

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI RELATIVI AL

FALLIMENTO IERACI S.r.l.

REGISTRO GENERALE N 834/1993

Giudice Delegato : Dott. GIUSEPPE CARDONA

Curatore : dott. FRANCESCO MASSARA, via Cesare Battisti Locri (RC)

PREMESSA

A seguito di incarico conferito dal Dott. Francesco Massara curatore del fallimento in epigrafe, il sottoscritto ing. Giuseppe Calabrese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n° 1913, con studio tecnico in Locri via Oliverio snc, ha provveduto a redigere una perizia per la valutazione economica di alcuni immobili siti in Marina di Gioiosa Jonica di proprietà del Signor Jeraci Pasquale nato a Marina di Gioiosa Jonica il 01/04/1945 titolare della ditta "Jeraci S.r.l."

In particolare è stato richiesto al sottoscritto di procedere alla stima degli immobili appresso indicati e di procedere alla identificazione catastale, segnalando la sussistenza di eventuali abusi edilizi.

I beni da stimare sono i seguenti:

IMMOBILE 1

- ❖ *Fabbricato sito in Marina di Gioiosa Jonica, Via Scinuso – Piano terra e Piano scantinato riportato al N.C.E.U. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 17, part.IIa 1103 sub 3;*

IMMOBILE 2

- ❖ *Terreno sito in Marina di Gioiosa Jonica, Via Scinuso, riportato al N.C.T. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 17, part.IIa 741, su cui insiste un fabbricato a piano terra di mq 129.08;*

IMMOBILE 3

- ❖ *Terreno sito in Marina di Gioiosa Jonica, Località S.Finis, riportato al N.C.T. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 17, part.IIa 740, QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3;*

IMMOBILE 4

- ❖ *Terreno sito in Marina di Gioiosa Jonica, Località Lacchi-Romano, riportato al N.C.T. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 19, part.IIa 31, QUOTA INDIVISA PARI AD 20/168;*

Il sottoscritto, dopo avere espletato apposito sopralluogo, ed acquisita la documentazione necessaria è in grado di affermare quanto segue:

- 1. Descrizione completa degli immobili: Comune, località, via, numero civico, relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali; intestazione catastale, verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate;**

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel territorio del Comune di Marina di Gioiosa Jonica e censiti in catasto al foglio 17 particelle 1103 (Catasto fabbricati), 741, 740 e foglio 19 particella 31 (catasto terreni) per come individuate nell'allegata mappa catastale (allegato 1-2). Ai fini di agevolare la descrizione gli immobili saranno trattati singolarmente come segue:

IMMOBILE 1:

- ❖ *Fabbricato sito in Marina di Gioiosa Jonica, Via Scinuso – Piano terra e Piano scantinato riportato al N.C.E.U. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 17, part.IIa 1103 sub 3- Cat. A2;*

Intestatario:

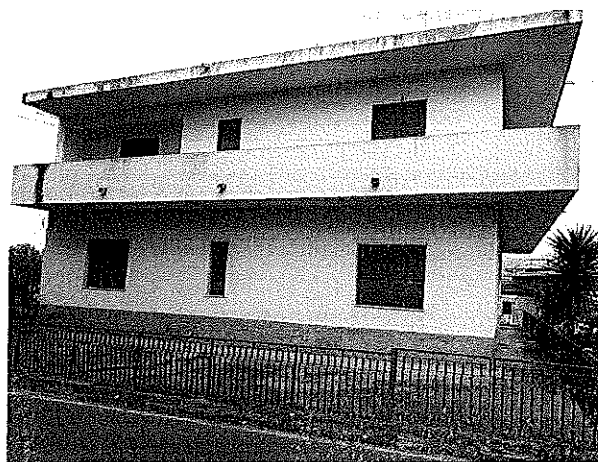
- Ieraci Pasquale – nato a M. di Gioiosa Jonica (RC) il 01.04.1945; Proprietà per 1000/1000.

La visura catastale completa n° T149443 è riportata (allegato 3).

La particella confina:

- a nord con la n. 100 in ditta Pugliese Domenico;
- a sud con le n. 786 in ditta (intestazione mancante) e 1028 in ditta: demanio dello Stato;
- a ovest con la n. 741 in ditta (intestazione mancante)
- a est con le n. 1862 in ditta Jeraci Angela + altri e 1863 in ditta Jeraci Angela + altri

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un fabbricato a maggior consistenza (tre livelli) a struttura intelaiata in cemento armato. L'immobile è costituito da un parziale seminterrato adibito a garage/deposito con accesso diretto dal fabbricato e dotato anche di un autonomo accesso esterno mediante rampa in cls., funzionalmente e catastalmente collegata all'appartamento posto al piano rialzato adibito a civile abitazione (allegato 4).



