

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE Fallimentare

G.D. dott. Stefano Cardinali – Curatore dott.ssa Caterina Destriere

• • •

causa: **Fallimento Gestione Servizi Pubblici Srl 583/2015**

• • •

1. Premessa

Il giorno 26/02/2019, con l'approvazione da parte dell'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Lucia Odello del programma di liquidazione presentato dalla dott.ssa Caterina Destriere, Curatrice del Fallimento 583/15 Gestione Servizi Pubblici Srl, io sottoscritto arch. Michelangelo Balice iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al numero 15584 codice fiscale BLCMHL69S17F052W; con studio in Via Concerviano, 2 - 00189 ROMA (RM) Cell. 3493954416 E-Mail: michelangelo.balice@libero.it P.E.C.: m.balice@pec.archrm.it, venivo nominato a periziare i beni immobili di proprietà della fallita società siti in Catanzaro– Vico I Catalano nr. 19 e nel centro Storico della città (traversa di Corso Mazzini) di seguito elencati:

- immobile in VICO I° CATALANO n. 19 piano: 1;, Foglio 47 p.lla 692 sub. 5 cat. A/4 cl. 4 cons. 5 vani sup. 104 mq rendita € 260,81;

In particolare il sottoscritto, previo controllo della completezza dei documenti, e per svolgere il mandato conferitogli, rispondeva ai seguenti punti (meglio descritti nel punto 4 della presenta relazione):

4.1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

4.2) verifica del titolo di proprietà del bene in capo al fallito;

4.3) lo 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;

4.4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

4.5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

4.6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

4.7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

4.9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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 ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

4.10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alla parte le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 22 aprile 2021; ed alla presenza della dott.ssa Caterina Destriere in qualità di Curatrice Fallimentare, procedevo, tramite un mio incaricato, ad eseguire un'ispezione dei luoghi effettuando un dettagliato rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato inviando un mio incaricato recandomi:

- 1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro trasmettendo, via pec richiesta, di accesso agli atti con estrapolazione della documentazione inerente i titoli autorizzativi e dello strumento urbanistico vigente.
- 2) presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro per controllare il corretto inserimento in mappa e rappresentazione planimetrica estrapolandone estratti di mappa, planimetrie e visure delle u.i.u. indicati nel fallimento.
- 3) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro per verificare la presenza di trascrizioni pregiudizievoli alla vendita e risalire all'atto di compravendita degli immobili.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi oggetto di valutazione, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografici e metrici effettuati nel corso delle operazioni

di sopralluogo (allegati).

L'immobile di proprietà della società Gestione Servizi Pubblici Srl è ubicato in una traversa del corso principale (Corso Mazzini) del centro storico del Comune di Catanzaro e più precisamente al civico 19 di vico I° Catalano (stradina pedonale che sbocca in via Jannoni nei pressi del Teatro Politeama e di alcuni uffici dell'Amministrazione comunale di Catanzaro. Il quartiere è di antica edificazione, come del resto anche il fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto (antecedente il 1939 come riportato nella planimetria catastale in atti).

Il Comune di Catanzaro è il Capoluogo della Regione Calabria, ha circa novantunomila abitanti. Sorge su di uno sperone presso la confluenza dei torrenti Musofalo e Fiumarella, in prossimità del mar Ionio; chiamata in passato *Catanciarium*, deriva dall'unione di due termini arabi: *Kato* (sotto) e *Antsari* (terrazza) in riferimento alla zona che circondava la città che era terrazzata con molti giardini.

Confina con i comuni di Borgia, Caraffa di Catanzaro, Gimigliano, Pentone, San Floro, Sellia, Settingiano, Simeri Crichi, Tiriolo ed è composta località e/o frazioni quali Alli, Barone, Bellavista, Catanzaro Lido, Gagliano, Santa Maria, Sant'Antonio, Mater Domini, Siano, Sala, San Janni, Cava, Signorello, Germaneto, Pistoia, il Corvo.

L'unità immobiliare nel dettaglio è un appartamento posto al piano primo (rispetto a vico I Catalano), con accesso da atrio comune posto al civico 19, di un fabbricato a cinque piani f.t. con struttura portante pietra di tufo e solaio superiore in latero cemento mentre quello inferiore (probabilmente, in quanto non visibile, in legno), copertura a falde e manto di tegole e infissi in legno provvisti di scuri.

All'u.i.u. si entra da vano scala condominiale, provvisto di ascensore, accessibile da vico I Catalano; lo stesso, al momento del sopralluogo di componeva di un ambiente unico (sono stati eseguite le demolizioni dei divisori per il rifacimento del solaio di copertura) un vano cucina con water e un locale sottotetto accessibile con scala posta in cucina.

Il vano unico, come desumibile dalla planimetria catastale si componeva di un ingresso, disimpegno, 3 camere di cui una con locale avente accesso esclusivo.

