricati $D_c = 12,00 \text{ ml.}$

Parcheggi $P_k = 40 \text{ m}^2 \text{ per } 100 \text{ m}^3 \text{ costruiti}$

Verde ornamentale $V_o = 40 \text{ m}^2 \text{ per } 100 \text{ m}^3 \text{ costruiti}$

Dalle indicazioni estrapolate dallo strumento urbanistico vigente si ricava che per utilizzare il terreno a fini edilizi è necessario l'accorpamento dello stesso con altro appezzamento di terreno, con la medesima destinazione, per raggiungere la dimensione minima del lotto pari a 10.000 mq. ed inoltre dovrà essere proposto uno strumento urbanistico esecutivo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Il necessario rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico mostra l'impossibilità di autonoma utilizzazione dei due appezzamenti di terreno anche laddove si proceda al loro accorpamento.

Relativamente alla particella 707 (ex 450) è da rilevare che la stessa ricade all'interno delle aree R4 a rischio idraulico del P.A.I. della Regione Calabria, approvato con delibera del C.R. n. 115 del 28/12/2001.

Non risulta che vi siano ulteriori vincoli oltre quelli indicati sopra e nascenti dal rispetto dovuto allo strumento urbanistico ed al vincolo derivante dalla posizione della particella 627 in rapporto al corso d'acqua del torrente Torbido che impone in caso di possibile edificazione la verifica del rispetto della regimazione dei corsi d'acqua.

I dati di cui sopra si riferiscono alle aree libere, relativamente al capannone daremo le opportune indicazioni nell'ambito della verifica della conformità allo strumento urbanistico.

C. QUESITO N. 2

(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*)

In ordine al censimento catastale abbiamo riferito in precedenza e provveduto all'accatastamento degli immobili secondo l'attuale consistenza, di seguito forniamo i dati in ordine all'aspetto urbanistico edilizio.

C.1 COMPLESSO INDUSTRIALE.

C.1.1 FABBRICATO "A" foglio 40 part. 708 sub 5

Il fabbricato così individuato, porzione dell'intero complesso formato dalle due unità foglio 40 part. 708 sub e 612 sub 2, la cui consistenza corrisponde al dato catastale quale si ricava dal relativo DOCFA, pari ad una superficie di 754 mq, è stato oggetto di un iter amministrativo che ha portato al rilascio di Concessione Edilizia e di Autorizzazioni dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria.

Dagli accertamenti eseguiti abbiamo rilevato che, su richiesta del sig. I Cosimo, quale Amministratore della I., con annessi elaborati progettuali redatti dall'ing. Domenico M., il Comune di Grotteria rilasciava Concessione Edilizia, pratica 132 anno 1991, prot. 3923 del 27 giugno 1992 per una costruzione di un piano seminterrato avente uno sviluppo in pianta di mq. 388,80, per detta costruzione il Genio Civile rilasciava Nulla – osta prot. n. 3822 del 9 giugno 1992.

In corso d'opera la ditta proprietaria presentava variante in cui era prevista la realizzazione di un seminterrato per uno sviluppo complessivo di mq. 768 ottenendo *Concessione Edilizia prot. n. 6301 del 9 novembre 1992 (pratica n. 192/1992)*.

Il Genio Civile rilasciava Nulla-osta prot. n. 9074 del 16 ottobre 1992 in variante al precedente.

A seguito di collaudo statico redatto dall'ing. M , il Genio Civile rilasciava certificato di rispondenza dell'opera alle norme sismiche ai sensi della Legge 2 febbraio 74 n. 64 art. 28, prot. n. 1034 del 2 aprile 1993.

Successivamente in data 23 ottobre 1996 prot. n. 6341 il Sindaco del Comune di Grotteria rilasciava per detto immobile Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10 (cambio di destinazione da garage a stabilimento per la conservazione carni in celle frigorifere e reparti di lavorazioni) e Certificato di agibilità.

Riepilogando il fabbricato "A" facente parte dell'unità foglio 40 particella 708 sub 5 è stato realizzato nel rispetto delle seguenti autorizzazioni amministrative:

-Concessione Edilizia prot. n. 6301 del 9 novembre 1992 (pratica n. 192/1992).

-Nulla-osta Genio Civile prot. n. 9074 del 16 ottobre 1992

-Certificato di conformità L. 2 febbraio 74 n. 64 art. 28, prot. n. 1034 del 2 aprile 1993.

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10 e Certificato di agibilità prot. n. 6341 del 23 ottobre 1996.

