



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura n° 09/2017 R.F. – Sentenza n° 10/2017

FALLIMENTO

Giudice Delegato: Dr.ssa Adele FORESTA

Curatore Fallimentare: Avv. Oriana TRAVAGLIO

Istanza Nomina Curatore: 15-17 dicembre 2017

Autorizzazione G.D.: 19-21 dicembre 2017

Formulazione quesiti: 08 gennaio 2018

Deposito Consulenza: 01 giugno 2018

PERITO STIMATORE: Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI STIMA - PARTE QUINTA

Magazzini siti in Lamezia Terme, Sambiase (FG. 86)

In ottemperanza a quanto richiesto dal Curatore Fallimentare ed a quanto indicato nella Relazione Introduttiva, di seguito si riportano, in risposta ai quesiti, tutti i dati inerenti gli immobili fg. 86, p.lla 706, sub 1101 graffato con p.lla 707 sub 1101 e fg. 86, p.lla 706, sub 1105 graffato con p.lla 707 sub 1105 siti in Lamezia Terme – Sambiase, ed accertati mediante la documentazione reperita.

Quesito n° 1 – Provveda ad effettuare una ricognizione degli immobili della società fallita e, quindi, identifichi con precisi dati catastali e confini il compendio fallimentare, descrivendolo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi. In ogni caso, verifichi preventivamente l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti.

1.a. Descrizione catastale degli immobili

N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sezione Sambiase, Fg. 86.

-  **P.lla 706 Sub 1101 ~ P.lla 707 sub 1101**, Zona Cens. 1, Categoria **C/2**, Classe 1, Consistenza **56 mq**, Superficie Catastale **61 mq**, Rendita **Euro 66,52**, Via Cerasolo snc, piano S1; derivante da **FRAZIONAMENTO del 19/06/2001** protocollo n. 198875 (n. 3771.1/2001) per trasferimento di diritti in cui viene soppressa l'originaria **p.lla 706/11 ~ p.lla 707/3 C/2** di 580,00 mq; derivante da **COSTITUZIONE del 17/05/1994** (n. 3778/1994);
-  **P.lla 706 Sub 1105 ~ P.lla 707 sub 1105**, Zona Cens. 1, Categoria **C/2**, Classe 1, Consistenza **29 mq**, Superficie Catastale **32 mq**, Rendita **Euro 40,44**, Via Cerasolo, piano S1; derivante da **DIVISIONE del 24/06/2002** protocollo n. 199566 (n.24294.1/2002) in cui viene soppressa l'originaria **p.lla 706/1102 ~ p.lla 707/1102** di 524,00 mq mantenendo la destinazione catastale di C/2; derivante da **FRAZIONAMENTO del 19/06/2001** protocollo n. 198875 (n. 3771.1/2001) per trasferimento di diritti in cui viene soppressa l'originaria **p.lla 706/11 ~ p.lla 707/3 C/2** di 580,00 mq; derivante da **costituzione del 17/05/1994** (n. 3778/1994).

La ricostruzione effettuata è stata necessaria al fine di verificare l'esistenza o meno di formalità gravanti anche sulle p.lle originarie, oltre alla verifica della titolarità ultraventennale dei beni.

1.b. Confini catastali

Fig. 86, p.lla 706/sub 1101 ~ p.lla 707/sub 1101

Il bene, sito al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni, confina catastalmente:

- A nord con i sub 1104 e 1106 in testa ad altra ditta (rispettivamente a _____, con il sub 1105 di proprietà della società fallita e compreso nella massa fallimentare della presente procedura;
- Ad ovest e ad est è interrato;
- A sud con il bene individuato dalla p.lla 705 sub 12 in testa ad altra ditta

Fig. 86, p.lla 706 sub 1105 ~ p.lla 707/sub 1105

Il bene, sito al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni, confina catastalmente:

- A nord con la corte di pertinenza individuata dalla p.lla 706-707/1103 (b.c.n.c.) da cui ha accesso;
- Ad ovest con il sub 1104 in testa ad altra ditta
- Ad est con il sub 1106 in testa ad altra ditta
- A sud con il bene individuato dalla p.lla 706 sub 1101 in testa alla società fallita e compresa nel compendio fallimentare oltre che nella presente relazione.

1.c. Ubicazione immobili

I beni distinti nel **N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme**, sono ubicati nell'ex Comune di Sambiasse, lungo la Strada Provinciale Savutano denominata Via Basilio Sposato (**cfr. Allegato 2: Individuazione Urbanistica dei beni**).

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni con struttura in c.a., suddiviso in due corpi di fabbrica, Corpo A e Corpo B che, secondo il progetto iniziale, erano uniti al piano seminterrato destinato a parcheggi con accesso ed uscita da un capo all'altro della lottizzazione.



Si precisa che (cfr. Atto di compravendita del 07/06/1994, rep. 193.054, racc. 13.334, rogito notaio Dott.ssa Iadvida Palange):

1. "Tra la società

ed il Comune di Lamezia Terme è stata sottoscritta in data 21 maggio 1992 una "Convenzione urbanistica", giusta atto in medesima data del notar Francesco Notaro da Lamezia Terme, repertorio 73.237, registrato a Lamezia Terme in data 2 giugno 1992 al numero 765, trascritto a Catanzaro in data 10 giugno 1992 ai Nn. 14.277/12.185;

2. Che il Comune di Lamezia Terme in forza della predetta "Convenzione urbanistica" concesse in favore della Società

*in diritto di superficie, l'area per la costruzione di fabbricati per civile abitazione di tipo economico popolare su terreno sito nei lotti 7 e 8 del Comprensorio Q2 – Comparto C – del Piano di Zona del Comune di Lamezia Terme (ex Sambiasi), e più precisamente la zona di terra alla località "Cerasolo" della superficie di circa mq 3.226 (metri quadrati tremiladuecentoventisei), confinante con terreno dei fratelli _____ con proprietà I.A.C.P., con strada _____ salvo altri; nel Catasto Terreni di Sambiasi in parte alla partita 8892, **particella 581** ed in parte alla partita 7492, foglio 86, particelle: **584 – 585 – 589**;*

3. Che la suddetta costituzione di diritto di superficie fu stipulata per anni 99 (anni novantanove) rinnovabile alla scadenza a semplice richiesta della Società _____ per un ulteriore periodo di anni 99 (anni novantanove);

-
4. Che fu convenuto dalle parti che le opere di urbanizzazione inerenti al P.D.Z. di cui l'area in oggetto, erano quelle indicate nel progetto planivolumetrico allegato alla citata convenzione, e che tali opere di urbanizzazione (sia primaria che secondaria) erano già state ultimate dal Comune;
 5. Che nella costruzione degli edifici la Società
si doveva attenere alle prescrizioni costruttive e tipologiche stabilite dal piano adottato dal Comune di Lamezia Terme ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n°167 ed approvato con delibera del C.C. n°13 del 12 agosto 1972;
 6. Che per superficie vendibile ai fini della suddetta Convenzione, si doveva intendere la superficie degli alloggi misurata al lordo dello spazio occupato dalla muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porta e finestre più un terzo dei balconi, ed al netto dei vani scala ascensori".