La superficie lorda del vano principale è pari a mq 88,60, una superficie utile di mq 74,10 mentre del locale accessorio è pari a mq 22,30 la superficie lorda e mq 16,60 la superficie utile per una superficie commerciale in c.t. (superficie lorda principale più superficie ragguagliata degli accessori) pari a mq 98,00.

Si trova in stato manutentivo scadente, privo di pavimenti, rivestimenti, impianti di qualsiasi genere, infissi interni e qualche infisso esterno.

4. Risposte ai quesiti

4.1 Primo punto *“l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene”*

L’immobile è dislocato nel comune di Catanzaro– Vico I° Catalano nr. 19 e precisamente nel centro Storico della città (traversa di Corso Mazzini) di seguito elencati:

- immobile in VICO I° CATALANO n. 19 piano: 1; Foglio 47 p.lla 692 sub. 5 cat. A/4 cl. 4 cons. 5 vani sup. 104 mq rendita € 260,81;

tutti in testa a Gestione Servizi Pubblici s.r.l. con sede in ROMA Proprietà per 1/1.

L’unità immobiliare confina a nord ed est con vico I Catalano, a sud con vano scala condominiale ed a ovest con altra U.I.U.

***Difformità rilevate:** in fase di sopralluogo si è riscontrato la demolizione totale delle divisioni interni generando un unico ambiente. Per tali difformità si prevede una variazione cataste con il pagamento diritti comunali pari a € 50 e € 450 per oneri professionali*

Totale Onorari e spese sono quantificati in € 500,00.

4.2 Secondo punto *“verifica del titolo di proprietà del bene in capo al fallito”*

Gli immobili di seguito elencati sono pervenuti alla società Gestione Servizi Finanziari s.r.l. con i seguenti titoli di proprietà:

1) **Appartamento in Catanzaro vico I Catalano,19 identificato al foglio di Foglio 47 p.lla 692 sub. 5 con atto di compravendita del Notaio Dr. Augusto Bellagamba in Roma del 13/11/2000 rep. 91899 racc. 22640**

4.3 Terzo punto *“lo 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;”*

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono di proprietà della società Gestione Servizi Pubblici s.r.l. con sede in ROMA e al momento del sopralluogo risultavano inutilizzati. L’immobile si trovava in mediocri condizioni ed in stato di abbandono e sullo stesso erano stati eseguiti lavori (oggi fermi) di rifacimento del solaio di copertura che hanno portato alla demolizione dei divisori interni.

4.4 Quarto punto *“il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);”*

Il metodo di stima utilizzato, sarà il sintetico-comparativo; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l’entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l’andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi

dimensioni, Istituti Bancari, Commissione Provinciale Espropri ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

I Suddetti valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc, caratteristiche costruttive, vetustà, etc .

Da indagini eseguite in loco e tramite i siti di vendite immobiliari, nonché Borsino Immobiliare e i Valori OMI si sono reperiti valori di vendita nel comune di Catanzaro con stato manutentivo normale, per gli immobili di seguito indicati:

• **Immobilie sito in Catanzaro Vico I° Catalano, 19:**

a) Borsino immobiliare :

- *Abitazioni seconda fascia con valori in c.t. minimo €/mq 956,00 medio €/mq 1.077,00 e massimo €/mq 1.198,00;*

b) O.M.I.:

- *Abitazioni di tipo economiche con valori minimo €/mq 920,00 e massimo €/mq 1.300,00;*

c) Comparabili per abitazioni:

- *Abitazioni con valori in c.t. minimo €/mq 600,00, e un valore massimo €/mq 1.600,00;*

(la forbice ampia deriva dallo stato manutentivo degli immobili e se gli stessi sono su vie principali o secondarie).

Nelle conclusioni verrà indicato l'attuale valore di mercato attribuito agli immobili in

considerazione del loro stato manutentivo e relativi oneri (debiti in essere e costi di sanatorie urbanistiche e catastali), evidenziando, altresì, i valori scaturiti dalla loro differenza.

4.5 Quinto punto *“al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”*

Trattandosi di immobile unico di modeste dimensioni e con struttura portante tale da non premettere eventuale divisione si prevede un lotto unico.

- Lotto UNICO: appartamento sito in Catanzaro in VICO I° CATALANO n. 19 piano: 1; Foglio 47 p.lla 692 sub. 5 cat. A/4 cl. 4 cons. 5 vani sup. 104 mq rendita € 260,81;

4.6 Sesto punto *“in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;”*

La società Gestione Servizi Pubblici S.R.L. detiene la piena proprietà di tutti gli immobili indicati nel Fallimento, pertanto non è necessario procedere ad alcuna divisione.

4.7 Settimo punto *“l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

Da indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Roma si sono riscontrate, in essere, le seguenti iscrizioni ipotecarie:

1. immobile in VICO I CATALANO n. 19 piano: 1;, Foglio 47 p.lla 692 sub. 5 cat. A/4 cl. 4 cons.