C.1.2 FABBRICATO "B" foglio 40 part. 708 sub 5

Interessa questa verifica una porzione del fabbricato e precisamente l'originario mattatoio avente una superficie di mq. 165,68 circa ed un volume di mc. 783 circa.

Per questa porzione del fabbricato "B" il sig. C presentava richiesta di concessione edilizia in sanatoria corredata dei seguenti atti:

1. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con firma autenticata in data 23/2/1996 da cui si ricava che l'opera oggetto di sanatoria ha il volume di 782,89;
2. perizia giurata redatta dall'ing. Domenico M di conferma delle dimensioni e stato di opera eccedente i 450 mc (D.L. "27 settembre 1994 n.551 e s.m.i.) da cui si deduce che la costruzione ricade sulle particelle 95-96 foglio 40 (in atto particella 708), che il fabbricato ha dimensioni di 10,90x15,20 e volume di 782,79 mc.

3. Certificato di idoneità statica redatto in data 8 febbraio 1995 dall'ing. Domenico M

Valutata la documentazione il Sindaco del Comune di Grotteria rilasciava alla "B" Concessione Edilizia e Certificato di Agibilità in data 26 febbraio 1996, pratica n. 09, protocollo n. 1174.

La restante parte del fabbricato B che completa l'unità individuata dalla particella 708 sub 5 del foglio 40 è stata realizzata in assenza delle dovute autorizzazioni e pertanto è abusiva.

C.1.3 UNITÀ foglio 40 part. 612 sub 2

Questa porzione del complesso costituita dalla tettoia a copertura dell'area di stallo degli animali è stata realizzata in assenza delle dovute autorizzazioni per cui è da considerare abusiva.

C.2 STALLA fg. 40 part. 706

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune non risulta che per la realizzazione del capannone da destinare a stalla sia stato presentato alcun progetto né che sia stata rilasciata concessione ad edificare.

L'immobile è da considerare abusivo.

D. QUESITO N. 3

(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 all'esistenza di contratti quali locazioni o affitti; chiedi agli eventuali occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; *ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il curatore*)

Gli immobili, costituenti in atto la massa dei beni del fallimento sono nella disponibilità del curatore, dott.ssa E.

E. QUESITO N. 4

(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)

Non risulta che sugli immobili rientranti nella massa attiva del fallimento gravano for-

malità, vincoli o oneri del tipo indicato nel quesito che resteranno a carico dell'acquirente.

F. QUESITO N. 5

(indichi eventuali **vincoli** storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale)

Non risulta che gli immobili in esame siano gravati dai vincoli indicati nel quesito.

G. QUESITO N. 6

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

Sugli immobili facenti parte della massa fallimentare gravano le seguenti formalità:

A carico della Società Fallita risultano iscritte le seguenti cinque formalità:

1° *Ipoteca* a garanzia del mutuo di €. 100.000.000 e per l'importo garantito di €. 300.000.000 nascente da atto per HAchille del 14/06/96 n 1625 di rep., iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Cal. il 25/06/96 n.2 di presentazione, n. 706 Reg. Part. e n. 8431 Reg. Gen. a favore della CARICAL e gravante sull'immobile individuato nel catasto urbano al *foglio 40 particella 490 sub 3 (in atto porzione part. 708 sub 5 fabbricato B)* **Ipoteca scaduta e non rinnovata.**

2° - *Ipoteca* volontaria a garanzia del finanziamento di €. 154.937,07 e per l'importo garantito di €. 309.875,00 nascente da atto per HAchille del 31/01/02 n 12572 di rep., iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Cal. il 07/02/02 n.62 di presentazione, n. 114 Reg. Part. e n. 1866 Reg. Gen. a favore della BANCA ANTONIANA – POPOLARE VENETA Soc. Coop. per Azioni a R.L. e gravante sull'immobile individuato nel catasto urbano al *foglio 40 particella 490 sub 1 e sub 3 (in atto part. 708 sub 5).*

3° - *Ipoteca Giudiziale* – nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Forlì in data 09/04/04 n. 397/04 di rep. iscritto il 30/04/2004 n. 55 di presentazione - n. 964 reg. part. - n. 7013 reg. gener., a favore di GESCO CONSORZIO COOPERATIVO a R.L. per la somma di €. 115.000,00 e gravante sugli immobili individuati nel catasto *terreni di Grotteria foglio 40 particelle 450, 360* e nel catasto *fabbricati di Grotteria foglio 40 part. 490 sub 1 e sub 3 (in atto part. 708 sub 5).*

