

**TRIBUNALE CIVILE**  
**DI**  
**LOCRI**

**SEZIONE FALLIMENTI**  
**N. 1/2016 Reg.Fall**  
**G.D. Dott.ssa Martina Castaldo**

**Relazione tecnica**

oggetto: relazione di stima attivo fallimentare [REDACTED]  
[REDACTED]

– Lotto 5: immobile sito in Località Canolo Nuova Fiorentino  
Schiavone – zona C1



Tecnico  
*Dr. Ing. luigi rocco vitale*  
*Reggio Calabria A 2293*



## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

Con incarico del Curatore fallimentare Dott.ssa Cosentino Antonella, il sottoscritto Tecnico Ing. Luigi Rocco Vitale, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria, al numero A 2293, procede all'espletamento dei seguenti quesiti:

- a) Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- b) Descriva compiutamente gli immobili oggetto di procedura, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali.
- c) Indichi, l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o cessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uso l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;
- d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove non risulti possibile all'immobile, informi immediatamente il Giudice, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- i) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile; ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabili come necessario a tal fine) ed il residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)



- j) Dia conto della eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica;
- k) Precisi se gli immobili sono liberi o meno da locazioni, affitti , canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori agli occupanti copia del relativo titolo di godimento ( contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione;
- l) Determini il valore commerciale degli immobili ( se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, precisando, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto ( es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene- segue breve descrizione- sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio di BBB, particelle FFF, sub. EEE, di mq YYY , prezzo QQQ) ;
- m) Per i fabbricati , rediga le piante planimetriche;
- n) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

### **Verifica della Documentazione ipocatastale (quesito a)**

Sono stati rilevati :

- Visure catastali;
- Estratti di mappa;
- Iscrizioni Ipotecarie.

L'immobile risulta libero da Ipoteche come da allegato.

### **Descrizione GENERALE DELL'IMMOBILE (quesito b)**

L'immobile oggetto della presente procedura fallimentare esecutiva è ubicato in località Canolo nuova del comune di Canolo in provincia di Reggio Calabria, via Sandro Pertini, in zona montana, in pieno Aspromonte a 950 m sul livello del mare.

Trattasi di un immobile sviluppato su due livelli, composto al piano terra da: camera, camerino, bagno, soggiorno, cucina e ingresso; al piano primo: 3 camere, bagno e una camera con cabina. La struttura è in cemento armato con infissi in alluminio.

L'immobile è di recente costruzione, realizzato nel 2005, rifinito, con esterno non



pitturato. E' munito degli impianti idrici, elettrici e riscaldamento alimentato a GPL.

L'immobile è contornato da una corte recintata con parapetto in cemento e ringhiera in ferro 25m x 25m, per una superficie complessiva incluso edificio di 625 mq. Sono presenti due ingressi di cui uno carrabile. Nella corte è installato un deposito di gas GPL interrato. E' presente un portico che si sviluppa su due lati dell'edificio.

Catastalmente la struttura è censita al foglio 7 , particella 615 del Comune di Canolo (RC) e corte alla particella 482.

Superficie complessiva PARTICELLA 625 mq

Superficie corte mq 446 mq

Superficie portico mq 53 mq

Superficie Lorda edificio (PIANO TERRA E PRIMO) 218 mq

#### **Intestazione catastale (quesito c)**

Gli immobili oggetto di procedura sono regolarmente intestati a:

[REDACTED]

Proprietà 1000/1000

#### **Possesso del Bene (Quesito d)**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava di proprietà [REDACTED] e libero.

#### **Esistenza di formalità vincoli o oneri (Quesito e):**

L'edificio è stato realizzato con regolare concessione edilizia come segue:

Concessione edilizia n° 4 del 27.06.2005

L'edificio ricade nell'area di pertinenza dell'Ente Parco Nazionale dell'Aspromonte, il



quale ha rilasciato parere favorevole alla costruzione:

protocollo 2682 del 25 settembre 2003

Parere favorevole alla costruzione del Corpo Forestale dello Stato:

protocollo 4288 del 25 settembre 2003

Certificato Di destinazione urbanistica del 08-11-2001 COMUNE DI CANOLO

Non Sono state rilevate altre concessioni.

