

TRIBUNALE DI LOCRI

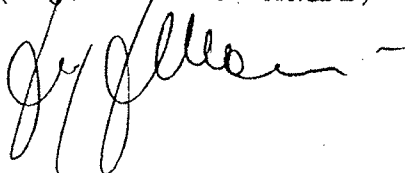
CONSULENZA TECNICA

disposta dalla Dott.ssa Talerico, Giudice Delegato al
Fallimento di ██████████, iscritto al n. 745
del Registro Fallimenti.

RELAZIONE TECNICA

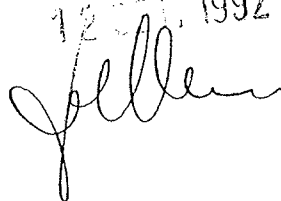
DEPOSITATO 2661-2092-1992
IL CANCELLIERE
OGGI

Il Consulente Tecnico
(Ing. Francesco Macri)



ELENCO ALLEGATI

- 1) RELAZIONE TECNICA
- 2) SPECIFICA COMPETENZE
- 3) ESTRATTO DAL FOGLIO DI MAPPA
- 4) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 5) LICENZA EDILIZIA- NULLA OSTA GENIO CIVILE-
CERTIFICATO DI CONFORMITA'- LICENZA D'USO-
- 6) CERTIFICATO E VISURE CATASTALI
- 7) PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI
- 8) CERTIFICATO CONSERVATORIA RR.II. n. 239/1551
- 9) CERTIFICATO CONSERVATORIA RR.II. n. 3309
- 10) CERTIFICATO CONSERVATORIA RR.II. n. 3310

12/07/1992


TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA

disposta dalla Dott.ssa Talerico, Giudice Delegato al fallimento di ██████████ iscritto al n. 745 del Registro Fallimenti.

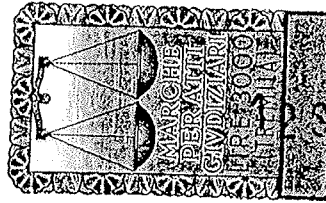
PREMESSE

Con istanza dell'1/7/1991 il Curatore del Fallimento, dott. Fragomeni, chiedeva al Giudice Delegato la nomina di un perito tecnico al fine di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà dei falliti.

Con ordinanza del 2/7/1991 il Giudice Delegato, dott.ssa Talerico, ci nominava Consulente Tecnico ed all'udienza del 12/7/1991 abbiamo prestato il giuramento di rito.

Sulla scorta di quanto indicato dal curatore del fallimento si è proceduto agli accertamenti ipo-catastali ed in data successiva all'asportazione dei sigilli abbiamo accertato lo stato e la consistenza degli immobili di proprietà dei falliti.

I rilievi eseguiti e lo studio della documentazione fornitaci e di quella acquisita negli uffici competenti ci permettono di rassegnare le conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui sono parte integrante i disegni ed i documenti allegati.



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 12 SEI 1992
IL CANCELLIERE

RELAZIONE

Il compito affidato al sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva compiutamente i beni acquisiti all'attivo fallimentare;
- 2) verifichi le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;
- 3) stabilisca se i beni siano legittimamente intestati al fallito e precisi se siano liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitu' od altro;
- 4) indichi il valore iniziale dei beni ai fini della determinazione dell'INVIM;
- 5) proceda alla stima dei beni;
- 6) precisi quanto altro necessario od utile ai fini della vendita (eventuale divisibilita' od indivisibilita' in concreto di quote di diritti; opportunita' di vendita per lotti separati o determinazione piu' appropriata dei lotti ecc.), con autorizzazione a prendere visione ed estrarre copie delle planimetrie delle unita' immobiliari urbane;
- 7) per gli edifici o loro parti, accerti gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria; accerti, altresì, in genere, la conformita'

dell'edificato alla vigente normativa urbanistico-edilizia, nonché alle prescrizioni di piano e della concessione edificatoria;

8) per i terreni, acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 legge n. 47/1985.

Prima di rispondere ai quesiti proposti si premettono alcune indicazioni sui criteri utilizzati nello svolgimento della relazione e sul metodo di stima utilizzato.

Si procede alla descrizione e valutazione di ogni singolo cespite ricadente nella massa attiva, dando tutte le indicazioni richieste dal Giudice Delegato.

Per quanto attiene la valutazione degli immobili si vuole ottenere il più probabile valore di mercato ossia il valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per avere il bene in questione.

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

Poiché qualunque atto estimativo ha a base uno scopo, nel caso in questione questo si identifica nella necessità di avere il prezzo base per una vendita operata con asta pubblica.

Se tale è lo scopo cui si mira, il metodo applicato è quello sintetico o diretto consistente nel porre a base la ricerca di mercato capace di definire un catalogo di


beni simili di prezzo noto entro cui poter riconoscere il bene da stimare almeno dal punto di vista qualitativo in quanto e' necessario adattarlo successivamente alle dimensioni.

Questo metodo, che e' a base di qualunque ricerca estimativa, trova una facile applicazione per i beni immobili oggetto della presente valutazione in quanto siamo in presenza di un mercato abbastanza attivo.

In effetti il centro urbano di Siderno e' in fase di sviluppo con richiesta di immobili per la residenza e di terreni destinati alla edificazione.

Si tiene in debito conto che trattasi di beni provenienti da residui attivi da fallimento con l'incidenza che questo fatto determina sulla commerciabilizzazione degli immobili.

I^ IMMOBILE

Fabbricato ricadente nella massa attiva del fallimento.
Partita n. 4870 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano in ditta a  ciascuno per i propri diritti (quota pari a 1/2 del totale): foglio di mappa n. 30:

part.11a 687 sub 2, via Latticugna Piano terra categ.