4° - *ipoteca nascente da atto amministrativo* del 27/10/05 rep. n. 29245/94 - iscritto il 21/12/2005 n. 129 di presentazione, n. 12079 reg. part., n. 40470 reg. gener., a favore di E.T.R. s.p.a. per la somma di €. 21.952,60 sugli immobili individuati nel catasto *terreni di Grotteria foglio 40 particelle 360, 365 (si nota che su questa particella insiste porzione del fabbricato foglio 40 part. 490 in atto fg 40 part. 708 sub 5)*

5° - *ipoteca nascente da atto amministrativo* del 08/02/06 rep. n. 104365/122 - trascritto il 02/03/2006 n. 137 di presentazione - n. 641 reg. part. - n. 4672 reg. gen., a favore di UNIRISCOSSIONI s.p.a. – Torino per la somma di €. 7.204,12 sugli immobili in Grotteria: *terreni foglio 40 particelle 360 – 365- 450; fabbricati foglio 40 particelle 490 sub 1 – sub 2 – sub 3 (in atto fg. 40 part. 707 sub 5 e 612 sub 2) – L’ipoteca legale form. 641/2/3-2006 è stata cancellata totalmente.*

H. QUESITO N. 7

(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)

Non risulta che gli immobili siano soggetti a spese di gestione e di manutenzione ordinarie e/o straordinarie.

I. QUESITO N. 8

(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)

Non risulta che i beni immobili del fallimento siano gravati dai pesi indicati nel quesito.

K. QUESITO N. 9

[in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria 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’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio

1985, n. 47 ovvero dell'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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)]

K.1 FABBRICATO “B” foglio 40 part. 708 sub 5

In sede di verifica della condizione urbanistica edilizia abbiamo accertato che questo immobile è in parte (vecchio mattatoio) conforme alla normativa in vigore per avere ottenuto concessione e agibilità in sanatoria.

La restante porzione è stata realizzata in assenza delle dovute autorizzazioni e pertanto è abusiva.

Nel dettaglio rileviamo che l'intero corpo di fabbrica “B” occupa una superficie di mq 836 dei quali muniti di concessione mq 165,68.

La costruzione abusiva ha uno sviluppo di mq. $(836,00-165,68) = 670,32$.

Per valutare la possibilità di sanatoria rileva la destinazione urbanistica del terreno.

Questo (particelle 95-490 oggi 708-612) ricade con esclusione di una minima parte in sottozona C2 dove sono previsti i seguenti indici:

- I_{ft} (indice di fabbricabilità territoriale) = $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- R_c (indice di copertura) = 50%
- Larghezza stradale $10,00 \text{ ml}$
- H (altezza massima) $9,00 \text{ ml}$
- P_k (parcheggio) 20 m^2 ogni 100 m^3 di volume costruito

L'esecutività dovrà avvenire attraverso Piani Particolareggiati estesi ad una superficie di almeno 10.000 m^2

Considerato che l'intera superficie disponibile è di mq. 4.795 non è possibile predisporre un Piano Particolareggiato la cui estensione deve essere di minimo mq 10.000, per cui al caso in esame non è applicabile il disposto dell'art. 36 che prevede la doppia conformità, al momento della realizzazione e al momento della richiesta di sanatoria.

Tenuto conto che il fabbricato “B” è da ritenere parzialmente abusivo e che le due porzioni non sono autonome riteniamo che possa applicarsi il disposto dell'art. 34 del DPR n. 380/2001 che in ordine agli interventi e le opere realizzati in parziale difformità del permesso di costruire (così riteniamo possa intendersi la condizione del fabbricato atte-

so che è costituito da una porzione munita di concessione in sanatoria e la restante realizzata in assenza di permesso) al comma 2 che così recita: *“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell’agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

Nel seguito in fase di stima dell’immobile prenderemo in considerazione due ipotesi, la prima applicando il richiamato disposto dell’art. 34 del DPR 380/2001, la seconda ipotizzando la demolizione di quanto abusivo.

K.2 UNITÀ foglio 40 part. 612 sub 2

L’immobile, costituito da una tettoia avente superficie in pianta di mq. 293 per le medesime motivazioni del precedente non è passibile di sanatoria.

In questo caso si deve prevedere la demolizione del manufatto e la quantificazione dei costi.