Tanto premesso, la suddetta compravendita, assieme a maggiore consistenza, indicava a favore il possesso di tutto il piano seminterrato sottostante sia il Fabbricato A che il Fabbricato B.

Successivamente, ha venduto porzioni di immobile del citato piano seminterrato, mantenendo, allo stato attuale, i soli beni oggetto della presente relazione ed ubicato al di sotto del solo Fabbricato B.



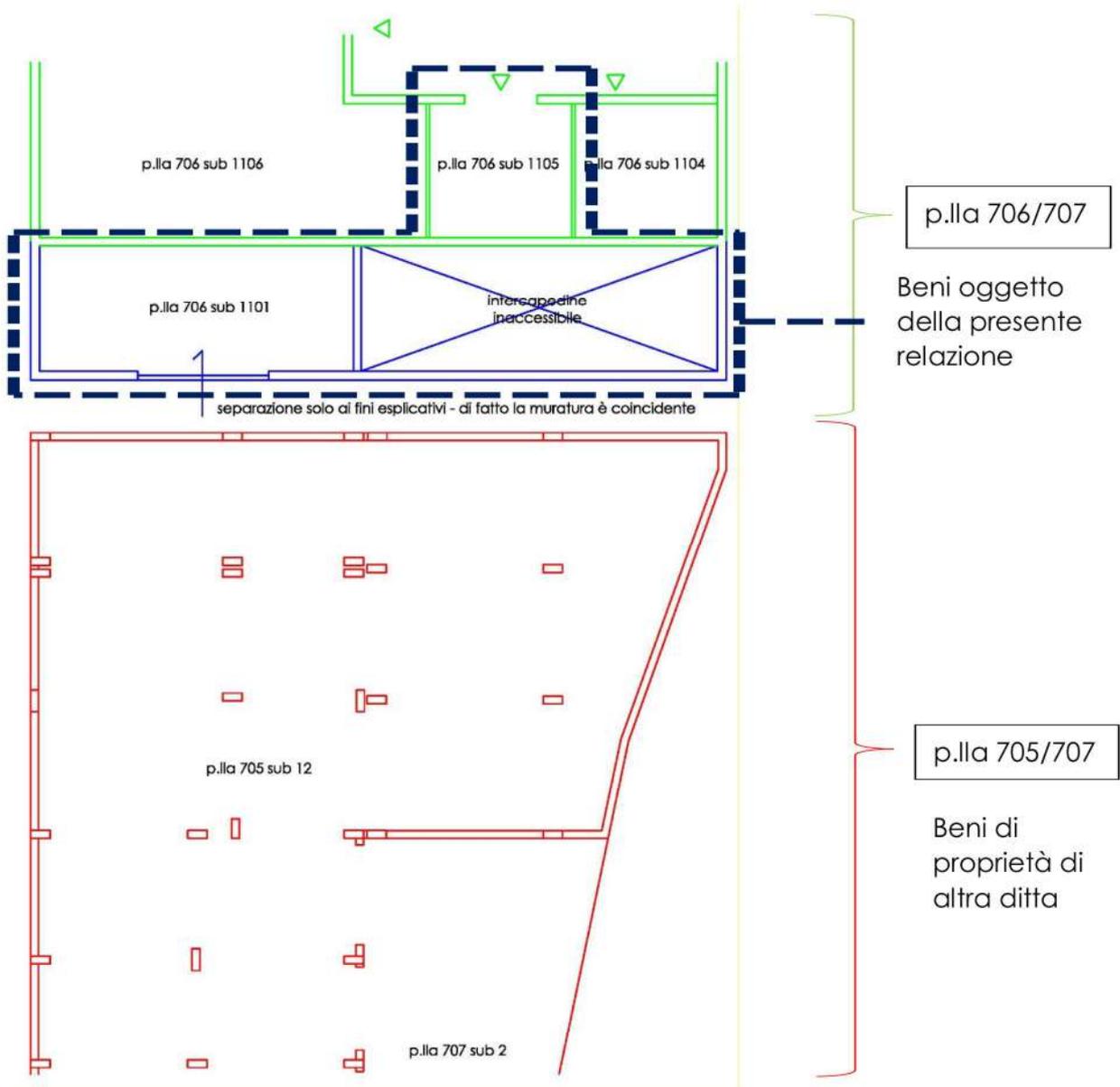
A questo punto occorre precisare che:

- Il **sub 1105 ha accesso regolare** dal cancello di pertinenza del complesso attraverso la viabilità condominiale individuata in parte (in corrispondenza

del piano terra) dalla p.lla 707/1, in parte (in corrispondenza del piano seminterrato) dalla p.lla 706-707/1103 (b.c.n.c.);

- Il **sub 1101** è gravato dalla problematica di accesso e di promiscuità di seguito meglio descritta.

Dalla documentazione sia catastale che comunale in possesso, è emerso che:



1. Il sub 1101 **non ha** alcun accesso dalla p.la 706 (corpo B) di cui fa parte, bensì dalla p.la 705 (corpo A);
2. L'accesso dalla p.la 705 (corpo A), è comunque vincolato al passaggio da altre unità immobiliari in testa ad altre ditte;

-
3. In sede di sopralluogo si è potuta appurare la continuità dei beni individuati dalla p.lla 706 sub 1101 e p.lla 705 sub 12 ~ p.lla 707 sub 2 in virtù dell'assenza della muratura di confine tra le due unità immobiliari e, quindi, dell'accesso che, di fatto, crea un unico locale con il bene individuato dalla p.lla 705 sub 12 ~ p.lla 707 sub 2;
 4. Il bene individuato dalla p.lla 705 sub 12 ~ p.lla 707 sub 2 è, allo stato, compreso nel compendio pignorato della proc. n°61/2017 R.G.E.;
 5. In qualità di nominato C.T.U. nella procedura di esecuzione immobiliare n°61/2017 R.G.E., la sottoscritta ha riscontrato alcune anomalie inerenti l'ingresso da Via B. Sposato n°51, ossia il passaggio abusivo sulla proprietà di terzi (p.lle 590 e 586) non compresa nella Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Lamezia Terme e l'impresa costruttrice dei fabbricati (p.lle 581, 584, 585, 589);
 6. La conseguente servitù di passaggio implicitamente creata dal momento della costituzione del sub 1101 oggetto di causa (**frazionamento del 19/06/2001**) ed antecedente la vendita del sub 12 p.lla 705 ~ p.lla 707 sub 2 (**compravendita del 01/09/2003**, rogito notaio Dott. Mario BILANGIONE, rep. 78.067, racc. 21.652, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 09/09/2003, R.G. 16353, R.P. 11420), anche se non espressamente citata;