A/4 classe 2 vani 3,5 Rendita catastale 238 L.;

part.11a 687 sub 3, via Latticugna Piano terra;

part.11a 687 sub 4, via Latticugna Piano terra categ.
A/4 classe 2 vani 4 Rendita catastale 272 L.;

part.11a 687 sub 5, interno 3 via Latticugna Piano pri-
mo categ. A/4 classe 3 vani 9,5 Rendita catastale 760
L.;

part.11a 687 sub 6 interno 4, via Latticugna Piano se-
condo categ. A/4 classe 2 vani 4,0 Rendita catastale
272 L.;

part.11a 687 sub 7 interno 5, via Latticugna Piano se-
condo, categ. A/4 classe 2 vani 3 Rendita catastale 204
L.;

part.11a 687 sub 8 interno 6, via Latticugna Piano se-
condo categ. A/4 classe 2 vani 3,5 Rendita catastale
238 L.;

part.11a 687 sub 9 interno 7, via Latticugna Piano ter-
zo categ. A/4 classe 2 vani 4,0 Rendita catastale 272
L.;

part.11a 687 sub 10 interno 8, via Latticugna Piano
terzo categ. A/4 classe 2 vani 3, Rendita catastale 204
L.;

part.11a 687 sub 11, via Latticugna Piano terzo categ.
A/4 classe 2 vani 3,5 Rendita catastale 238 L.;

part.11a 687 sub 12, via Latticugna Piano quarto ca-
teg. A/4 classe 2 vani 6 Rendita catastale 408 L.;



de

192

part.lla 687 sub 13 via Latticugna p.P-S1 categ. C/6
classe 1, 224 mq., Rendita catastale 739 L.

Descrizione dell'immobile.

L'immobile e' un fabbricato in cemento armato ubicato
nel Comune di Siderno posto in fregio alla via Latticu-
gna con destinazione residenziale.

Oltre alle residenze al piano terra e' stato ricavata
una porzione di immobile gia' sede della ditta [redacted]

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra e
piano interrato ed occupa una superficie in pianta di
mq. 236, nel cui interno sono ricavati n. 11 unita' im-
mobiliari oltre il piano seminterrato destinato a gara-
ge.

Caratteristiche generali ed ubicazione.

L'immobile e' ubicato nella parte a monte dell'abitato
di Siderno, in zona periferica che solo negli ultimi
tempi presenta sintomi di sviluppo edilizio anche per
l'apertura della viabilita' prevista dallo strumento
urbanistico vigente.

Le condizioni della zona sono di tipo popolare con fab-
bricati esternamente non rifiniti, lontano dal centro
in cui sono inseriti gli uffici, le scuole e lontano
dalla zona commerciale ubicata lungo la strada statale



12 SET 1991

106 e la parallela via Garibaldi.

Il prospetto esterno del fabbricato non e' ultimato con intonaco grezzo alle pareti, ringhiere in ferro.

Le parti comuni sono costituite dal vano scala con gradini rivestiti in marmo del tipo Trani, intonaco alle pareti liscio non pitturato, ascensore al momento non funzionante, al piano interrato e' inserito il vano per la centrale termica in cui si ha la caldaia dell'impianto centralizzato.

Piano terra.

Il piano terra e' suddiviso in tre unita' immobiliari di cui due destinati alla residenza ed il terzo ad ufficio.

Unita' immobiliare foglio 30 part.11a 687 sub 3.

E' ubicata ad angolo tra la via Latticugna da cui si accede direttamente e la rampa di accesso al piano seminterrato.

Questa parte di immobile e' stata destinata ad ufficio della ditta fallita ed e' costituito da un ampio vano bagno e WC.

Oltre all'ingresso dalla via pubblica si accede dall'interno attraverso il vano scala.

Le rifiniture sono di tipo economico, l'infisso esterno e' del tipo a serranda avvolgibile in metallo e porta

vetrina in alluminio anodizzato.

Infissi interni in legno di mogano lucidato.

Impianto elettrico sottotraccia.

Superficie utile mq. 28 circa.

Unita' immobiliare foglio 30 part.11a 687 sub 2.

E' un appartamento avente ingresso dall'esterno (traversa di via Latticugna) e che occupa parzialmente il fronte del fabbricato lato mare ad angolo verso via Latticugna.

E' composto da due ampi vani, cucina, bagno, ingresso.

Le rifiniture del mini-appartamento sono di tipo popolare, pavimento in piastrelle di ceramica, intonaco liscio alle pareti, rivestimento parziale delle pareti del bagno e della cucina con piastrelle di ceramica.

Impianto elettrico ed idrico, impianto di riscaldamento centralizzato.

Infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle in plastica ed infissi interni in legno di mogano lucidato.

Si sviluppa su una superficie utile interna di mq. 59 circa.

Allo stato e' stato ceduto in locazione.

Unita' immobiliare foglio 30 part.11a 687 sub 4.

E' un appartamento ubicato dal lato opposto alla via

Latticugna con accesso dall'interno del vano scala su cui si apre il portoncino caposcala.

Anche questo appartamento presenta rifiniture di tipo economico con pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimento parziale delle pareti dei bagni e delle cucine con piastrelle di ceramica, intonaco liscio alle pareti ed ai soffitti, pitturazione in materiale resinoso lavabile, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento centralizzato, infissi esterni in alluminio e tapparelle in plastica.

Distributivamente si hanno due vani, cucina con annesso ripostiglio, bagno e corridoio.

Occupava una superficie utile interna pari a mq. 53 circa.

Risulta al momento locato.

Piano primo.

Il piano primo contiene un solo appartamento utilizzato in proprio dalla Sig.ra [REDACTED] e che e' individuato in catasto al foglio di mappa n. 30 part.11a n. 687 sub 5.

Questo appartamento ha caratteristiche migliori rispetto ai rimanenti anche se e' da ritenere di tipo medio. E' costituito da un ampio corridoio da cui si accede

ai vani costituiti da un soggiorno pranzo di ampie dimensioni, cucina, studio, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio.

I pavimenti sono in parte di ceramica di mediocre qualita', il pavimento della cucina e' in granito, le pareti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono intonacate e pitturate, gli infissi interni in legno di noce, gli infissi esterni in legno di douglas e tapparelle in plastica.

E' fornito di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento centralizzato.

Lungo la parete su via Latticugna ed in quelle perpendicolari alla stessa si ha uno sbalzo delimitato da una ringhiera in ferro.