K.3 STALLA fg. 40 part. 706

Questo capannone è stato realizzato senza le dovute autorizzazioni e pertanto è abusivo. Il terreno su cui sorge (part.lla 706) ed il terreno circostante (part.lla 707) aventi superficie complessiva di mq. 5416 ricade, come riportato con la risposta al quesito n. 1 punto B.2, in zona D1 la cui utilizzazione a fini edificatori presuppone oltre che il rispetto dell’indice di fabbricabilità fondiaria di $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ che permette un volume di

$$(5.416 \text{ m}^2 * 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2) = 8.124 \text{ mc}$$

nettamente superiore al volume realizzato di $1.753,10 \text{ m}^3$ e quindi entro i limiti previsti, il rispetto della condizione che subordina il rilascio della concessione in sanatoria alla predisposizione di un piano attuativo sottoposto all’approvazione del Consiglio Comunale ed un limite minimo del lotto di 10.000 m^2 .

Quest’ultimo parametro non è verificato per cui non è possibile ottenere il permesso a costruire foss’anche in sanatoria, fatto salvo che si operi in deroga.

Tale ipotesi presuppone la concessione di una deroga allo strumento urbanistico da sottoporre al Consiglio Comunale e che pertanto sfugge a risultati certi e documentabili.

Alla luce di quanto sopra riteniamo che non è possibile il rilascio di permesso in sanatoria.

L'immobile dovrà essere demolito.

L. QUESITO N. 10

[dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica]
Gli immobili indicati come fabbricati "A" e "B" dell'unità individuata al foglio 40 part. 708 sub 5 non sono ma possono essere muniti di attestazione di prestazione energetica.
Le unità foglio 40 part. 612 sub 2 e part. 706 non debbono essere dotati di detta attestazione.

M. QUESITO N. 11

[determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di *quota indivisa* indichi altresì il suo 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 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)]*

M.1 CRITERI di VALUTAZIONE

La stima degli immobili vuole definire il più probabile valore di mercato ossia quello che la maggioranza dei soggetti è disposta a riconoscere al bene in una libera contrattazione.

Si cerca il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta.

Poiché qualunque atto estimativo ha a base uno scopo, nello specifico questo si identifi-

ca nella necessità di avere il prezzo base per una vendita operata con asta pubblica.

I beni da stimare sono a diversa destinazione, impianto industriale, capannone destinato a stalla, terreni.

Per quanto attiene l'immobile sede dell'attività imprenditoriale della fallita non si può fare riferimento ad un'indagine diretta per la mancanza di un attivo mercato di beni simili che permetta di avere una serie di valori noti.

La ridotta presenza di attività industriali comporta una conseguente ridotta presenza sul mercato immobiliare di beni simili e quindi la mancanza di dati di riferimento per una stima di natura sintetica.

Facciamo presente che le condizioni delle strutture utilizzate per il mattatoio sono peggiorate rispetto al rilevamento effettuato in sede di verifica originaria laddove era in corso l'attività della Società fallita.

Per quanto sopra riteniamo di fare riferimento *ai valori assegnati da istituti specializzati, nello specifico, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare la cui attività provvede anche alla revisione delle zone censuarie e delle “tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane”*

L'indagine del mercato immobiliare è alla base del processo di determinazione delle quotazioni immobiliari, l'Istituto provvede ad una approfondita analisi della distribuzione del mercato sul territorio, esteso per comune e nell'ambito di uno stesso comune per zone omogenee.

Le rilevazioni operate dall'Osservatorio permettono di fornire un campione che sia a supporto della determinazione di un intervallo di valori (min-max) relativo a una tipologia edilizia in una zona omogenea di un comune.

Secondo le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati, l'Osservatorio perviene ai valori forniti a seguito di un piano di rilevazione che prevede l'acquisizione e l'elaborazione di un adeguato numero di schede del mercato immobiliare relativamente a compravendite residenziali, non residenziali e locazione, unitamente a schede territoriali.

Con le schede territoriali si rilevano le caratteristiche proprie del comune e di zona che influenzano il mercato immobiliare, le schede del mercato immobiliare rilevano i dati economici delle unità immobiliari.

È un monitoraggio capillare esteso al territorio del Comune che l'Osservatorio aggiorna con cadenza semestrale e che ci fornisce dati attendibili riferiti all'epoca della stima.

Il valore fornito, riferito alla tipologia e allo stato conservativo, è interno ad una forchetta che si estende da un minimo ad un massimo per l'unità di misura di superficie commerciale.

La superficie commerciale è rappresentata dalla sommatoria delle seguenti superfici omogeneizzate:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

Per le prime due si prevede un coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1, per l'area scoperta il coefficiente 0,10 (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva).

Al valore base desunto dalle tabelle della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari si applicano coefficienti correttivi per tenere conto delle attuali condizioni del bene in ordine alla vetustà ed allo stato delle rifiniture e degli impianti.