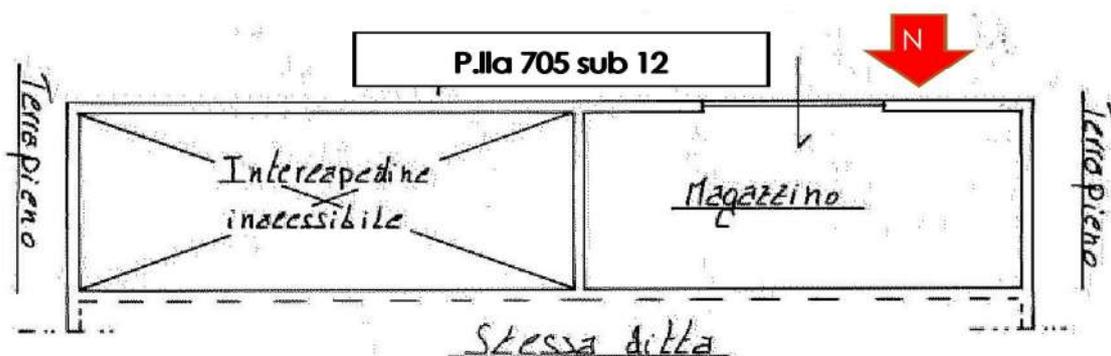
tutto ciò premesso indica, di fatto, un bene **intercluso, con accesso vincolato al passaggio da altri beni di altre proprietà.**

In relazione alla **corte** di accesso individuata dalla p.lla 706-707/1103, a servizio delle unità al piano seminterrato, sussiste una servitù a carico della corte individuata dalla p.lla 707/2 per lo smaltimento delle acque piovane mediante un tubo interrato che si diparte dal pozzo coperto dalla grata sito nella corte p.lla 706-707/1103, attraversa i magazzini, fino a giungere alla corte p.lla 707/2 e dalla quale viene smaltita mediante una pompa elettrica. Le spese sia per la corrente elettrica che per la manutenzione della pompa, sono a carico di tutti coloro che ne usufruiscono in proporzione ai millesimi.

1.d. Descrizione immobili

Fig. 86, p.lla 706/sub 1101 ~ p.lla 707/sub 1101

Posta la problematica dell'accesso sopra descritta, il bene non è, attualmente, delimitato in base ai confini indicati dalla planimetria catastale. Lo stesso, infatti, occupa l'ultima campata del magazzino individuato dalla p.lla 705 sub 12 p.lla 707 sub 2 (cfr. **Allegato 3: Rilievo Fotografico dei beni**). Per tale ragione, dovrà essere ripristinato il suddetto confine mediante realizzazione di parete divisoria ed accesso che, di fatto, rendono il bene completamente interrato e privo di aero-illuminazione naturale. In aggiunta, dovrà essere realizzato l'impianto elettrico, allo stato, collegato con il locale adiacente.



Non risultano intonacate né le pareti presenti né il soffitto, dal quale emergono alcune problematiche di infiltrazione d'acqua; tutta la consistenza del bene, infatti, è ubicata al di sotto della terrazza/piano di calpestio del piano terra.

Dal punto di vista della conformità catastale, si è potuto appurare che la porzione individuata come "intercapedine inaccessibile" in realtà è accessibile in relazione sia al rilevato che alla planimetria di progetto, anche se individuata dai soli pilastri.



Dal punto di vista della regolarità edilizia, trattandosi di superficie interrata a quota -4,00 mt., per ciò che concerne la volumetria realizzabile in relazione all'ubicazione

ed alla destinazione non residenziale, non rientra nei relativi calcoli sia in base ai conteggi effettuati in sede di progetto, sia negli eventuali conteggi da effettuarsi in data odierna.

Tuttavia, la creazione di un locale autonomo si configura, ad oggi, come una nuova costruzione e, come tale soggetta ad autorizzazione comunale in sanatoria per come meglio descritta al quesito n°7.

Di conseguenza, al netto delle autorizzazioni comunali in sanatoria da presentare, le superfici, dovrà essere variata la planimetria catastali agli atti, inglobando l'effettiva superficie accessibile.

Le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti (**cf. Allegato 4**):

superficie utile:	mq 113,56
superficie lorda:	<u>mq 129,98</u>
superficie convenzionale di vendita:	mq 129,98

Fig. 86, p.lla 706 sub 1105 ~ p.lla 707/sub 1105

Con accesso dalla corte condominiale annessa ai fabbricati attraverso cancello scorrevole e retrostante rampa di collegamento al piano -4,00 mt, il bene si articola in locale unico destinato a deposito C/2 (**cf. Allegato 3**). Caratterizzato da una pavimentazione del tipo industriale, il locale è accessibile da saracinesca automatizzata: all'interno è stato realizzato un soppalco con putrelle in ferro e tavolato ligneo per utilizzare l'altezza complessiva a disposizione (pari a circa ml. 3,75), creando per circa 2/3 della superficie la doppia altezza di ml. 1,97 (sotto) e ml. 1,63 (sopra).

Il suddetto soppalco, non autorizzato, costituisce un abuso e dovrà essere sanato. Dal punto di vista della conformità catastale, si è potuta appurare la conformità con il rilevato ma non con le prescrizioni di progetto per l'indicazione della sola struttura senza divisioni esterne ed interne (**cf. Allegato 3**).

Dal punto di vista della regolarità edilizia, trattandosi di superficie interrata a quota -4,00 mt., per ciò che concerne la volumetria realizzabile in relazione all'ubicazione ed alla destinazione non residenziale, non rientra nei relativi calcoli sia in base ai conteggi effettuati in sede di progetto, sia negli eventuali conteggi da effettuarsi in data odierna.

Tuttavia, la creazione di un locale autonomo quale è il magazzino, si configura, ad oggi, come una nuova costruzione e, come tale soggetta ad autorizzazione comunale in sanatoria per come meglio descritta al quesito n°7.

Le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti (**cf. Allegato 4**):

superficie utile: mq 29,19

superficie lorda: mq 32,53

superficie convenzionale di vendita: mq 32,53

Quesito n° 2 - Precisi la provenienza del bene alla società fallita, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà.