La superficie utile interna ammonta a mq. 173 circa, mentre la superficie degli sbalzi e' di mq. 54 circa.

Piano 2[^] e 3[^].

Questi due piani hanno uguale divisione con tre appartamenti cadauno uguali a due a due.

Appartamenti lato via Latticugna:

foglio 30 part.lla 687 sub 6 al piano secondo;

foglio 30 part.lla 687 sub 9 al piano terzo.

Ciascuno degli appartamenti e' costituito da due camere da letto, soggiorno pranzo, cucinino, WC, ingresso.

Le caratteristiche dell'appartamento sono simili a quelle degli altri appartamenti con pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimento parziale delle pareti del WC e della cucina in piastrelle di ceramica, intonaco liscio alle pareti ed al soffitto, coloritura in materiale resinoso lavabile, infissi interni in legno di mogano lucidato con telaio in ferro, infissi esterni in alluminio anodizzato e tapparelle in plastica, ringhiere dei balconi in ferro.

Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento centralizzato.

La superficie utile interna e' di mq. 53 circa e quella dei balconi e' di mq. 33 circa.

L'appartamento al piano secondo (part.lla 687 sub 6) e' occupato da [REDACTED] figlio dei proprietari) che lo detiene quale inquilino, mentre quello al piano terzo (part.lla 687 sub 9) e' in locazione all'altro figlio [REDACTED]

Appartamenti fronteggianti la traversa perpendicolare a via Latticugna.

Foglio di mappa n. 30 part.lla 687 sub 7 al piano se-

condo;

foglio di mappa n. 30 part.lla 687 sub 10 al terzo piano.

Siamo in presenza di appartamenti che presentano le medesime caratteristiche dei due detti sopra e pertanto facciamo riferimento alla descrizione di cui sopra.

Per quanto invece riguarda la distribuzione si ha una camera da letto, pranzo, cucinino, WC e piccolo ingresso.

Ciascuno dei due appartamenti ha una superficie utile interna di mq. 40 circa e mq. 12 circa di aggetti.

L'appartamento al 2° piano (part.lla 687 sub 7) e' locato mentre quello al 3° piano (part.lla 687 sub 10) e' libero.

Appartamenti ubicati dal lato opposto a via Latticugna:

foglio 30 part.lla 687 sub 8 al piano secondo;

foglio 30 part.lla 687 sub 11 al piano terzo.

Anche queste unita' immobiliari hanno uguali caratteristiche dei rimanenti e pertanto non ci ripetiamo.

Ciascuno degli appartamenti ha due camere da letto, pranzo, cucinino, bagno ed ingresso.

La superficie utile interna e' pari a mq. 48 circa e mq. 7 l'aggetto.

L'appartamento al 2° piano (part.lla 687 sub 8) e' sta-

to ceduto in locazione mentre quello al 3° piano (part.lla 687 sub 11) e' sfitto.

Piano quarto.

Questo piano contiene un solo appartamento la cui superficie perimetrale non insiste sull'intera superficie di base.

In effetti si tratta di un piano attico con una estesa superficie destinata a terrazza sia sul lato di via Latticugna che sulla traversa.

La divisione dell'attico permette di ottenere n. 2 camere da letto, soggiorno-pranzo-cucina, ampio soggiorno, doppi servizi, ampie terrazze.

Le condizioni attuali dell'immobile sono al rustico, infatti si hanno murature perimetrali, murature divisorie, intonaco rustico, tubature dell'impianto idrico e dell'impianto di riscaldamento.

La superficie interna lorda e' di mq. 140 circa e quella delle terrazze e' di mq. 53 circa.

Piano interrato.

Questo piano e' al servizio del complesso edilizio e nel suo interno sono stati ricavati gli ambienti dove sono alloggiati la centrale termica, l'autoclave, un WC ed un ripostiglio, la rimanente parte e' utilizzata quale garage.



[Handwritten signature]

Le pareti sono intonacate rustiche, il pavimento e' in gres rosso con piastrelle 7,5x15 cm

Impianto elettrico sottotraccia.

L'accesso e' garantito da una rampa in calcestruzzo con accesso dalla via Latticugna.

La superficie interna e' pari a mq. 180 circa.

Indicazione catastale, provenienza e dati ipotecari.

L'immobile sopra descritto e' riportato in catasto alla partita n.4870 del N.C.E.U. del Comune di Siderno in ditta a Piromalli Angelina nata a Siderno il 06/07/39 ed Attisano Vincenzo nato a Siderno il 15/10/1939 (ciascuno per i propri diritti) con il seguente carico:

foglio 30 part.lla 687 sub 2 via Latticugna p. T, categ. A/4 classe 2, vani 3,5 R.C. 238 L.;

foglio 30 part.lla 687 sub 3, via Latticugna p.T.;

foglio 30 part.lla 687 sub 4, via Latticugna p. 2 (in effetti piano terra si ritiene sia un errore materiale) categ. A/4 classe 2 vani 4,0 R.C. L. 272;

foglio 30 part.lla 687 sub 5 interno 3 piano I, categ. A/4 classe 3 vani 9,5 R.C. L. 950;

foglio 30 part.lla 687 sub 6 interno 4, P.2, categ. A/4 classe 2, vani 4,0 R.C. L. 272;

foglio 30 part.lla 687 sub 7 interno 4(in effetti e' interno 5 si ritiene sia un errore materiale) P.2,

categ. A/4 classe 2, vani 3, R.C. 204 L.;

foglio 30 part.11a sub 8 interno 6, P.2, categ. A/4

classe 2, vani 3,5, R.C. 238 L.;

foglio 30 part.11a 687 sub 9 interno 7, piano 3, categ.

A/4, classe 2, vani 4, R.C. 272 L.;

foglio 30 part.11a 687 sub 10 interno 8, piano 3, ca-

teg. A/4, classe 2, vani 3, R.C. 204 L.;

foglio 30 part.11a 687 sub 11 interno 9, piano 3, ca-

teg. A/4, vani 3,5 R.C. 238 L.;

foglio 30 part.11a 687 sub. 12 interno 10, piano 4, ca-

teg. A/4 classe 2, vani 6, R.C. 408 L.;

foglio 30 part.11a 687 sub 13 via Latticugna Piano S-1,

categ. C/6 classe 1, 224 mq. R.C. 739 L.