M.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

M.2.1 COMPLESSO INDUSTRIALE (fg. 40 part. 785 sub 5 e part. 612 sub 2)

Con riferimento al 1° semestre 2022, ultimo dato disponibile, agli immobili a destinazione produttiva nel territorio di Grotteria localizzati nella zona Extraurbana, frazioni Ricciardo, Santo Stefano, Aspalmo, Agliona, Marcinà e rimanente territorio agricolo a valle della fiumara Torbido, la Banca Dati assegna un valore di mercato che si posiziona da un minimo di 285 €/mq ad un massimo di 390 €/mq.

Considerate le attuali difficoltà dell'economia nella zona che si riflettono sul mercato ed in particolare relativamente alle attività produttive, considerato che gli immobili destinati a mattatoio hanno uno sviluppo razionale e che si possa ipotizzare un futuro impiego, riteniamo che sia applicabile, al caso il esame quale valore base il valore medio di quelli assegnati dall'OMI e pertanto pari a $(390,00+285,00)/2 = 337,50$ €/mq.

Considerato la condizione urbanistica dei singoli componenti del complesso, procediamo alla stima per fabbricato.

FABBRICATO “A”

Questa unità è fornita della conformità urbanistica e del certificato di agibilità.

La consistenza dell'immobile è:

- Superficie perimetrale ivi inclusa l'area occupata dal soppalco: 754,00 mq
- Superficie utile compreso soppalco: (697,15+40,15) mq= 737,30 mq

La superficie commerciale è pari a quella perimetrale ossia 754,00 €/mq

La tipologia di costruzione è da considerare discreta atteso che ha struttura portante in calcestruzzo armato e rifiniture nel complesso in discreto stato di conservazione, tenuto conto che la realizzazione risale ad epoca antecedente il 1993 (è stato presentato un tipo mappale n. 59123 anno 1993), considerato altresì la mancata utilizzazione in questi anni successivi alla dichiarazione di fallimento e l'assenza della garanzia per vizi, riteniamo che vada applicato un coefficiente in riduzione del 10%.

Da quanto sopra si ricava il valore unitario pari a $(337,50 - 10\% * 337,50) =$

$$337,50 - 33,75 = 303,75 \text{ €/mq}$$

Valore del fabbricato “A” è pari a $(754,00 * 303,75) =$ **229.027,50 €**

FABBRICATO “B”

Il fabbricato “B”, parte integrante del complesso industriale, avente superficie complessiva lorda di mq. 836, è costituito da una porzione “vecchio mattatoio” avente superficie di mq. 165,68 munita di concessione in sanatoria, e dalla restante superficie di mq. 670,32 abusiva per la cui sanatoria si potrebbe applicare il disposto dell'art. 34 co. 2 del DPR 380/2001, ossia pagando una sanzione pari al doppio del valore venale della porzione abusiva.

Considerata la consistenza della parte abusiva, nettamente superiore alla porzione autorizzata, la sanzione rende economicamente non percorribile il pagamento della stessa.

Per detto motivo riteniamo che vada stimato il valore della porzione legalmente autorizzata e il costo per la demolizione della parte abusiva.

Considerate le caratteristiche del manufatto, riteniamo che il valore unitario della parte autorizzata sia pari a quello stimato per il fabbricato “A” ossia di 303,75 €/mq

Il valore della porzione di fabbricato “B” autorizzato avente superficie di 165,68 mq è pari a $(165,68 \text{ mq} * 303,75 \text{ €/mq}) =$ **50.325,00 €**

A tale valore vanno detratti i costi per la demolizione della parte abusiva e sommato il

valore del terreno derivato dalla demolizione qui prevista:

La porzione di fabbricato abusivo ha uno sviluppo in pianta di mq. (836,00-165,68) = 670,32 mq.

Tenuto conto della tipologia di costruzione, dei prezzi per la demolizione fissati nel prezzario regionale pari a 13,85 €/mc (fabbricati con strutture verticali in muratura, legno o ferro), ipotizzando una altezza media di 4,50 m, considerata la possibilità di recupero dei materiali, riteniamo che il costo per la demolizione possa quantificarsi con il costo previsto dal prezzario della Regione Calabria di 13,85 €/mc

Il volume del manufatto allo scopo di determinare il costo di demolizione è

$$(670,32 * 4,50) = 3.016,44 \text{ mc}$$

Costo di demolizione, carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata esclusi gli oneri di discarica:

$$(3.016,44 \text{ mc} * 13,85 \text{ €/mc}) = 41.777,69 \text{ €}$$

A questi vanno sommati i costi per il conferimento a discarica controllata che si quantificano nel 30% dei costi di demolizione ossia € 12.533,37

Nel complesso il costo per la demolizione della porzione del fabbricato “B” abusivo ammontano ad € 41.777,69+12.533,37 = € **54.311,06**.