La **proprietà dei beni in diritto di superficie**, è pervenuta alla **società fallita**, in virtù di **verbale del 13/07/2015**, rogito notaio Dott. Gianluca PERRELLA, rep. 98.387, racc. 24356, non trascritto, in cui la società trasferisce la sede legale e modifica la denominazione in (**cf. Allegato 5: Atti di proprietà**).

Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà, sempre in diritto di superficie, è pervenuta:

- Alla società i beni sono pervenuti in virtù di **atto costitutivo della società a r.l. del 21/12/2007**, rep. 133.103, racc. 23.151, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/01/2008, R.P. 118, R.G. 236 da potere di

- Alla società i beni sono pervenuti in virtù di **atto di compravendita del 07/06/1994**, rep. 193.050, racc. 13.334, rogito notaio Dott.ssa Iadvida PALANGE, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 20/06/1994, R.P. 9729, R.G. 11855 da potere della Società

- Alla società
l'area in diritto di superficie deriva da Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Lamezia Terme in data 21/05/1992, rep. 73.237, racc. -, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10/06/1992, R.P. 12186, R.G. 14278.

Pertanto, i beni sono di **proprietà in diritto di superficie** della società fallita, rimanendo la proprietà dell'area in testa al Comune di Lamezia Terme.

Quesito n° 3 - Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro.

I beni non sono in situazione di comproprietà bensì di **proprietà in diritto di superficie** della società fallita, pertanto non si ritiene necessario effettuare una divisione a tal fine.

Quesito n° 4 - Dica lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se o occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, specificando, in presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell'immobile.

Il bene individuato dal **sub 1101** è libero da contratti di locazione registrati, tuttavia è occupato abusivamente dal proprietario dell'immobile annesso al cespite e individuato dalla p.lla 705/12 ~ p.lla 707/2 (proc. n°61/2017 R.G.E.).

Il bene individuato dal **sub 1105** è occupato in virtù di **Contratto di Locazione del 31/07/2017**, registrato a Lamezia Terme in data **02/08/2017 al n. 1358, serie 3T**, tra il
in persona del Curatore Avv. Oriana Travaglio ed in qualità
di locatore e il Sig. _____ in qualità di conduttore (**cf. Allegato 5**).

Il canone di affitto è stato convenuto in **mensili Euro 80,00** (ottanta/00), per un canone complessivo **annuale di Euro 960,00** (novecentosessanta/00).

La durata del contratto è stata stabilita in mesi 12 e precisamente fino al **31/07/2018**, alla scadenza del quale il contratto verrà a cessare automaticamente salvo eventuali proroghe concesse dal Giudice Delegato.

Si precisa che il suddetto contratto di affitto "si scioglierà ipso iure al momento del decreto di trasferimento degli immobili o, se anteriore, a quello dell'estinzione della procedura fallimentare".

Quesito n° 5 - Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, indicando, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli

ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Riferisca, altresì, dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni. Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Spese condominiali: Secondo quanto comunicato dall'Amministratore del condominio _____ in relazione ai subalterni 1101 e 1105, le quote condominiali non versate, ammontano a:

- Foglio 86 Particella 706/1101 in uso al Sig. _____ deve **€ 165,00** per il 2017 ed **€ 170,00** come da previsione 2018;
- Foglio 86 Particella 706/1105 in uso al Sig. _____ la quota ordinaria è di **€ 16,00** per il 2018;
- Non vi sono somme arretrate per spese straordinarie in quanto saldate dai citati condomini

L'Amministratore ha comunicato, altresì, che a far data dal 01/06/2018, "dovranno essere previste delle spese extra per legali, per opposizione a Decreti Ingiuntivi in scadenza a Luglio 2018, al momento non quantificabili".

Servitù trascritte: NO. Tuttavia, come già precisato, è emersa una servitù a carico della corte individuata dalla p.lla 707/2 per lo smaltimento delle acque piovane mediante un tubo interrato che si diparte dal pozzo coperto dalla grata sito nella corte p.lla 706-707/1103, attraversa i magazzini, fino a giungere alla corte p.lla 707/2 e dalla quale viene smaltita mediante una pompa elettrica. Le spese sia per la corrente elettrica che per la manutenzione della pompa, sono a carico di tutti coloro che ne usufruiscono in proporzione ai millesimi.

Convenzioni matrimoniali: NO

Domanda giudiziale: NO

Formalità

Dalla visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (**cf. Allegato 6: Visure ipocatastali aggiornate**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, alla data del 28/05/2018, gravano le formalità di seguito descritte.

trascrizioni

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 12/07/2017 sulla Società esecutata;

iscrizioni

- Ipoteca giudiziale del 22/02/2016 a favore di

TRASCRIZIONI CONTRO

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del **12/07/2017**
 Registro generale **9126**

Registro particolare **7012**
 Numero Repertorio **10/2017** del **07/06/2017**

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI**
 Con sede in: -
 Codice Fiscale: -

CONTRO

Soggetto n.1
 Con sede in:
 Codice Fiscale:

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota di Iscrizione del **22/02/2016**
 Registro generale **2220**
 Capitale: **€ 71.041,70**

Registro particolare **213**
 Numero Repertorio **3445/2015** del **09/10/2015**
 Somma: **€ 80.000,00**

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1
 Catasto

Part. 706	Sub. 1101
Part. 707	Sub. 1101
Consistenza 56 metri quadri	

Natura

Immobile n.2
 Catasto

Part. 706	Sub. 1105
Part. 707	Sub. 1105
Consistenza 29 metri quadri	

Natura

A FAVORE

1.1

Con sede in:
 Codice Fiscale:
 Quota:

Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.1
 Con sede in:
 Codice Fiscale:
 Quota:

Diritto: **(1) PROPRIETA'**

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano:

-
- - (sentenza dichiarativa di fallimento).

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sui beni, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 ipoteca giudiziale (restrizione).