IMMOBILE 2

- ❖ *Terreno sito in Marina di Gioiosa Jonica, Via Scinuso, riportato al N.C.T. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 17, part.IIIa 741, su cui insiste un fabbricato a piano terra di mq 129.08;*

Intestatari:

- *in visura catastale manca intestazione.*

La visura catastale completa n° T147572 è riportata (allegato 5).

La particella confina:

- a nord con la n. 100 in ditta Pugliese Domenico;
- a sud con la n. 1028 in ditta Demanio dello stato;
- a ovest con la n. 1310 in ditta Pugliese Domenico,
- a est con la n. 1103 in ditta Jeraci Pasquale

Trattasi di un terreno adiacente a quello su cui insistono i beni del lotto 1 su cui è presente un immobile costituito da due corpi di fabbrica adiacenti realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio. Uno dei due corpi di fabbrica, dalle dimensioni di mq 59 circa, è a semplice elevazione ed è realizzato con una struttura in blocchi di calcestruzzo. A causa della scarsa consistenza strutturale non è ipotizzabile la sanatoria edilizia e pertanto il fabbricato è da demolire. Il secondo manufatto, anche esso a semplice elevazione, a struttura intelaiata in calcestruzzo armato, dalle dimensioni mq 144, ricade solo parzialmente sulla particella oggetto di pignoramento. Prima di procedere con le verifiche per una eventuale sanatoria andrebbe acquisita l'area di sedime della porzione ricadente su una diversa particella catastale. Alla luce di quanto esposto in precedenza non si procederà alla stima del bene. (Allegati 6-7)



IMMOBILE 3

- ❖ *Terreno sito in Marina di Gioiosa Jonica, Località S. Finis, riportato al N.C.T. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 17, part.lla 740, QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 – vigneto – superficie mq 1.590;*

Intestatari:

- o [redacted] nato a Marina di Gioiosa Jonica (RC) il 04/09/1945. Proprietà per 1/12.
- o [redacted]
- o [redacted] (RC) il 01/02/1909. Proprietà per 1/12.
- o [redacted] Proprietà per 1/3.
- o [redacted] nata a Locri (RC) il 18.06.1973, Proprietà per 1/3 in ragione dei beni.
- o [redacted] (RC) il 20/04/1969. Proprietà per 1/12.

La visura catastale completa n° T145369 è riportata (allegato 8).

La particella confina:

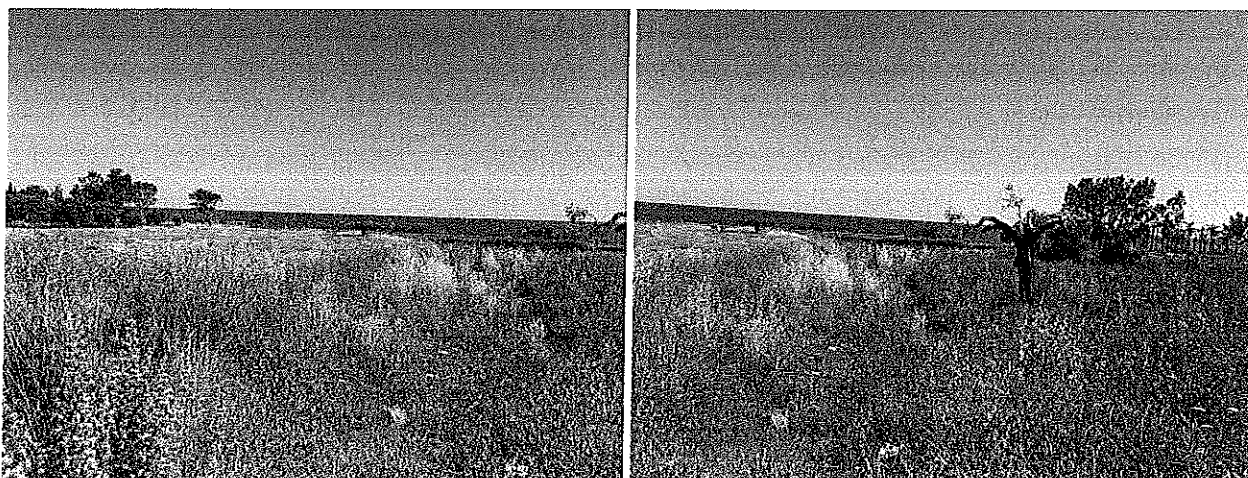
- a nord con le n. 114 in ditta Coluccio Salvatore + altri, n. 115 Ente urbano soppresso, n. 116 in ditta Jeraci Nicola + altri e n. 785 in ditta Coluccio/Lima + altri;
- a sud con la n. 1063 in ditta Demasi/Panetta;
- a sud-est con la n. 1062 soppressa,
- a ovest con la n. 996 in ditta Jeraci Nicola e Jeraci Rocco
- a est con le n. 1611 in ditta Macri Giuditta, n. 119 in ditta Logozzo Romina e Rosella e n. 526 Ente urbano – bene comune non censibile.