Detta area, da considerare accessorio del complesso, ha una superficie omogeneizzata pari al 10% pari, nel caso in esame, a 67,03 mq.

Il valore dell'area libera da costruzione ammonta a

$$(67,03 \text{ mq} * 303,75 \text{ €/mq}) = \mathbf{20.360,36 \text{ €}}$$

Riepilogando il valore del fabbricato “B” al netto dei costi per il ripristino della conformità urbanistico edilizia è :

| | |
|--|--------------------|
| - valore corpo munito di autorizzazioni | 50.325,00 € |
| - valore area di sedime del fabbricato abusivo | <u>20.360,36 €</u> |
| sommano | 70.685,36 € |
| - costi di demolizione | <u>54.311,06 €</u> |
| Valore del fabbricato B “normalizzato” | 16.374,30 € |

TETTOIA foglio 40 part. 612 sub 2

Questa unità, avente uno sviluppo complessivo di 1.100 mq di cui 293 mq costituiti da

una tettoia 2 e 807 mq di piazzale e area di sosta, è da ritenere abusiva e, secondo la normativa vigente, non è passibile di sanatoria.

Così come operato per il fabbricato "B" il valore di questo cespite è costituito dal valore dell'area di sedime e dell'annesso piazzale depurato dei costi di demolizione della tettoia costituita dai pilastri metallici e manto di copertura.

Il costo per l'asportazione della struttura e lo smaltimento dei materiali di risulta, tenuto della tipologia, tettoia e pilastri metallici, senza chiusura perimetrale, si stima 25,00 €/mq.

Nel complesso il costo di demolizione ammonta a: $(293 \text{ mq} * 25,00 \text{ €/mq}) = 7.325,00 \text{ €}$

A seguito della demolizione della tettoia residua un'area destinata a piazzale e a zona di manovra avente la superficie di 1.100 mq, e una superficie commerciale di $(1.100 * 10\%) = 110 \text{ mq}$ il cui valore unitario, quale accessorio del complesso industriale, è pari a 303,75 €/mq.

Il valore del piazzale è di $(110 \text{ mq} * 303,75 \text{ €/mq}) = 33.412,50 \text{ €}$

Riepilogando il valore del fabbricato "B" al netto dei costi per il ripristino della conformità urbanistico edilizia è:

| | |
|---|--------------------|
| - valore dell'area destinata a piazzale e spazio di manovra | 33.412,50 € |
| - costi di demolizione | <u>7.325,00 €</u> |
| Valore dell'unità individuata al fg 40 part. 612 sub 2 | 26.087,50 € |

PIAZZALE e AREA di MANOVRA

Rientra nel complesso industriale lo spazio libero da costruzioni ed interposto tra le costruzioni la cui consistenza è così definita:

| | |
|---|---------------------------------------|
| - superficie catastale della part. 708 foglio 40: | 3.624,00 mq |
| - superficie catastale della part. 612 foglio 40: | <u>1.171,00 mq</u> |
| superficie totale di pertinenza del complesso | 4.795,00 mq |
| a dedurre: area edificata part. 708 fabbricato A | 754,00 mq |
| area edificata part. 708 fabbricato B | 836,00 mq |
| area stimata part. 612 | <u>1.100,00 mq</u> |
| totale superficie stimata | <u>2.690,00 mq</u> <u>2.690,00 mq</u> |
| Totale spazio di manovra – piazzale | 2.105,00 mq |

L'area così definita costituisce spazio di manovra e piazzale al servizio del complesso ossia è un accessorio utile all'attività del mattatoio con un parametro di omogenizzazione pari al 10%.

Il valore risulta pari a $(2.105,00 \text{ mq} \cdot 10\% \cdot 303,75 \text{ €/mq}) = \mathbf{63.939,37 \text{ €}}$

In conclusione il complesso industriale già utilizzato per l'attività della Società fallita ubicato in località Agliona del Comune di Grotteria e individuato dalle particelle 708 sub 5 e 612 sub 2 è stimato come segue:

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| fg. 40 part. 708 sub 5 fabbricato A: | 229.027,50 € |
| fg. 40 part. 708 sub 5 fabbricato B: | 16.374,30 € |
| fg. 40 part. 612 sub 2 tettoia: | 26.087,50 € |
| spazio di manovra e parcheggi | <u>63.939,37 €</u> |
| Valore del complesso industriale | <u>335.428,67 €</u> |

M.2.2 CAPANNONE (fg. 40 part. 706) - **TERRENO** (Fg. 40 part. 707)

Il capannone destinato a stalla ed il terreno circostante derivano dal terreno all'origine individuato dalla particella 450 fg. 40 e successivamente, per allineamento operato dall'ufficio, dalla particella 627.