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA GIUDIZIALE	
Tassa ipotecaria	€ 40,00+
Imposta di bollo	€ 60,00+
Imposta ipotecaria (0,50% € 80.000,00)	€ <u>400,00=</u>
Totale	€ 500,00

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione è sul soggetto e non sull'immobile, ossia nominativo. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, su tutti i beni compresi nel compendio non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere l'immobile 'libero' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'. I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI	
Tassa ipotecaria	€ 40,00+
Imposta di bollo	€ 60,00+
Imposta ipotecaria	€ <u>200,00=</u>
Totale	€ 300,00

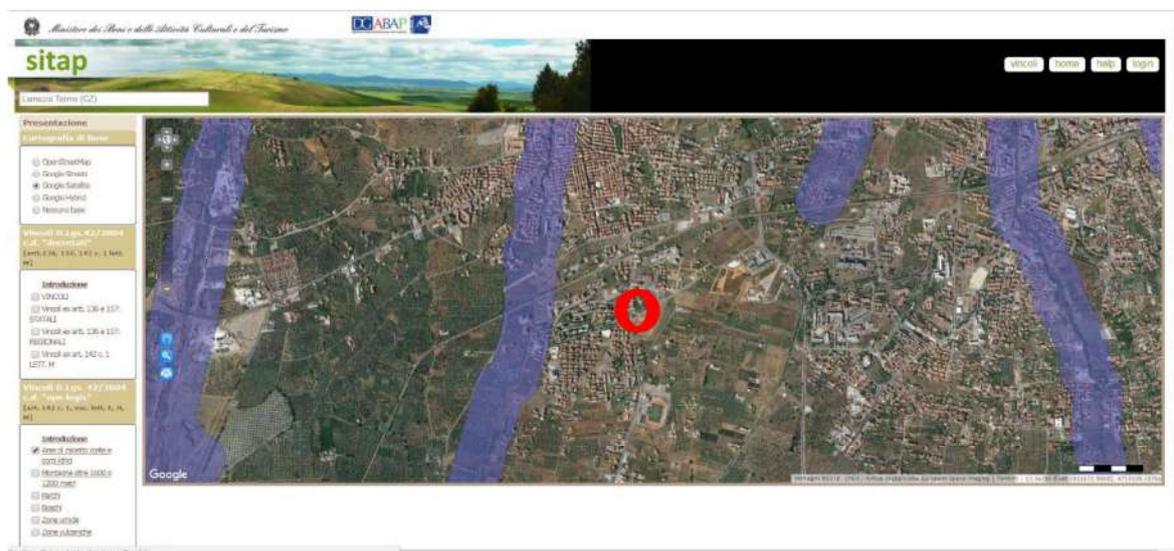
Per un totale di:

$$€ 500,00 + € 300,00 = \mathbf{€ 800,00}$$

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 400,00 per ogni operazione, vale a dire € 400,00 x 1/2 = **€ 400,00/800,00**.

Vincoli edificatori

Dalla consultazione della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, è emerso che **i cespiti non sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.**



I beni sono inseriti, in base al vigente P.R.G. del Comune di Lamezia Terme, nella zona territorialmente omogenea di tipo CP definita come *“area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto, per iniziativa pubblica”* – lotti n. 7 e 8 del Comprensorio Q2 – comparto C del piano delle zone (località Savutano) ex zona CR3 del Programma di Fabbricazione del Comune di Lamezia Terme. In base all’art. 41 delle NTA allegate allo Strumento Urbanistico vigente, è prevista:

1. la nuova urbanizzazione ed edificazione, ai fini dell'ottenimento di un'area urbana ad organizzazione morfologica complessa caratterizzata dalla presenza di una quota atipica di spazi per la produzione di servizi aventi raggio d'influenza al-meno sovracomunale, e da dotazioni di spazi per la fruizione collettiva di peculiare entità;
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di iniziativa pubblica riferiti a consistenti ambiti dell'area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto;
3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono rispettare le seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi, distinti in rapporto alle individuate sottozone: (omissis);

-
4. Omissis;
 5. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono comunque garantire una dotazione di spazi pubblici e/o per uso collettivo in misura almeno pari a quella richiesta dalle vigenti disposizioni di legge nonché dal comma 2 dell'art. 91 8.2.

Le Utilizzazioni compatibili, in base all'art.42 delle NTA allegato allo Strumento Urbanistico vigente, sono:

1. Negli spazi pertinenziali degli edifici o nelle aree con autonomia funzionale sono ammissibili le seguenti destinazioni:
 - giardini;
 - parcheggi scoperti a raso o interrati;
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso,
 - a. Residenziale, turistico-ricettivo (escluso residenze turistico-alberghiere) e direzionale, sanitario;
 - b. Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;
 - c. Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.

Convenzioni trascritte: SI. Convenzione Edilizia del 21/05/1992, rep. 73.237, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. in data 10/06/1992, R.P. 12186, R.G. 14278 sui seguenti immobili distinti nel catasto terreni al:

- Fg. 86, p.lla 581 di 1476,00 mq (ex p.lla 349/b);
- Fg. 86, p.lla 584 di 353,00 mq (ex p.lla 364/b);
- Fg. 86, p.lla 585 di 907,00 mq (ex p.lla 364/c);
- Fg. 86, p.lla 589 di 490,00 mq (ex p.lla 366/b);

tutte in testa al Comune di Lamezia Terme per la proprietà dell'area ed all'impresa di costruzioni

per il diritto di superficie, con durata di 99 anni. Si precisa che, nella suddetta Convenzione Edilizia non sono compresi i beni individuati dalle p.lle 586 e 590 (attuale accesso obbligatorio per il solo sub 1101) di proprietà di altra ditta (Porchia Antonio) assieme a maggiore consistenza e, inoltre, non sussistono trascrizioni che indichino eventuali e successivi passaggi di proprietà.

Diritti: **Proprietà in diritto di superficie** derivante da atto di compravendita.

Quesito n° 6 - Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

L'allegato n°1, contiene tutte le visure storico-catastali necessarie alla ricostruzione catastali dei beni, con relativo foglio di mappa, planimetrie catastali e visure aggiornate.

L'allegato n°6, contiene tutte le visure ipotecarie aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile già presente agli atti.

Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

Quesito n° 7 - Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Dalla documentazione in possesso e dai controlli effettuati presso l'Ufficio Archivio Edilizia Privata e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Lamezia Terme è emerso quanto segue (**cf. Allegato 7: Regolarità Edilizia**).

Il fabbricato individuato dalla p.lla 706, assieme e a maggiore consistenza (p.lla 705 e 707) è stato edificato dietro rilascio di:

1. **C.E. n°2475 del 14/07/1992** per la costruzione di "n°18 alloggi di edilizia residenziale pubblica sui lotti n.7 e n. 8 del comparto Q2C del Piano di Zona";
2. **Convenzione Edilizia del 21/05/1992**, rep. 73.237, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. in data 10/06/1992, R.P. 12186, R.G. 14278 sui seguenti immobili distinti nel catasto terreni al:
 - Fg. 86, p.lla 581 di 1476,00 mq (ex p.lla 349/b);
 - Fg. 86, p.lla 584 di 353,00 mq (ex p.lla 364/b);
 - Fg. 86, p.lla 585 di 907,00 mq (ex p.lla 364/c);

-
- Fg. 86, p.lla 589 di 490,00 mq (ex p.lla 366/b);
tutte in testa al Comune di Lamezia Terme per la proprietà dell'area ed all'impresa di costruzioni
per il diritto di superficie, con durata di 99 anni,
rinnovabile.