5 vani sup. 104 mq rendita € 260,81;

- atto di compravendita del Notaio Dr. Augusto Bellagamba in Roma del 13/11/2000 rep. 91899 racc. 22640
- ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 mod. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, iscrizione del 12/11/2009 - Registro Particolare 2970 Registro Generale 17141

Annotazione n. 1278 del 27/05/2010 (cancellazione totale)

- *atto esecutivo o cautelare - decreto del presidente della sezione giurisdizionale conti reg. Sardegna n. 22999 del 22/07/2013*

Annotazione n. 2411 del 19/09/2013 (ordinanza n. 70/2013 di conferma sequestro);

Annotazione n. 915 del 06/08/2014 sentenza condanna definitiva)

4.8 Ottavo punto *“la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”*

Dai documenti in mio possesso non si è riscontrato nell'area su cui sorge lo stabile la presenza di usi civici.

4.9 Nono punto *“la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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 ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*

Lo scrivente per il reperimento dei titoli edilizi inerenti l'edificazione dell'immobile in oggetto in data 01/07/2021 al protocollo 94100 ha trasmesso pec di richiesta accesso atti e estrapolazione copie al Comune di Catanzaro.

Quest'ultimo ad oggi non ha dato riscontro ma dalla visione della planimetria catastale e da una ricerca fatta presso gli archivi del comune di Catanzaro si è potuto accertare che l'immobile è stato

edificato prima del 1939 e che per i lavori di demolizione interne non sono presenti alcun titolo edilizio a nome del debitore esecutato.

Difformità rilevate: in fase di sopralluogo si è riscontrato la demolizione totale delle divisioni interni generando un unico ambiente. Per tali difformità si prevede un titolo edilizio in sanatoria con il pagamento della sanzione pecuniaria e diritti comunali pari a € 1.100,00 e € 2.000,00 per oneri professionali

Totale Onorari e spese sono quantificati in € 3.100,00 a cura e spese dell'aggiudicatario.

4.10 Decimo punto *“la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);”*

Dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione reperita non si sono rinvenuti Attestati di Prestazione Energetica rilasciati sugli immobili indicati nel Fallimento. Tale attività dovrà essere svolta prima del trasferimento, con un costo di € 500 a cura e spese dell'aggiudicatario..

6. Conclusioni

In riferimento a quanto fin ora esposto, ed in particolar modo al *quesito 4.4*, di seguito verrà indicato il valore di mercato del complesso immobiliare, in considerazione del loro stato manutentivo attuale.

Si ritiene opportuno eseguire il calcolo del valore di mercato con il metodo sintetico comparativo scaturito dal prodotto delle superfici commerciali con i valori dei comparabili rinvenuti in zona aventi caratteristiche simili. In fase di accertamento dei valori immobiliari si sono reperiti, al fine di verificarne la congruità e ad ulteriore supporto per la stima anche i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), del Borsino Immobiliare. Come indicato nei paragrafi precedenti, i valori di mercato scaturiti dal prodotto tra la superficie commerciale e il parametro immobiliare ragguagliato, verranno decurtati dalle spese di regolarizzazione e dei debiti eventualmente vantati dal condominio o dall'amministrazione comunale.

Da un indagine di mercato eseguito in loco, dalla consultazione gli annunci immobiliari di vendita presenti sul web, nonché all'esperienza maturata negli anni; ed in considerazione dello stato manutentivo dell'unità immobiliare in esame si sono determinati i seguenti valori:

- Appartamento in Catanzaro vico I Catalano,19 identificato al foglio di Foglio 47 p.lla 692 sub. 5:

Per immobili a destinazione magazzino il valore unitario sarà pari a €/mq 600;

pertanto per una superficie commerciale in c.t. di mq 98,00 * €/mq 600,00 = € 58.800,00

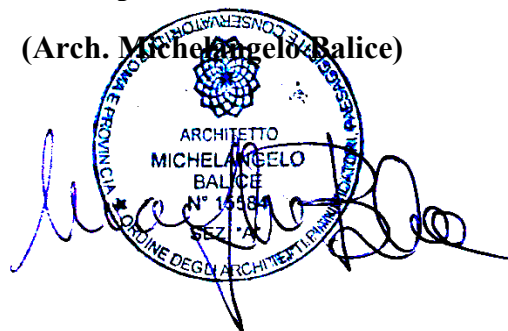
Costi da sostenere per la regolarizzazione € 3.600,00

Valore del lotto sarà pari a € 58.800,00 - € 3.600,00 = € **55.200,00 in c.t. 55.000,00 EURO CINQUANTACINQUEMILA/00.**

Roma, 19 dicembre 2024

Il perito stimatore

(Arch. Michelangelo Balice)



ALLEGATI

All. 1. Documentazione fotografica

All. 2. Estratti di mappa

All. 3. Indagini Catastali (planimetrie e visure)

All. 4. Indagini ipocatastali (visure e atto di provenienza)

All. 5. Planimetrie attuali

All. 6. Analisi urbanistiche del PRG

.....