Il terreno su cui sorge il fabbricato e' individuato in

catasto alla partita n. 3603 del N.C.T. di Siderno in

ditta a  con

i seguenti dati:


foglio 30 part.11a 687 are 1.90 vigneto 2^ RD 4.180 L.

R.A. 2.090 .;

foglio 30 part.11a 689 are 0.70 vigneto 2^, RD 1.540 L.

R.a. 770 L.

Il terreno pervenne alla 

 in parte con atto per Notaio Polifroni del

18/8/1964 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di

Reggio Calabria al n. 12143 d'ordine e 11351 di formalita' in data 7/9/64: con questo atto si trasferiva alla [redacted] la part.lla 313/B (definitiva 687) del foglio di mappa n. 30, mq. 190, RD L. 14,25, RA L. 3,42;

con atto Polifroni del 18/8/1964 trascritto il 18/9/964 al n. 12358 d'ordine e n. 11517 di formalita' [redacted] vendeva a [redacted] la part.lla 634 sub B (part.lla definitiva 689) di centiare 70.

Relativamente a quest'ultima part.lla e' stato rogato un atto di rettifica per Notaio Polifroni in data 5/6/1985 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] trascritto in data 13/7/1985 n. 9435 d'ordine e n. 8241 di formalita' con il quale si specifica che per errore non e' stata inclusa la part.lla 634 sub B e che pertanto con tale atto venivano trasferite le part.lle 634 su B (689) e part.lla 313 sub B (687).

Conformita' dell'edificato alla vigente normativa urbanistico-edilizia.

Successivamente alla acquisizione del terreno [redacted] [redacted] chiedeva ed otteneva dal Comune di Siderno licenza edilizia per la costruzione di un fabbricato a quattro piani fuori terra su progetto redatto dall'ing. Vincenzo Antico.

[Handwritten signature]

In particolare il Comune di Siderno rilasciava alla Piromalli licenza edilizia n. 204 in data 26/4/1969 ed il Genio Civile di Reggio Calabria Nulla-osta prot. n. 23894 in data 16/4/69.

Il progetto approvato dal Comune prevedeva la realizzazione di un fabbricato a quattro piani fuori terra mentre in effetti i proprietari realizzavano cinque piani fuori terra e piano interrato.

Agli atti del Comune esiste il certificato di conformita' prot. n. 4572 rilasciato dal Genio Civile di Reggio Calabria in data 8/10/1982 da cui risulta che la proprietaria aveva presentato il progetto in sanatoria di un fabbricato a quattro piani fuori terra, piano cantinato e piano attico per il quale l'Ufficio aveva rilasciato il Nulla-osta n. 6062 del 2/10/80, l'ing. Gerardo De Agostino il certificato di collaudo e l'ing. Francesco Bonavita, all'uopo nominato dalla Prefettura di Reggio Cal., la relazione di controllo.

La Prefettura di Reggio Calabria emetteva decreto n. 15856 in data 15/12/83 con il quale autorizzava l'uso dell'immobile secondo quanto previsto dalle Norme per la esecuzione delle opere in cemento armato di cui al R.D. 16/11/39 n. 2229.

Dallo studio di tale documentazione appare che, mentre



12/305



12/305

il fabbricato e' stato debitamente autorizzato per quanto attiene le strutture, non risulta autorizzato per quanto attiene lo strumento urbanistico e pertanto e' da considerare abusivo relativamente alle parti non autorizzate con la prescritta licenza edilizia.

In conclusione si ritiene che il piano cantinato ed il piano attico siano da ritenere abusivi.

Dati catastali.

In data 6/12/1985 la ditta chiedeva l'accatastamento dell'immobile ed allo stato risulta censito alla partita n. 4870 del N.C.E.U. secondo le indicazioni sopra riportate.

L'immobile risulta correttamente intestato essendo il bene in comune ed indiviso tra i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] seguendo gli stessi proceduto alla realizzazione del bene in comune, come risulta anche dalla dichiarazione di [REDACTED]

[REDACTED] in fase di cessione in garanzia del bene.

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie.

Dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria risultano le seguenti iscrizioni:

a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] (coniugi in regime di comunione legale dei beni) iscrizione ipotecaria trascritta il 27/10/86 al n. 13118 d'ordine e 794 di formalita' a garanzia della complessiva somma di L. 500.000.000 sui seguenti beni:

- 1) appartamento interno 1, piano terra foglio 30 part.lla 687 sub 2;
- 2) appartamento interno 2, piano terra, foglio 30 part.lla 687 sub 4;
- 3) appartamento interno 3, piano primo, foglio 30 part.lla 687 sub 5;
- 4) appartamento interno 6, piano secondo, foglio 30 part.lla 687 sub 8;
- 5) appartamento interno 5, piano secondo, foglio 30 part.lla 687 sub 7;
- 6) appartamento interno 4, piano secondo, foglio 30 part.lla 687 sub 6.

A favore dello stesso Ente e sugli stessi beni, a garanzia del contratto di mutuo del 23/2/88 di L. 50.000.000 e per la complessiva somma di L.125.000.000, era iscritta ipoteca in data 5/3/88 al n. 3167 d'ordine e 259 di formalita'.

A garanzia del finanziamento artigianale di L. 32.000.000 e per la somma complessiva di L. 58.000.000

dal Monte dei Paschi di Siena veniva iscritta a favore di quest'ultimo ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] ipoteca in data 6/6/87 al n. 7441 d'ordine e 506 di formalita' sulle seguenti unita' immobiliari:

1) porzione di fabbricato costituita da due mini appartamenti al piano 3[^] (4[^] fuori terra), interni 7 ed 8 individuati dalla particelle 687 sub 9 e 687 sub 10 del foglio 30.