Il progetto prevedeva la realizzazione di n°2 fabbricati (A e B), con accesso centrale rispetto al lotto, strada di pertinenza per la manovra intorno ad entrambi i fabbricati con copertura del dislivello presente mediante rampe da collocarsi in corrispondenza del prospetto posteriore (lato est): il piano interrato era adibito a parcheggi, il piano terra a locale pluriuso ed i piani superiori ad abitazioni.

Dalla consultazione degli elaborati grafici si evince che il progetto prevedeva la chiusura mediante tamponatura esterna solo per una porzione della struttura posta al piano seminterrato (mt. - 4,00). La restante porzione, che interessa i beni oggetto di causa, è stata successivamente **chiusa (circa 20 anni fa!) per esigenze igienico-sanitarie determinate dal ristagno delle acque reflue al di sotto della terrazza**. Pur non essendo mai stata regolarizzata, è stata nel tempo compravenduta in relazione alla consistenza catastale denunciata già dal 1994 che, quindi, né ha comportato il pagamento degli oneri comunali inerenti la proprietà.

Considerato che:

- trattasi di un abuso datato con coinvolgimento degli interessi privati nel frattempo maturati, di chi, cioè, ha acquistato confidando nella regolarità degli immobili adiacenti a quelli in oggetto;
- si parla di superficie interrata a quota -4,00 mt. che dal punto di vista della volumetria realizzabile in relazione all'ubicazione ed alla destinazione non residenziale, non rientra nei relativi calcoli sia in base ai conteggi effettuati in sede di progetto, sia negli eventuali conteggi da effettuarsi in data odierna;
- la creazione di un locale autonomo si configura, ad oggi, come una nuova costruzione e, come tale soggetta ad autorizzazione comunale;

tutto ciò premesso, indica che sussistono i presupposti tecnico-legali per poter procedere con l'applicazione di una sanzione pecuniaria correlata alla relativa richiesta di autorizzazione comunale.

Nel caso di specie, posta la doppia conformità per via della natura dei locali adibiti a deposito e posti al piano interrato, si dovrà presentare una **S.C.I.A./C.I.L.A. in sanatoria** i cui costi fissi di pratica ammontano a circa **€ 1.000,00**.

In aggiunta, per ciò che concerne il solo bene individuato dal **sub 1105**, come già indicato, sarà necessario richiedere un'ulteriore sanatoria per il soppalco mediante presentazione di **C.I.L.A. in sanatoria** i cui costi di pratica ammontano a circa **€1.000,00**.

Quesito n° 8 - Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona e per la destinazione ricercata (C/2 deposito), la Banca Dati **non fornisce alcuna indicazione** (fascia/zona:

Codice di zona: D11 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale) (**cf. Allegato 8: Criteri di stima**).

L'indagine relativa ai prezzi richiesti oggi nella medesima zona, finalizzati alla vendita, estrapolati dai **borsini immobiliari** pubblicati, **ha prodotto** un risultato, per la tipologia richiesta con categoria **C/2**, corrispondente ad una media di circa **€482,98/mq**, derivante dal seguente schema:

immobile C/2	prezzo richiesto	metri quadrati	€/mq
n°1	€ 250.000,00	500,00	€ 500,00
n°2	€ 99.000,00	300,00	€ 330,00
n°3	€ 105.000,00	140,00	€ 750,00
	€ 454.000,00	940,00	€ 482,98

La sottoscritta ha, proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai **criteri IVS** (Standard Internazionali di Valutazione) per la suddetta tipologia edilizia. Più precisamente, è stata presa in considerazione la metodologia dell'MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato. Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il

confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile con **categoria C/2** costituiti da localizzazione, dimensione, destinazione, tipologia strutturale.

Nello specifico, partendo dall'estratto di mappa, è stata effettuata una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa tenendo conto della medesima categoria catastale del cespite. Successivamente è stato necessario scremare la ricerca procedendo con il controllo delle trascrizioni presenti sulle u.i. del foglio di mappa negli ultimi 24 mesi.

Il confronto del risultato ottenuto con l'esito catastale, ha fornito gli elementi necessari per l'ulteriore restrizione alle trascrizioni per atti di compravendita di beni comparabili: l'esito della ricerca **non ha prodotto risultati**, indice di grave crisi del mercato immobiliare.

In mancanza di confronto con immobili simili, non essendo in possesso di realistici e sufficienti dati per poter effettuare la stima con il metodo finanziario e/o costo di costruzione deprezzato, comunque non indicati per la tipologia in oggetto, come prescritto dagli stessi criteri, si considererà il valore registrato dai borsini immobiliari rilevati.

Per il locale deposito distinto al **sub 1101**, si avrà:

superficie utile: mq 113,56

superficie lorda: mq 129,98

superficie convenzionale di vendita: mq 129,98

VALORE VENALE = mq 129,98 x €/mq 485,00 = **€ 63.040,30**

Il valore sopra determinato, è congruo per immobili vendibili in piena proprietà. Nel caso in oggetto, trattandosi di sola proprietà superficaria, il discorso è differente. In pratica, posto che la corrispondente porzione di terreno può sempre essere riscattata, allo stato è possibile mantenere il suddetto tipo di proprietà per altri 73 anni (fino al 2091), rinnovabili per altri 99 anni.

Il valore del riscatto della porzione di terreno corrispondente ai cespiti pignorati, oscilla tra il **10%** ed il **15%** del valore dei beni. Di conseguenza, per poter ottenere il valore della sola proprietà superficaria, occorrerà detrarre la percentuale relativa: data la crisi del mercato immobiliare con conseguente valore decrescente degli

immobili, la sottoscritta reputa sia congruo considerare la quota inferiore dal valore sopra determinato, ossia:

$$€ 63.040,30 - 10,00\% = \mathbf{€ 56.736,27}$$

Ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti e/o altri oneri, oltre che per il passaggio da proprietà di altra ditta (p.lla 705/12 ~ p.lla 707/2) ed il completo interrimento del bene. A parere della scrivente, la detrazione complessiva effettuabile può essere stimato in una detrazione pari a circa il 45%, oltre al costo necessario per la ricostruzione del muro di delimitazione tra le unità immobiliari quantificato in circa € 6.000,00 [€ 60,00/mq x mq (26,50 x 3,80)].