**Vincoli storici (Quesito f ):**

A carico dell'immobile non risultano esserci vincoli storici o artistici.

**Vincoli e oneri condominiali (Quesito g ):**

Assenti

**Censo, Livello uso Civico (Quesito h ):**

Il diritto sul bene del debitore deriva da titolo di proprietà del terreno ove si erge l'immobile, redatto dinnanzi al Dott. Domenico Stranges, negli uffici della segreteria del Comune di Canolo, il quale risulta autorizzato a rogare nella forma pubblica amministrativa gli atti nell'interesse del Comune, come da atto allegato.

**Regolarizzazione urbanistica ( Quesito i ):**

Si segnala che l'edificio è stato realizzato in modo difforme dal progetto, in quanto, al piano terra ed al piano primo è stata modificata la divisione interna degli ambienti; al piano primo è stata integrata la volumetria mediante realizzazione di una camera non prevista dal progetto, al piano terra quello che era da progetto un garage è divenuta una camera. Tutto quanto ciò descritto è da regolarizzare con opportune procedure tecniche ed amministrative a carico dell'acquirente.



**Certificazione energetica ( Quesito j ):**

La certificazione energetica (APE) è assente. Sarà a carico del compratore gli oneri per la redazione

**Stato dell'immobile ( Quesito K ):**

L'immobile risulta libero.

**STIMA DELL'IMMOBILE (Quesito I)**

Il metodo adottato per la valutazione economica del presente immobile è il metodo per comparazione e confronto con OSSERVATORIO IMMOBILIARE. Questa metodologia è da ritenersi la più attendibile per la determinazione del valore commerciale di un immobile, dal momento che consiste nella determinazione del valore mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona. Quindi, rilevati i dati pervenuti da contrattazioni recenti sul mercato locale, secondo le indicazioni fornite dagli operatori del settore, si provvede nel caso di beni già utilizzati a determinarne il deprezzamento per deterioramento fisico del bene, la cosiddetta quota di vetustà.

Inoltre il valore di mercato è stato confrontato con i valori dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite all'anno 2019 secondo semestre.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI (NORMA UNI 10750:2005)**

Per la determinazione della superficie commerciale sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

1. le superfici coperte sono state computate con i seguenti criteri:  
100% delle superfici calpestabili;  
100% delle superfici pareti divisorie interne ( non portanti);  
50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

2. le superfici scoperte sono state computate con i seguenti criteri:  
25% dei balconi e terrazze scoperti;  
35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);  
35% dei patii e porticati;  
60% delle verande;



15% dei giardini di appartamento;  
10% dei giardini di ville e villini.

Il valore commerciale è stato considerato normalizzando il valore al metro/quadrate lordo.

### Conteggi di stima

La banca dati dell'Agenzia Entrate del secondo semestre 2019, hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale in € 670/m<sup>2</sup>

Superficie complessiva 625 mq

Superficie corte mq 446 mq

Superficie portico mq 53 mq

Superficie Lorda edificio 218 mq (piano terra 126, piano primo 92)

Il più probabile valore di mercato è:

superficie coperta, mq 218 x € 670/mq = € 146'000,00 arrotondato

superficie portico mq 53 x € 234,00/mq = € 12'400,00 arrotondato

superficie corte mq 446 x € 67/mq = € 29'800,00 arrotondato

Totale arrotondato a € 188.200,00

### Assoggettabilità IVA (quesito n)

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, in quanto in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis, del DPR n.633/1972, come modificato dal decreto legge n.83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da Iva. Tuttavia la vendita è soggetta alle imposte di registrazione:

imposta di registro; imposta di bollo; imposta ipotecaria; imposta catastale; e tributi speciali; tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.



Tecnico Ing. Luigi R. Vitale

Fallimento XXXXXXXXXX  
N° 1/2016 REG. FALL  
G.D. Dott.ssa M. Castaldo  
Curatore Dott.ssa A. Cosentino

**Allegati:**

1. Fotografico
2. Planimetrie interne
3. Visura catastale
4. Mappe
5. Ispezioni ipotecarie
6. Concessione edilizia
7. Atto di compravendita
8. Banca dati quotazioni immobiliari

Ultimato l'onorevole incarico e riservandomi di integrare la relazione con eventuali aggiornamenti o integrazioni, il sottoscritto rassegna la presente.