Trattasi di terreno adibito a vigneto.



Trattasi di terreno in località Lacchi - ~~Parrocchia di S. Maria della Pace, per successione paterna, registrato al n. 24/11/1970 al n. 577~~

Si rappresenta che dall'esame della visura storica il Signor Jeraci Pasquale non risulta attualmente intestatario del bene.



DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Trattandosi della stima di unità immobiliari, l'aspetto economico da valutare è quello del valore venale o di mercato, cioè del valore che il bene immobile in esame assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Nella valutazione sarà applicato il metodo di stima più attendibile, per venire al più probabile valore venale, vale a dire il metodo sintetico-comparativo che a parere dello scrivente offre i risultati più attendibili delle quotazioni immobiliari.

Tale metodo consiste nel determinare l'entità del valore venale tramite una comparazione tra il bene da stimare e beni analoghi di valore noto ed accertato, in funzione del rapporto intercorrente tra il mercato immobiliare e quel tipo particolare di immobile.

Per gli edifici il parametro preso in esame è il costo a metro quadro (mq) di superficie commerciale valutata con riferimento alla norma UNI 10750/2005 pari alla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Nel caso in esame la superficie commerciale è data dalla somma tra la superficie utile netta (superficie calpestabile) e dalla quota delle superfici occupate dai muri perimetrali, a cui vanno aggiunte le superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (balconi) valutati per 1/5 della loro superficie e delle pertinenze di uso esclusivo di servizio (box-garage).

IMMOBILE 1:

❖ *Fabbricato sito in Marina di Gioiosa Jonica, Via Scinuso – Piano terra e Piano scantinato riportato al N.C.E.U. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 17, part.IIIa 1103 sub 3- Cat. A2;*

- DESCRIZIONE E STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano rialzato e collegata ad un parziale seminterrato adibito a garage e deposito. È a pianta rettangolare e copre una superficie di mq. 206 circa con annessa corte comune.

Il piano terra ha una superficie utile di mq 150,93 oltre balconi e portico per mq 28,80. Ha accesso diretto dal vano scala che mediante un corridoio collega tutti gli ambienti dell'alloggio. L'unità immobiliare è composta da una cucina di mq 37,50, soggiorno di mq 28,30, tre camere da letto di mq 21,80 mq, 17,90 mq e 15,05 mq oltre due servizi igienici di mq 6,00 e 8,55 e corridoio di 15,20 mq. L'unità abitativa presenta discrete finiture caratterizzate da pavimenti in granito, porte interne ed infissi esterni in legno.

Il piano seminterrato ha una superficie utile di mq 46,90 ed un'altezza di mt 2,60. È accessibile, sia dall'interno del piano terra attraverso una scala in c.a. che dall'esterno mediante apposita rampa e porta carrabile. È illuminato ed areato da finestre ad ampio sviluppo, aperte a mt 1,60 dal pavimento, nei muri fuori terra. Il pavimento è in battuto di cemento.

Dopo aver preso in esame le condizioni principali e necessarie, in particolare della zona ove è ubicato, nonché le caratteristiche proprie del bene da valutare, cioè esposizione, tipologia, distribuzione interna, rifiniture, stato di conservazione generale ed età dell'immobile, è stato ritenuto opportuno effettuare un'indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Marina di Gioiosa Jonica (RC).

Inoltre si è fatto riferimento alle quotazioni medie indicative pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 10).

Valutando fabbricati simili in tipologia e caratteristiche, considerata la localizzazione e le condizioni manutentive del fabbricato, si è stimato il seguente valore pari a € /mq 750,00 per il fabbricato. Per il garage atteso le condizioni dello stesso si terrà conto del valore medio pari a 500,00 € /mq

Al fine di caratterizzare la valutazione effettuata, il valore di riferimento predetto per il fabbricato viene incrementato utilizzando i seguenti coefficienti di merito:

- piano rialzato = 1,00
- stato di conservazione (da ristrutturare) = 0,90
- esposizione e vista (mista/interna) = 0,95
- edificio (età di realizzazione oltre 40 anni condizioni normali) = 1,00
- riscaldamento autonomo = 1,05