Pertanto, si avrà:

$$€ 56.736,27 - 45\% = € 31.204,95$$

$$€ 31.204,95 -$$

€ 6.000,00 – oneri per ricostruzione parete di delimitazione tra unità immobiliari

€ 1.500,00 – regolarizzazione catastale

€ 1.000,00 = oneri per permesso in sanatoria

$$€ 22.704,95 \approx \mathbf{€ 22.700,00}$$
 per il locale distinto al sub 1101

Per il locale deposito distinto al **sub 1105**, si avrà:

superficie utile: mq 29,19

superficie lorda: mq 32,53

superficie convenzionale di vendita: mq 32,53

VALORE VENALE = mq 32,53 x €/mq 485,00 = **€ 15.777,05**

Il valore sopra determinato, è congruo per immobili vendibili in piena proprietà. Nel caso in oggetto, trattandosi di sola proprietà superficaria, il discorso è differente. In pratica, posto che la corrispondente porzione di terreno può sempre essere riscattata, allo stato è possibile mantenere il suddetto tipo di proprietà per altri 73 anni (fino al 2091), rinnovabili per altri 99 anni.

Il valore del riscatto della porzione di terreno corrispondente ai cespiti pignorati, oscilla tra il **10%** ed il **15%** del valore dei beni. Di conseguenza, per poter ottenere il valore della sola proprietà superficaria, occorrerà detrarre la percentuale relativa: data la crisi del mercato immobiliare con conseguente valore decrescente degli

immobili, la sottoscritta reputa sia congruo considerare la quota inferiore dal valore sopra determinato, ossia:

€ 15.777,05 – 10,00% = **€ 14.199,35**

Ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti e/o altri oneri, compresa la servitù derivante dal tubo di scarico, quantificabile in una detrazione pari a circa il 25%.

Pertanto, si avrà:

€ 14.199,35 – 25% = € 10.649,51

€ 10.649,51 –

€ 1.000,00 – oneri per permesso in sanatoria

€ 1.000,00 = oneri per permesso in sanatoria per variazioni interne

€ 8.649,51 ≈ **€ 8.600,00** per il locale distinto al sub 1105

Quesito n° 9 - Corredi la relazione – da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf, nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto.

Trattandosi di differenti unità immobiliari, non collegate fra loro e diversamente usufruibili, la sottoscritta ritiene possa essere una migliore occasione di vendita l'ipotesi di due lotti separati.

Lotto n°1 (fg. 86, p.lla 706, sub 1101 ~ p.lla 707 sub 1101) **€ 22.700,00**

Lotto n°2 (fg. 86, p.lla 706, sub 1105 ~ p.lla 707 sub 1105) **€ 8.600,00**

-
- provenienza dei beni
La **proprietà del bene**, è pervenuta alla **società fallita**, in virtù di **verbale del 13/07/2015**, rogito notaio Dott. Gianluca PERRELLA, rep. 98.387, racc. -, non trascritto, in cui la società Universal Gronda s.r.l. trasferisce la sede legale e modifica la denominazione in Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà, sempre in diritto di superficie, è pervenuta:

- Alla società i beni sono pervenuti in virtù di **atto costitutivo della società a r.l. del 21/12/2007**, rep. 133.103, racc. 23.151, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/01/2008, R.P. 118, R.G. 236 da potere di Universal Gronda;
- Alla società Universal Gronda, i beni sono pervenuti in virtù di **atto di compravendita del 07/06/1994**, rep. 193.050, racc. 13.334, rogito notaio Dott.ssa Iadvida PALANGE, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 20/06/1994, R.P. 9729, R.G. 11855 da potere della Società

-
l'area in diritto di superficie deriva da Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Lamezia terme in data 21/05/1992, rep. 73.237, racc. -, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10/06/1992, R.P. 12186, R.G. 14278.

Pertanto, i beni sono di **proprietà in diritto di superficie** della società fallita, rimanendo la proprietà dell'area in testa al Comune di Lamezia Terme..

- comproprietari: **NO**.

- stato di possesso dei beni:

Il bene è libero da contratti di locazione registrati, tuttavia è occupato abusivamente dal proprietario dell'immobile annesso al cespite e individuato dalla p.lla 705/12 ~ p.lla 707/2.

- Spese Condominiali:

- **€ 165,00** quota arretrata anno 2017;
- **€ 170,00** quota anno 2018.

- Servitù trascritte: **NO**. Tuttavia, come già precisato, è emersa una servitù a carico della corte individuata dalla p.lla 707/2 per lo smaltimento delle acque piovane mediante un tubo interrato che si diparte dal pozzo coperto dalla grata sito nella corte p.lla 706-707/1103, attraversa i magazzini, fino a giungere alla corte p.lla 707/2 e dalla quale viene smaltita mediante una pompa elettrica. Le spese sia per la corrente elettrica che per la manutenzione della pompa, sono a carico di tutti coloro che ne usufruiscono in proporzione ai millesimi.

- Convenzioni matrimoniali: **NO**

- Formalità trascritte

trascrizioni

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del **12/07/2017** Registro particolare **7012**
Registro generale **9126** Numero Repertorio **10/2017** del **07/06/2017**

A FAVORE:

CONTRO:

iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota di Iscrizione del **22/02/2016** Registro particolare **213**
Registro generale **2220** Numero Repertorio **3445/2015** del **09/10/2015**
Capitale: **€ 71.041,70** Somma: **€ 80.000,00**

A FAVORE:

CONTRO:

costi cancellazione: circa **€ 800,00** per spese vive + circa **€ 800,00** per spese tecniche.

Imposte registro, ipotecaria e catastale: Registro 9% sul valore di acquisto + € 50,00 tassa ipotecaria + €50,00 tassa catastale.

- Vincoli:

Dalla consultazione della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, è emerso che **i cespiti non sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.**

Il bene è inserito, in base al vigente P.R.G. del Comune di Lamezia Terme, nella zona territorialmente omogenea di tipo CP definita come "area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto, per iniziativa pubblica" – lotti n. 7 e 8 del Comprensorio Q2 – comparto C del piano delle zone (località Savutano) ex zona CR3 del Programma di Fabbricazione del Comune di Lamezia Terme.

- Convenzioni Trascritte:

Convenzione Edilizia del 21/05/1992, rep. 73.237, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. in data 10/06/1992, R.P. 12186, R.G. 14278 sui seguenti immobili distinti nel catasto terreni al:

- Fg. 86, p.lla 581 di 1476,00 mq (ex p.lla 349/b);
- Fg. 86, p.lla 584 di 353,00 mq (ex p.lla 364/b);
- Fg. 86, p.lla 585 di 907,00 mq (ex p.lla 364/c);
- Fg. 86, p.lla 589 di 490,00 mq (ex p.lla 366/b);

tutte in testa al Comune di Lamezia Terme per la proprietà dell'area ed all'impresa di costruzioni

per il diritto di superficie, con durata di 99 anni. Si precisa che, nella suddetta Convenzione Edilizia non sono compresi i beni individuati dalle p.lle 586 e 590 (attuale accesso obbligatorio per il solo sub 1101) di proprietà di altra ditta

) assieme a maggiore consistenza e, inoltre, non sussistono trascrizioni che indichino eventuali e successivi passaggi di proprietà.