*Siderno 07.07.2020*

il tecnico  
*Ing. Luigi rocco vitale*





## ALLEGATO 1





Cucina al piano terra





Soggiorno al piano terra

Bagno al piano terra



Tecnico Ing. Luigi R. Vitale

Fallimento [REDACTED]

N° 1/2016 REG. FALL

G.D. Dott.ssa M. Castaldo

Curatore Dott.ssa A. Cosentino



camera al piano terra



scale



Tecnico Ing. Luigi R. Vitale

Fallimento [REDACTED]

N° 1/2016 REG. FALL

G.D. Dott.ssa M. Castaldo

Curatore Dott.ssa A. Cosentino



scale

Corridoio piano primo







Bagno piano primo



Camera  
piano primo





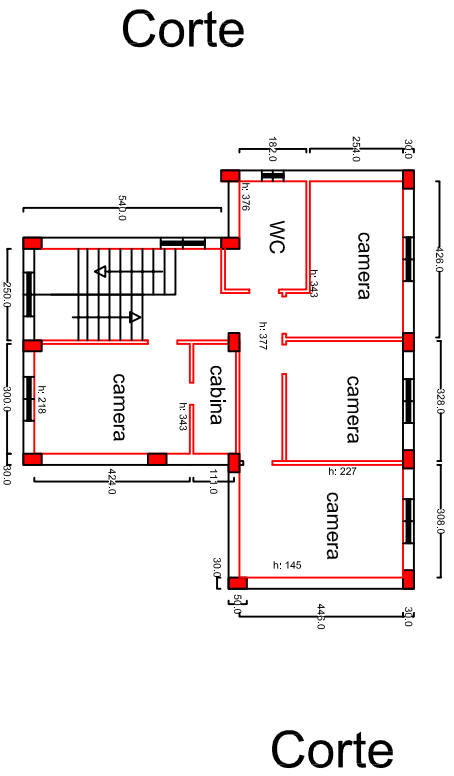
Camera  
piano  
primo



Camera  
piano  
primo



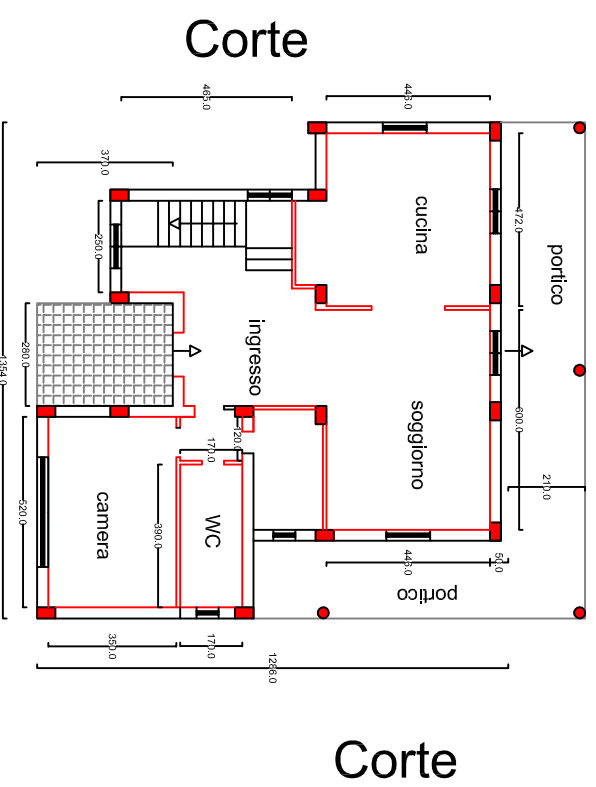
STATO DI FATTO



PIANO PRIMO

Superficie Lorda edificio 92 mq

STATO DI FATTO



PIANO TERRA

Superficie complessiva 625 mq  
 Superficie corte mq 446 mq  
 Superficie portico mq 53 mq  
 Superficie Lorda edificio 126 mq

Stima attivo fallimentare

Lotto 5: immobile sito in Località Canolo Nuova Fiorentino

Schiavone - zona C1

elaborato il 08.07.2020