Iscrizione ipotecaria in data 6/3/90 al n. 3378 d'ordine e 220 di formalita' in favore della Banca Nazionale del Lavoro, filiale di Reggio Cal., a garanzia della somma di L. 140.000.000 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Reggio Calabria in data 5/3/1990 sulle seguenti unita' immobiliari:

foglio 30 part.11e 687 sub 2, 687 sub 3, 687 sub 4, 687 sub 5, 68 sub 6, 687 sub 7, 687 sub 8, 687 sub 9, 687 sub 10, 687 sub 11, 687 sub 12, 687 sub 13.

Iscrizione ipotecaria del 15/5/1990 al n. 6241 d'ordine e n. 447 di formalita' in favore del Monte dei Paschi di Siena a garanzia della complessiva somma di L. 26.000.000 sui seguenti beni:

appartamenti al foglio di mappa n. 30:

part.11e 687 sub 2; 687 sub 4; 687 sub 5; 687 sub 8;

f

687 sub 7; 68 sub 6; 687 sub 9 e 687 sub 10.

Iscrizione ipotecaria dell'1-6-90 al n. 7032 d'ordine e 508 di formalita' in favore del Banco di Napoli a garanzia della somma di 300.000.000 L. ed in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Locri il 24/5/1990 sui seguenti beni:

intero fabbricato via Latticugna realizzato su suolo in catasto al foglio 30 part.11e 313/b e 634/b e catastalmente individuato dalle unita' immobiliari, tutte al foglio di mappa n. 30 part.11e 687/2; 687/3; 687/4; 687/5; 687/6; 687/7; 687/8; 687/9; 687/10; 687/11; 687/12 e 687/13.



Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 8/1/1991 al n. 419 d'ordine e 21 di formalita' in favore del Monte dei Paschi di Siena a garanzia della somma di L. 12.000.000 risultante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Locri in data 28/9/90 sui seguenti beni: due mini-appartamenti in localita' Calderazzo via Latticugna 36 nel NCEU foglio 30 part.11a 687 sub 9 687 sub 10.

Non risultano altri pesi o vincoli salvo quanto indicato prima circa l'attuale liberta' da locazione degli immobili che di seguito si riepilogano:

appartamenti locati: 687 sub 2; 687 sub 4; 687 sub 6;



687 sub 7; 687 sub 8; 687 sub 9.

L'appartamento al 1° piano part.lla 687 sub 5 e' occupato dalla comproprietaria dell'immobile 


Valutazione dell'immobile.

Prima di dare il valore del bene si danno altre indicazioni relative alle caratteristiche dell'immobile che hanno, a parere dello scrivente, influenza sulla valutazione.

Il fabbricato presenta caratteristiche di tipo economico in zona decentrata lungo la via Latticugna.

L'esterno e' incompleto e necessita di notevoli lavori per essere in normali condizioni.

La valutazione dell'immobile tiene conto della destinazione.

Tenuto conto di quanto sopra si ritiene che il valore dell'immobile sia il seguente facendo riferimento alle singole unita' immobiliari.

Piano terra.

Unita' immobiliare foglio 30 part.lla 687 sub 3, destinata ad ufficio, avente una superficie utile di mq. 28, valore stimato 17.000.000 L., quota parte ricadente nella massa attiva del fallimento pari a 1/2 del totale ossia 8.500.000 L.

Unita' immobiliare foglio 30 part.11a 687 sub 2, appartamento, superficie utile mq. 59: valore dell'intero L. 42.000.000, valore della quota parte di proprieta' di Attisano Vincenzo: 21.000.000 L.

Unita' immobiliare foglio 30 part.11a 687 sub 4, appartamento, superficie utile mq. 53 circa: valore dell'intero 37.500.000 L.

Quota ricadente nella massa attiva del fallimento pari a 1/2 del totale L. 18.750.000.

Piano primo.

Unita' immobiliare foglio 30 part.11a 687 sub 5 interno 3 piano I, superficie utile interna mq. 173, superficie sbalzi mq. 54: valore dell'intero L. 112.000.000, valore della quota parte di pertinenza della massa attiva del fallimento pari a 1/2 del totale 56.000.000 L.

Piano 2^.

foglio 30 part.11a 687 sub 6, superficie utile interna mq. 53, superficie balconi mq. 33: valore stimato 43.000.000 L. per l'intero mentre la quota parte pari a 1/2 del totale di proprieta' del fallito ammonta a 21.500.000 L.

Foglio di mappa n. 30 part.11a 687 sub 7, superficie utile mq. 40, aggetti mq. 12 circa: valore 30.000.000 L. per l'intero e di L. 15.000.000 per la parte ricadente

tra i beni del fallimento.

Appartamento foglio 30 part.lla 687 sub 8 superficie utile interna mq. 48 circa e mq. 7 di balconi: valore del complesso 35.000.000 L., valore della quota parte pari a 1/2: 17.500.000 L

Piano 3[^].

foglio 30 part.lla 687 sub 9, superficie utile interna mq. 53, balconi mq. 33, valore 43.000.000 per l'intero e di L. 21.500.000 per la parte di pertinenza del fallimento pari a 1/2 del totale.

Appartamento foglio di mappa n. 30 part.lla 687 sub 10 superficie utile interna mq. 40 e mq. 12 di aggetti, valore dell'intero L. 30.000.000, valore della quota parte pari a 1/2 del totale 15.000.000 L.

Appartamento foglio 30 part.lla 687 sub 11, superficie utile mq. 48 circa e mq. 7 di aggetto: valore dell'intero 35.000.000 L., valore della quota di pertinenza del fallimento pari a 1/2 del totale 17.500.000 L.

Piano interrato e piano quarto.

Per la valutazione di questi due beni e' necessario in via preliminare definire l'incidenza sul valore della mancanza di concessione edilizia.