In atto, a seguito dell'aggiornamento operato in questa sede, l'originaria superficie di mq. 5.416, è distribuita in due unità la prima riportata nel catasto fabbricati particella 706 la cui superficie riportata quale Ente Urbano è di mq. 373 e la seconda particella 707 di mq. 5.043.

I due immobili, atteso la loro provenienza e la mancanza di atti autorizzativi della costruzione del capannone, sono oggetto di valutazione nell'intero.

Il capannone rientra nella categoria degli immobili a destinazione produttiva e così come per il complesso industriale il valore assegnato dall'OMI si inserisce nell'intervallo tra 285 €/mq e 390 €/mq.

Stante le non buone condizioni del fabbricato riteniamo che vada assegnato all'immobile il valore minimo pari a 285 €/m² come base di calcolo del valore.

A tale valore vanno applicati i coefficienti di adeguamento alle specifiche condizioni:

- assenze di garanzia per vizi 10%
- pessimo stato delle rifiniture 10%
- mancanza di adeguati impianti 10%

Dall'applicazione di detti parametri correttivi si ottiene il valore unitario pari a:

$$(285 * 0,70) = 199,50 \text{ €/mq}$$

Il capannone ha superficie commerciale pari a mq. 358,00.

Al terreno che si considera accessorio al capannone si applica, come nel caso del complesso industriale, il coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% per cui la superficie commerciale risulta pari a $5.043 * 0,10 = 504,30$ mq

Applicando il valore unitario indicato in precedenza pari a 199,50 €/mq si ottengono i seguenti valori di stima:

- capannone (358,00 mq * 199,50 €/mq) 71.421,00 €

-terreno (504,30 mq * 199,50 €/mq) 100.607,85 €

Nel caso dovendo procedere alla demolizione del capannone per la normalizzazione urbanistica il valore da assegnare ai due cespiti qui presi in considerazione è costituito dal valore dell'area di sedime del capannone e dell'area libera da cui va detratto il costo per la demolizione del capannone.

L'area catastale di sedime del capannone pari a 358,00 mq si stima alla stregua del terreno libero da costruzione ossia 19,95 €/mq per un valore complessivo di

$$(358,00 \text{ mq} * 19,95 \text{ €/mq}) = 7.142,10 \text{ €}$$

Il valore dei due cespiti di proprietà della società fallita ammonta a:

- valore del terreno libero da costruzione 100.607,85 €

- valore del terreno di sedime del fabbricato 7.142,10 €

sommano 107.749,95 €

A questo importo va detratto il costo per la normalizzazione urbanistica consistente nella demolizione del capannone.

Applicando i medesimi costi unitari utilizzati per il fabbricato "B" del complesso industriale si ottiene:

Volume da demolire (358,00 mq x 4,68 m) = 1.675,44 mc

Costo unitario di demolizione 13,85 €/mc

Costo complessivo di demolizione: $1.675,44 * 13,85 = 23.204,85 \text{ €}$

Oneri conferimento a discarica 30% del costo di demolizione pari a

$$(23.204,85 * 30\%) = 6.961,45 \text{ €}$$

Costi per la normalizzazione urbanistica:

$$(23.204,85 + 6.961,45) \text{ €} = 30.166,30 \text{ €}.$$

Il valore dei due cespiti, terreno libero e area di sedime del capannone, è di:

| | |
|--|--------------------|
| - valore del terreno | 107.749,95 € |
| - costi per la demolizione del capannone | <u>30.166,30 €</u> |
| Valore dell'area libera da costruzione | 77.583,65 € |

In conclusione ai cespiti individuati dalle particelle 706 (catasto fabbricati) e dalla particella 707 (catasto terreni) assegniamo il valore di 77.583,65 € già depurato dei costi di demolizione del capannone abusivo.

M.2.3 TERRENO (Fg. 40 part. 360)

Questo appezzamento di terreno, posizionato nelle immediate vicinanze del terreno indicato in precedenza, è ubicato al confine con la strada provinciale, ha forma irregolare, consistenza limitata a 330 mq e difficile utilizzo.