Il valore utilizzato per la stima diviene pertanto:

$$750,00 \text{ € /mq} \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 = 673,31 \text{ € /mq}$$

Superficie utile appartamento: mq 150,30 mq

Superficie balconi: 41,45 mq

Superficie ragguagliata balconi: $41,45 \times 0,20 = 8,29$ mq

Superficie muri perimetrali: mq 17,22

Totale mq. $150,30 + 41,45 + 8,29 + 17,22 =$ mq 217,26 x € /mq 673,31 = € 146.283,33

Superficie garage: 53,60 mq

Totale: $53,60 \text{ mq} \times \text{€ /mq } 500,00 = 26.800,00 \text{ €}$

Valore totale immobile 1 = € 146.283,33 + € 26.800,00 = 173.083,33

Stante la situazione sopradescritta, in relazione all'andamento del mercato immobiliare nella zona, maggiore richiesta di unità immobiliari indipendenti, lo scrivente è del parere che la vendita possa essere predisposta in un unico lotto.

IMMOBILE 3

Terreno sito in Marina di Gioiosa Jonica, Località S.Finis, riportato al N.C.T. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 17, part.IIa 740, QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 – vigneto

Trattasi di un terreno edificabile nella località S.Finis zona caratterizzata da una edificazione intensiva ad uso residenziale

In base alle destinazioni urbanistiche si ritiene congruo attribuire il valore di

Valore € /mq 60,00

Superficie Terreno mq 1.590.

IMMOBILE 4

Terreno sito in Marina di Gioiosa Jonica, Località Lacchi-Romano, riportato al N.C.T. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 19, part.IIa 31, QUOTA INDIVISA PARI AD 20/168 – seminativo

Trattasi di un terreno pianeggiante in località Lacchi di Romanò nella periferia nord-est dell'abitato di marina di Gioiosa Jonica posizionato tra la strada SS106 e la linea ferroviaria. Urbanisticamente ricade in zona verde privato attrezzato per lo sport.

Valore € /mq 15,00 mq 4.194.

Ai fini della stima sono inoltre state effettuate le seguenti verifiche:

- a) **Eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;** *Non si rilevano, sugli immobili in questione, né vincoli storici artistici alberghieri, né finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale che possano in alcun modo qualificare qualitativamente gli immobili oggetto della presente perizia.*

- b) **Verifica dell'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;** *Non risultano in atti oneri gravanti sui beni oggetto del fallimento.*

- c) **Verifica 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; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**

Non risultano esistenti formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- d) Verifica dell'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; L'immobile ubicato al foglio 17 p.lla 1103 sub 3 è occupato dai proprietari e non risultano spese o altri oneri di gestione.*
- e) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; I terreni oggetto di stima non sono gravati da censo, livello o uso civico;*
- f) 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stesso del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione); Per l'unità immobiliare censita al foglio 17 p.lla 1103 sub 3 è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 in data 29/03/1986 prot. n. 2144. A seguito di richiesta integrazioni da parte del Comune di Marina di Gioiosa Jonica la Ditta Jeraci Pasquale ha trasmesso in data 14/04/1989 prot. n. 2638 le integrazioni richieste. La stima è stata effettuata considerando concluso positivamente l'iter di rilascio di concessione in sanatoria che allo stato non risulta ancora essere stata rilasciata. Ai fini della vendita occorre chiedere al comune l'istruzione della pratica e l'eventuale quantificazione degli oneri accessori.*

g) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica; Il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Marina di Gioiosa Jonica al fg 17, part.IIa 1103 sub 3-Cat. non è dotato di attestato di prestazione energetica. L'attestato potrà essere redatto prima del trasferimento di proprietà dell'immobile.

h) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Gli immobili pignorati rientrano nella tipologia di definizione di: beni privati. I beni privati non sono assoggettabili ad IVA e, di conseguenza, si renderà applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, sulla base imponibile determinata ai sensi dell'art 44 del DPR 131/86.

Alla luce di quanto sopra esposto si ha il seguente quadro riepilogativo:

IMMOBILI	PREZZO € /MQ	MQ	PREZZO TOTALE	QUOTA	Quota parte
Immobile 1	673,31	217,26	€ 146.283,33		€ 146.283,33
Immobile 1 (garage)	500	53,60	€ 26.800,00		€ 26.800,00
Immobile 3	60	1590,00	€ 95.400,00	1/3	€ 31.800,00
Immobile 4	15	4.194,00	€ 62.910,00	20/168	€ 4.789,28

Tanto ad espletamento dell'incarico dovuto.

Locri 02.07.2021

Ing. Giuseppe Calabrese