Non risulta che per i due cespiti sia stata richiesta alcuna concessione in sanatoria da parte dei propieta-

f

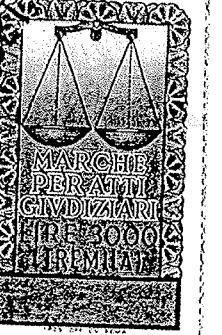
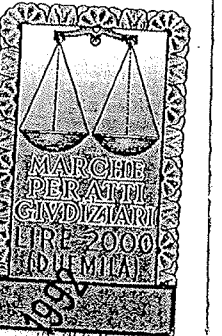
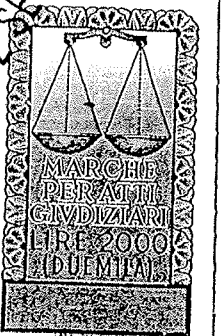
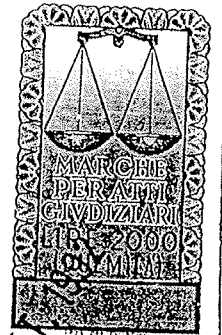
ri.

La mancanza di concessione comporta l'impossibilita' di commerciabilizzazione dei beni secondo il disposto delle Norme della Legge n. 47 del 28/02/85.

Relativamente alla mancanza di concessione e di richiesta di sanatoria l'art. 17 della suddetta Legge 47/85 al 5° comma dispone "le nullita' di cui al presente articolo (atti tra vivi ecc.) non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della presente legge, dovra' presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorita' giudiziaria".

Con l'art. 13 si dispone che fino all'acquisizione dell'area da parte del Comune (art.7 comma 3°) il responsabile dell'abuso puo' ottenere la concessione in sanatoria quando l'opera e' conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

I dati urbanistici vigenti al momento attuale nella zona in cui sorge il fabbricato sono i seguenti:



ZONA B3 Zona satura di graduale sostituzione.

Il terreno su cui sorge l'immobile e' edificabile con un indice di fabbricabilita' non superiore a 3.00 mc/mq ed un'altezza massima di ml. 10.50.

Tenuto conto che la superficie a disposizione dell'immobile e' di mq. 260 il volume edificabile e' pari a mc. 780.

Poiche' il fabbricato, escluso il piano abusivo, occupa un volume maggiore di quello ammesso ed essendo l'altezza superiore all'altezza massima ammessa ne discende che il quarto piano non e' conforme allo strumento urbanistico vigente e pertanto non e' possibile procedere alla sanatoria.

Il piano interrato invece e' conforme allo strumento urbanistico e puo' essere oggetto di sanatoria a richiesta di un eventuale acquirente.

Ne deriva che mentre puo' essere trasferito il piano interrato a norma di quanto riportato sopra non e' possibile operare alcun atto di trasferimento per il piano quarto.

La sanatoria comporta oneri di progettazione e costi di per l'acquisizione della concessione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) che saranno detratti dal valore di stima del bene.

Per quanto attiene il piano quarto si operera' ugualmente la stima nella ipotesi che l'immobile non sia abusivo ma richiamando l'attenzione su quanto detto sopra.

Si ritiene utile sottolineare che l'interpretazione data alla Legge 47/85 debba essere confortata dall'autorevole parere del Giudice Delegato altrimenti entrambi i cespiti debbono essere considerati non passibili di sanatoria e mentre il piano quarto puo' essere demolito il piano interrato puo' essere acquisito al patrimonio comunale non potendo essere oggetto di demolizione considerata la posizione in rapporto al complesso.

Piano quarto.

Foglio di mappa n. 30 part.lla 687/12.

La superficie interna lorda e' di mq. 140 circa e quella delle terrazze e' di mq. 53 circa.

Avuto riguardo a quanto detto sopra circa la mancanza di concessione si definisce un valore ipotetico laddove si dovesse dare al certificato di conformita' del Genio Civile, al collaudo statico ed al certificato d'uso rilasciato dalla Prefettura di Reggio Calabria valore anche urbanistico atteso che il Comune non e' intervenuto pur avendo ricevuto tali atti da cui risultava chiaramente il contrasto tra l'edificato ed il progettato

quasi si possa ipotizzare un silenzio assenso (non e' questa la Nostra interpretazione).

In questa ipotesi il valore dell'intero, tenuto conto delle condizioni (rustico) dell'immobile, risulta pari a L. 55.000.000.

Il valore della quota parte di pertinenza del fallito pari a 1/2 del totale e' pari a L. 27.500.000.

A nostro parere il bene non puo' essere trasferito e pertanto non ha valore in quanto abusivo e non sanabile.

Piano interrato.

Foglio di mappa n. 30 part.lla 687/13.

Tenuto conto che la superficie utile e' di circa 180 mq. e delle condizioni del bene si possono trarre le seguenti conclusioni circa il valore del bene.

Se si ritiene valido quanto detto sopra circa la condizione del quarto piano l'immobile ha il valore complessivo di L. 50.000.000 ed un valore della quota parte del fallito di L. 25.000.000.

A parere dello scrivente pero' il valore del bene deve essere depurato delle spese per ottenere la concessione in sanatoria e per la progettazione in sanatoria.

Relativamente a queste ultime si ritiene che sia da eseguire la sola progettazione architettonica essendo

[Handwritten signature]

quella statica del tutto regolare e pertanto si ritiene che le spese nel complesso sia da indicare in L. 10.000.000.

Il valore del bene al netto di tali spese, che incideranno sull'acquirente per sanare urbanisticamente l'immobile, risulta nel complesso pari a L. 40.000.000 e pari a L. 20.000.000 per quanto attiene la quota parte di pertinenza del fallito.

Nel complesso il valore dell'immobile risulta pari a 424.500.000 L. per quanto attiene le parti di immobile aventi regolare concessione edilizia, includendo anche il piano interrato che puo' essere oggetto di sanatoria, al netto delle spese da sostenere, il valore del fabbricato risulta pari a L. 464.500.000 mentre se si aggiunge il piano quarto, che a parere dello scrivente non puo' essere oggetto di trasferimento non essendo possibile la sanatoria, il valore ammonta a Lire 519.500.000.

Tali valori si riferiscono all'intero, la quota di pertinenza della massa attiva del fallimento e' in effetti pari a 1/2 del totale per cui i detti valori diventano:

cespiti forniti di concessione:	valore	212.250.000 L.
piano interrato (da sanare):	valore	20.000.000 L.
piano quarto (irregolare):	valore	27.500.000 L.



[Handwritten number 1251]

Divisione in lotti.