Considerate dette condizioni, riteniamo di assegnare al terreno lo stesso valore unitario dato alla particella 707 stimata in precedenza ossia 20 €/m²

Il valore complessivo del cespite ammonta a $(330,00 * 20 \text{ €/mq}) = \mathbf{6.600,00 \text{ €}}$

M.3 VALORE degli IMMOBILI

I beni costituenti allo stato la massa attiva del fallimento hanno il valore di seguito indicato:

I• Complesso industriale costituito dalle unità riportate in catasto in ditta a "M

- foglio 40 part. 708 sub 5, categoria D/8, Rendita € 8.374,60, c.da Pirgo snc P.T-1;

- foglio 40 part. 612 sub 2, categ. D/8, Rendita € 747,40, c.da Pirgo snc. P.T

Valore stimato **335.428,67 €**

Questo valore è gravato dai costi di demolizione dei manufatti abusivi.

2• Appezzamento di terreno ed annesso capannone destinato a stalla riportati in catasto in ditta a "M

- foglio 40 part. 706, categoria C/6 cl 1, consistenza 340 m², superficie totale 358 m². Rendita € 632,14, c.da Pirgo snc P.T;

-foglio 40 part. 707, uliveto cl. 2, superficie 5.043 m², R.D. € 27,35, R.A. € 16,93;

Valore stimato **77.583,65 €**

Questo valore è gravato dai costi di demolizione del capannone.

3• Appezzamento di terreno riportato in catasto in ditta a "M

C& C S.A.S.”:

- foglio 40 part. 360, uliveto cl. 2, superficie 330 m², R.D. € 1,36, R.A. € 0,94.

Valore stimato **6.600,00 €**

Nel complesso gli immobili che costituiscono la massa attiva del fallimento ha il valore di **€ 419.612,32**.

M.4 DISTRIBUZIONE in LOTTI

La massa oggetto di stima può utilmente essere distribuita in lotti nel rispetto della destinazione come di seguito indichiamo.

M.4.1 LOTTO N. 1

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del complesso industriale costituito da fabbricati e spazio libero di manovra riportato nel catasto fabbricati del comune di Grotteria in ditta “M C& C s.a.s.”

- foglio 40 part. 708 sub 5, categoria D/8, Rendita € 8.374,60, c.da Pirgo snc P.T-1;

- foglio 40 part. 612 sub 2, categ. D/8, Rendita € 747,40, c.da Pirgo snc. P.T

gravato dagli oneri per la demolizione delle porzioni abusive, confinante a Nord con tracciato strada comunale, ad Est con strada Provinciale Marcinà Pirgo, a Sud con particella 571, a Ovest con particella 571:

prezzo 335.428,67 €

M.4.2 LOTTO N. 2

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà dell’appezzamento di terreno ottenuto dall’accorpamento del cespite foglio 40 part.lla 707 e dall’area derivata dalla demolizione del capannone foglio 40 particella 706 per una superficie catastale complessiva di 5.401 mq. allo stato riportati in catasto in ditta “M C& C s.a.s.” -foglio 40 part. 706, categ. C/6, cl. 1, consistenza 340 m², superficie totale 358 m², Rendita 632,14, contrada Pirgo snc, Piano T;

- foglio 40 part. 707, uliveto cl. 2, superficie 5.043 m², R.D. € 27,35, R.A. € 16,93,

gravato dagli oneri per la demolizione delle porzioni abusive, confinante a Sud-Ovest con strada vicinale, a Sud-Ovest con particella 479-617-623, a Nord-Est con particella 628 e a Nord-Ovest con particella 363:

prezzo 77.583,65 €

M.4.3 LOTTO N. 3

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al lotto di terreno ubicato in località Agliona della superficie di 330 m² riportato nel catasto terreni di Grotteria in ditta

“M ” foglio 40 part. 360, uliveto cl. 2, superficie 330 m², R.D. € 1,36, R.A. € 0,94, confinante a Nord con la particella 668, a Ovest con la Strada Provinciale Marcinà Inf.-Pirgo, a Sud con la particella 361, a Est con la particella 107:

prezzo **6.600,00 €**

N. QUESITO N. 12

(per i fabbricati, rediga le piante planimetriche)

Per ciascuno dei fabbricati si allegano planimetria per piano, planimetria con inserita la superficie perimetrale, la superficie utile e la superficie per singolo vano.

Nel corpo degli atti di aggiornamento catastale sono inserite le planimetrie catastali.

O. QUESITO N. 13

(indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**)

Tutti gli immobili sono assoggettabili all'Imposta sul Valore Aggiunto.

Marina di Gioiosa Jonica 05/02/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. D)