- regolarità edilizie:

Il fabbricato di cui il cespite oggetto della presente relazione è porzione, è stato edificato a seguito di rilascio di **C.E. n°2475 del 14/07/1992** per la costruzione di "n°18 alloggi di edilizia residenziale pubblica sui lotti n.7 e n. 8 del comparto Q2C del Piano

. Necessita di sanatoria.

- Agibilità: **NO**

- valore: **€ 22.700,00**

Lotto n°2 (fg. 86, p.lla 706, sub 1105 ~ p.lla 707 sub 1105)

"**Proprietà superficaria** di unità immobiliare con destinazione a **deposito** posta al piano interrato di fabbricato di maggiori dimensioni, sita nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sambiase, Via Basilio Sposato. Necessita di sanatoria. Il bene ha una superficie complessiva pari a circa **mq 32,53**. Distinto nel **N.C.E.U.** del Comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase, fg. **86**, p.lla **706** Sub **1105** ~ p.lla **707** sub **1105**, Zona Cens. **1**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **56 mq**, Superficie Catastale **61 mq**, Rendita **Euro 66,52**, Via Cerasolo, piano S1.

Prezzo base: € 8.600,00"

Dettaglio

- descrizione catastale

N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase, fg. **86**, p.lla **706** Sub **1105** ~ p.lla **707** sub **1105**, Zona Cens. **1**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **29 mq**, Superficie Catastale **32 mq**, Rendita **Euro 40,44**, Via Cerasolo, piano S1.

-

- Confini

Il bene, sito al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni, confina catastalmente:

- A nord con la corte di pertinenza individuata dalla p.lla 706-707/1103 (b.c.n.c.) da cui ha accesso;
- Ad ovest con il sub 1104 in testa ad altra ditta
- Ad est con il sub 1106 in testa ad altra ditta
- A sud con il bene individuato dalla p.lla 706 sub 1101 in testa alla società fallita e compresa nel compendio fallimentare oltre che nella presente relazione.

- ubicazione dell'immobile

Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sambiase, Via Basilio Sposato.

- qualità dell'immobile

Proprietà superficaria di unità immobiliare con destinazione a deposito posta al piano interrato di fabbricato di maggiori dimensioni.

- composizione

Il bene è costituito da un locale unico, accessibile da saracinesca automatizzata: all'interno è stato realizzato un soppalco (abusivo) con putrelle in ferro e tavolato ligneo per utilizzare l'altezza complessiva a disposizione (pari a circa ml. 3,75), creando per circa 2/3 della superficie la doppia altezza di ml. 1,97 (sotto) e ml. 1,63 (sopra). Al netto della sanatoria effettuabile, il bene ha una superficie complessiva pari a circa **mq 32,53**.

- provenienza dei beni

La **proprietà del bene**, è pervenuta alla **società fallita**, in virtù di **verbale del 13/07/2015**, rogito notaio Dott. Gianluca PERRELLA, rep. 98.387, racc. -, non trascritto, in cui la società trasferisce la sede legale e modifica la denominazione in Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà, sempre in diritto di superficie, è pervenuta:

- Alla società i beni sono pervenuti in virtù di **atto costitutivo della società a r.l. del 21/12/2007**, rep. 133.103, racc. 23.151, rogito notaio Dott.

Francesco NOTARO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/01/2008, R.P. 118, R.G. 236 da potere di Universal Gronda;

- Alla società Universal Gronda, i beni sono pervenuti in virtù di **atto di compravendita del 07/06/1994**, rep. 193.050, racc. 13.334, rogito notaio Dott.ssa Iadvida PALANGE, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 20/06/1994, R.P. 9729, R.G. 11855 da potere della Società

-
l'area in diritto di superficie deriva da Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Lamezia Terme in data 21/05/1992, rep. 73.237, racc. -, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritto presso a ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10/06/1992, R.P. 12186, R.G. 14278.

Pertanto, i beni sono di **proprietà in diritto di superficie** della società fallita, rimanendo la proprietà dell'area in testa al Comune di Lamezia Terme.

- comproprietari: **NO**.

- stato di possesso dei beni:

Il bene è occupato in virtù di **Contratto di Locazione del 31/07/2017**, registrato a Lamezia Terme in data **02/08/2017 al n. 1358, serie 3T**, tra il in persona del Curatore Avv. Oriana Travaglio ed in qualità di locatore e il Sig. in qualità di conduttore. Il canone di affitto è stato convenuto in **mensili Euro 80,00** (ottanta/00), per un canone complessivo **annuale di Euro 960,00** (novecentosessanta/00). La durata del contratto è stata stabilita in mesi 12 e precisamente fino al **31/07/2018**, alla scadenza del quale il contratto verrà a cessare automaticamente salvo eventuali proroghe concesse dal Giudice Delegato. Si precisa che il suddetto contratto di affitto "si scioglierà ipso iure al momento del decreto di trasferimento degli immobili o, se anteriore, a quello dell'estinzione della procedura fallimentare".

- Spese Condominiali:

€ 16,00 quota anno 2018. Non vi sono spese pregresse.

- Servitù trascritte: **NO**. Tuttavia, come già precisato, è emersa una servitù a carico della corte individuata dalla p.lla 707/2 per lo smaltimento delle acque piovane mediante un tubo interrato che si diparte dal pozzo coperto dalla grata sito nella corte p.lla 706-707/1103, attraversa i magazzini, fino a giungere alla corte p.lla 707/2 e dalla quale viene smaltita mediante una pompa elettrica. Le spese sia per la corrente elettrica che per la manutenzione della pompa, sono a carico di tutti coloro che ne usufruiscono in proporzione ai millesimi.

- Convenzioni matrimoniali: **NO**

- Formalità trascritte

trascrizioni

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del **12/07/2017** Registro particolare **7012**
Registro generale **9126** Numero Repertorio **10/2017** del **07/06/2017**
A FAVORE:
CONTRO:

iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota di Iscrizione del **22/02/2016** Registro particolare **213**
Registro generale **2220** Numero Repertorio **3445/2015** del **09/10/2015**
Capitale: **€ 71.041,70** Somma: **€ 80.000,00**
A FAVORE:
CONTRO:

costi cancellazione: circa **€ 800,00** per spese vive + circa **€ 800,00** per spese tecniche.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione – parte prima, integrata da n° 8 (otto) allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 28/05/2018

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