Con la valutazione eseguita si e' data una divisione in lotti secondo le indicazioni catastali e pertanto puo' farsi riferimento ai tali dati laddove si voglia operare una vendita per lotti.

Valore iniziale dei beni.

Ai fini INVIM si hanno i seguenti dati.

Il bene, nella consistenza attuale, e' stato realizzato dal fallito, [redacted] unitamente alla moglie [redacted] in seguito all'acquisizione della licenza edilizia n. 204 del 26/4/69.

L'immobile e' stato denunciato all'UTE di Reggio Calabria in data 6/12/85.

Il terreno su cui sorge l'immobile pervenne alla [redacted] in data 18/8/964 per un valore complessivo di 420.000 L.

Per quanto invece riguarda il fabbricato non si hanno elementi (fatture, computo metrico, contratti di appalto) che permettano un'analitica ricostruzione del valore del bene e pertanto e' possibile definire il valore iniziale come valore costo di costruzione.


Poiche' non si e' in possesso del certificato di abitabilita' ci si riferisce alla data di presentazione all'UTE di Reggio della documentazione catastale per la

determinazione del valore iniziale.

Il valore di costo di costruzione tiene conto delle caratteristiche dei beni riportate per la definizione del valore di mercato dei beni.

Anche in questo caso si fara' riferimento alla libera contrattazione per quanto riguarda la fornitura e la posa in opera dei materiali necessari per la realizzazione dell'opera.

Avuto riguardo a quanto sopra si ritiene che si abbiano i seguenti valori riferiti al dicembre 1985 per ciascuna delle unita' immobiliari in cui e' diviso l'immobile e relativamente alla quota parte di pertinenza del fallito;



1)Foglio 30 part.11a 687/3-PT-	costo L. 5.500.000
2)Foglio 30 part.11a 687/2-PT-	costo L. 13.500.000
3)Foglio 30 part.11a 687/4-PT-	costo L. 12.000.000
5)Foglio 30 part.11a 687/5-P1^-	costo L. 36.000.000
6)Foglio 30 part.11a 687/6-P2^-	costo L. 13.500.000
7)Foglio 30 part.11a 687/7-P2^-	costo L. 9.500.000
8)Foglio 30 part.11a 687/8-P2^-	costo L. 11.000.000
9)Foglio 30 part.11a 687/9-P3^-	costo L. 13.500.000
10)Foglio 30 part.11a 687/10-P3^-	costo L. 9.500.000
11)Foglio 30 part.11a 687/11-P3^-	costo L. 11.000.000
12)Foglio 30 part.11a 687/12-P4^-	costo L. 17.500.000

13) Foglio 30 part. 11a 687/13-PS-1^ - costo L. 13.000.000

Nel complesso i beni hanno un valore costo di costruzione riferiti al dicembre 1985 pari a 165.500.000 L.

II^ IMMOBILE

Appezamento di terreno di are 9.60 partita n. 609 del NCT di Siderno foglio di mappa n. 30, part. 11a 303 sub b.

Descrizione del bene.

L'immobile e' costituito da un appezzamento di terreno ubicato al limite della strada comunale Latticugna e ricade all'interno del centro urbano di Siderno, in zona periferica che presenta un discreto sviluppo edilizio.

Cio' e' dimostrato dalle indicazioni dello strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale) che inserisce il terreno parte in zona B3, parte in zona B4 e in parte in sede stradale (via Latticugna).

Allo stato attuale la strada Latticugna e' stata realizzata e pertanto e' stata occupata quella parte di terreno che e' servita per l'ampliamento della sede stradale.

Il terreno presenta giacitura piana e buona esposizione mentre ha forma irregolare il che limita parzialmente l'utilizzazione ai fini edilizi.

Handwritten signature

E' posto al confine con il fabbricato valutato in precedenza.

Il terreno e' recintato e dalla parte della strada comunale e' delimitato da un cancello in ferro.

Circa la destinazione urbanistica del bene si hanno le seguenti indicazioni:

zona B3 : zona satura di graduale sostituzione.

Indice di fabbricabilita' non superiore a 3 mc/mq;

Altezza massima pari a 10.50 ml.

Zona B4: adeguamento e sostituzione edilizia:

- H max = 10.50 ml.
- I.f. = 2.5 mc/mq
- lotto minimo = 300 mq
- Ind. copertura = 0.5
- distacchi confini liberi = 5 m.
- distacchi strade = 5 m. dall'asse
- distacchi tra gli edifici = 10 m. minimo

Sia per quanto previsto nello strumento urbanistico sia per la posizione propria del bene si ritiene che l'immobile abbia meriti edificatori indiscutibili e pertanto si procedera' alla stima in tale ipotesi.

Indicazione catastale, provenienza e dati ipotecari.

L'immobile e' individuato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siderno alla partita n. 609 in ditta a Calde-



12 SE

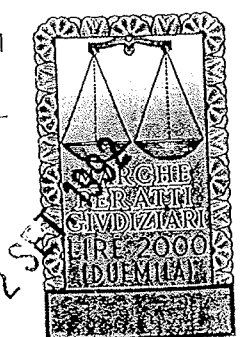


1994


12 SE



1994



12 SE


[redacted] con le seguenti indi-

cazioni catastali:
foglio di mappa n. 30, part.lla 973 (ex 303/b), are
9.60, vigneto classe 2°, R.D. L. 21.120, R.A. 10.560 L.

Il terreno non e' intestato agli effettivi proprietari
per ineseguita voltura essendo ancora in testa [redacted]

[redacted] che hanno venduto a-
gli attuali proprietari.

L'immobile e' per 1/2 di proprieta' di [redacted]
e per 1/2 di [redacted]

Provenienza.

Lo stesso pervenne agli attuali proprietari per atto
Notaio Franca Ieraci di Siderno rogato in data 16/4/86
e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobilia-
ri di Reggio Calabria in data 14/5/1986 al n. 5947/5131
da [redacted] ai quali era

pervenuto per successione del padre [redacted]

Iscrizioni ipotecarie.

Su detto terreno esiste iscrizione di ipoteca giudizia-
le contro Attisano Vincenzo a favore di [redacted] a
garanzia del credito di L. 3.601.289 da rivalutarsi
nella misura del 12% all'anno con decorrenza dal
25/8/74 per L. 1.601.289 e con decorrenza dall'8/11/74
per L. 2.000.000.

L'ipoteca e' stata iscritta in data 22/4/88 al n. 5454 d'ordine e n. 444 di formalita'.

Altra ipoteca a favore della Banca Nazionale del Lavoro iscritta in data 6/3/1990 al n. 3378 d'ordine e n. 220 di formalita' a garanzia del credito nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Reggio Calabria in data 5/3/90.

Ipoteca a favore del Banco di Napoli, filiale di Reggio Calabria iscritta in data 1/6/1990 al n. 7032 d'ordine e 508 di formalita' a garanzia delle somme dovute in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Locri del 24/5/1990.

Valore iniziale del bene ai fini INVIM.

Come risulta dall'atto di acquisto rogato in data 16/4/1986 il valore del bene risulta pari a 30.000.000 L.

Stima dell'immobile

Dalla descrizione sopra riportata si e' rilevata la natura edificatoria del terreno e l'inserimento dello stesso nel centro urbano di Siderno in zona in parte urbanizzata.



Al fine di avere un quadro complessivo della situazione abbiamo richiesto al Comune di Siderno il certificato di destinazione urbanistica.

Il territorio di Siderno e' urbanisticamente regolamentato dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 1311 del 23/11/1987.

In tale strumento urbanistico la superficie della part.lla 973 ricade in parte in zona B3, in parte in zona B4 ed in parte e' destinata a strada.

Le indicazioni di piano sono state riportate nella descrizione del bene.

Avuto riguardo alle condizioni del bene, alla forma irregolare, alla destinazione edilizia, all'inserimento del bene in zona parzialmente urbanizzata si ritiene che l'appezzamento di terreno individuato catastalmente al foglio di mappa n. 973 part.lla 30 abbia un valore pari a 150.000.000 L.

Essendo la quota parte di proprieta' di   pari a 1/2 del totale, il valore del terreno ricadente nella massa attiva del fallimento risulta pari a 75.000.000 L.

RIEPILOGO

Si danno di seguito le indicazioni catastali, i valori stimati attuali ed i valori iniziali ai fini INVIM (fabbricato alla data del dicembre 1985 e terreno alla data del 16/4/1986) della quota parte di immobile di

[Handwritten signature]

proprietà del fallito.

Iⁿ IMMOBILE

Fabbricato ricadente nella massa attiva del fallimento.

Partita n. 4870 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano in
ditta ~~_____~~ cia-

scuno per i propri diritti (quota pari a 1/2 del tota-
le): foglio di mappa n. 30:

part.lla 687 sub 2, via Latticugna Piano terra categ.

A/4 classe 2 vani 3,5 Rendita catastale 238 L.; valore
stimato L.21.000.000; valore iniziale L.13.500.000;

part.lla 687 sub 3, via Latticugna Piano terra; valore
stimato L. 8.500.000; valore iniziale L. 5.500.000;

part.lla 687 sub 4, via Latticugna Piano terra categ.

A/4 classe 2 vani 4 Rendita catastale 272 L.; valore
stimato L. 18.750.000; valore iniziale L. 12.000.000;

part.lla 687 sub 5, interno 3 via Latticugna Piano pri-
mo categ. A/4 classe 3 vani 9,5 Rendita catastale 760

L.; valore stimato L. 56.000.000; valore iniziale
L.36.000.000;

part.lla 687 sub 6 interno 4, via Latticugna Piano se-
condo categ. A/4 classe 2 vani 4,0 Rendita catastale

272 L.; valore di stima L. 21.500.000, valore iniziale
L. 13.500.000;

part.lla 687 sub 7 interno 5, via Latticugna Piano se-

128



128



conda, categ. A/4 classe 2 vani 3 Rendita catastale 204 L.; valore di stima L. 15.000.000; valore iniziale L.9.500.000;

part.11a 687 sub 8 interno 6, via Latticugna Piano secondo categ. A/4 classe 2 vani 3,5 Rendita catastale 238 L.; valore stimato L. 17.500.000; valore iniziale L. 11.000.000;

part.11a 687 sub 9 interno 7, via Latticugna Piano terzo categ. A/4 classe 2 vani 4,0 Rendita catastale 272 L.; valore stimato L. 21.500.000; valore iniziale L.13.500.000;

part.11a 687 sub 10 interno 8, via Latticugna Piano terzo categ. A/4 classe 2 vani 3, Rendita catastale 204 L.; valore stimato L. 15.000.000; valore iniziale L.9.500.000;

part.11a 687 sub 11, via Latticugna Piano terzo categ. A/4 classe 2 vani 3,5 Rendita catastale 238 L.; valore di stima L. 17.500.000; valore iniziale L. 11.000.000;

part.11a 687 sub 12, via Latticugna Piano quarto categ. A/4 classe 2 vani 6 Rendita catastale 408 L.; (cospite senza concessione edilizia e non passibile di sanatoria e pertanto non commerciabile) valore di stima L. 27.500.000; valore iniziale L. 17.500.000;

part.11a 687 sub 13 via Latticugna p.P-S1 categ. C/6



classe 1, 224 mq., Rendita catastale 739 L. (cespite
senza concessione edilizia ma con possibilita' di sana-
toria) valore al netto delle spese di sanatoria L.
20.000.000; valore iniziale L. 13.000.000.

II^ IMMOBILE

Appezamento di terreno di are 9.60, partita n. 609 del
N.C.T. di Siderno in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] per ineseguita voltura, foglio di mappa
n. 30, part.lla 793 (gia' 303 sub b) are 9.60 vigneto
II, RD L. 21.120, RA L. 10.560.

Valore della quota parte pari a 1/2 di pertinenza della
massa attiva del fallimento L. 75.000.000.

Valore iniziale (16/4/86) L. 15.000.000.

Marina di Gioiosa Jonica 12/9/92

Il Consulente Tecnico

(ing. Francesco Macri)

