



# TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE FALLIMENTARE

*Procedura Reg. Fall. n. 1483/98*

***Fallimento:***

***PUNTO CLIMA S.A.S. DI GENOVESE LAURA & C  
GENOVESE LAURA  
LO GIUDICE FRANCESCO***

**UBICAZIONE IMMOBILE  
COMUNE: REGGIO CALABRIA (RC)  
INDIRIZZO: VIA REGGIO CAMPI LOCALITA' SAN BRUNO  
SEZ. RC FOGLIO 59 PART. 33 SUB 2**

***Il G.E. – Dott. Francesco Buggè***

***Il Curatore – Dott.ssa Alessandra de Simone Saccà***

***Il Consulente Tecnico – Ing. Domenico SAPIA***



## Tribunale di Reggio Calabria

Procedimento Reg. Fall. N° 1483/98

Fallimento: Punto Clima S.a.S. di Genovese Laura & C; Genovese Laura nata a Reggio Calabria il 16.08.1936 e Lo Giudice Francesco nato a Reggio Calabria il 07.09.1964.

G.D. Dott. Francesco Buggè

• • •

### RELAZIONE PERITALE

Il Giudice **Dott. Francesco BUGGÈ** del Tribunale di Reggio Calabria con provvedimento del 06.03.2023 nominava il sottoscritto **Ing. Domenico SAPIA**, con studio in Reggio Calabria, Via Spirito Santo Trav. Andiloro n n. 5 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. 720, Consulente Tecnico nel procedimento iscritto al numero di registro fallimenti 1483/98.

L'oggetto dell'incarico è riferito all'aggiornamento della Relazione Tecnica e dei documenti necessari ai fini della vendita di un bene appartenente alla MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI GENOVESE LAURA con sede in Reggio Calabria C.F. 02341180808.

Il sottoscritto era stato precedentemente nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di divisione iscritta al ruolo generale al n. 1414 dell'anno 2019 promossa dalla Curatela del Fallimento Punto Clima SaS di Genovese Laura & C. definita con Sentenza della prima Sezione Civile Repertorio 1538. Con la Sentenza di cui sopra è stata disposta l'assegnazione alla Curatela la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare posta in Via Reggio Campi località San Bruno del Comune di Reggio Calabria riportata all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio della Sezione Censuaria RC foglio 59 particella 33 sub 2.

#### **1) Identificazione del bene e descrizione (punto 1 e 2 Art. 173 Bis)**

Il sottoscritto ha preliminarmente estratto dal sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate Visura Storica Catastale del bene assegnato per divisione alla Curatela



Fallimentare e di seguito si riportano i dati descrittivi nonché i dati riportati nella visura catastale:

a) **Unità immobiliare urbana** – Residenza al Piano Terra facente parte di un fabbricato a due piani f.t., posta nel Comune di Reggio Calabria con accesso dal cortile di proprietà indivisa posta in Via Reggio Campi località San Bruno, riportata all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio alla Sezione RC foglio 59, part. 33, sub 2, piano T, categoria A/4, classe 2, rendita € 111,55 - **Proprietà 100/100 MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GENOVESE LAURA Sede Reggio Calabria C.F. 01341180808.**

A seguito dell'accesso effettuato in fase di predisposizione della relazione di consulenza riferita alla divisione del bene, è stato possibile accertare per l'unità immobiliare oggetto della presente confina a Nord ed a Sud con cortile sub 1 di proprietà comune ed indiviso, ad Est con altra unità immobiliare individuata con il sub 3 e ad Ovest con terreno altra ditta individuato con la particella 7 (rif. Tav. 1). L'immobile avente altezza netta di m. 2,90, ha accesso autonomo direttamente dal cortile comune ed è composto nel suo insieme da un vano d'ingresso, una camera, un soggiorno, una cucina e un bagno avente superficie utile di mq. 61,59 e superficie commerciale di mq. 75,26. Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura lo stesso risulta pavimentato con piastrelle di graniglia e ceramica, infissi interni in legno ed esterni in metallo, pareti tinteggiate e servizio igienico con rivestimento in piastrelle di ceramica. Al momento del sopralluogo lo stesso si trova in condizioni di notevole degrado. (rif. Tav. 2 e 3).

2) **Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (punto 3 Art. 173 Bis)**



L'unità immobiliare destinata a Residenza al Piano Terra facente parte di un fabbricato a due piani f.t., posta nel Comune di Reggio Calabria con accesso dal cortile di proprietà indivisa posta in Via Reggio Campi località San Bruno, riportata all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio alla Sezione RC foglio 59, part. 33, sub 2, piano T, categoria A/4, classe 2, rendita € 111,55 è intestata per la quota di 1/1 alla MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GENOVESE LAURA Sede Reggio Calabria C.F. 01341180808 a seguito di Sentenza della prima Sezione Civile Repertorio 1538. L'unità immobiliare non è occupata da terzi.

**3) 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 (punto 4 Art. 173 Bis)**

Non risulta che vi siano formalità, vincoli o oneri sul bene di cui alla presente. Inoltre non risulta costituito alcun condominio.

**4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili alla procedura (punto 5 Art. 173 Bis)**

Il terreno sulla quale è stato realizzato l'immobile oggetto della presente relazione di consulenza è pervenuto ai sig.ri Caccamo Teresa, Genovese Domenico, Genovese Laura e Logiudice Demetrio per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno con atto di compravendita del 20.03.1980 del Dott. Attilio Castellani trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria con nota del 30.04.1980 n. 4429 Registro Generale e n. 4053 Registro Particolare.



Successivamente in detto suolo è stato edificato un fabbricato a due piani f.t. composto da quattro unità immobiliari riportato catastalmente al foglio RC/59 particella 33 subb 2, 3, 4 e 5.

Il sottoscritto ha eseguito visure ipotecarie relative al ventennio precedente l'iscrizione del fallimento e precisamente dall'anno 1978.

Considerato che dalla lettura dell'atto di compravendita di cui sopra è emerso che il soggetto precedentemente proprietario era il sig. Genovese Ernesto Alfredo, il sottoscritto ha effettuato visura ipotecaria relativa al sopra citato soggetto e dalla stessa è emersa l'inesistenza di formalità dall'anno 1978 con eccezione dell'atto di compravendita di cui sopra.

Dalla visura ipotecaria relativa al sig. Lo Giudice Demetrio, comproprietario, non sono state rilevate trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio e quelli anteriori comunque non risultano rinnovate.

Dalla visura ipotecaria relativa alla sig.ra Genovese Laura, comproprietaria, non sono state rilevate trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio e quelle anteriori comunque non risultano rinnovate. Inoltre è stata rilevata la presenza di trascrizione del 21.12.1998 relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento della Massa dei Creditori del Fallimento di Genovese Laura per la quota di  $\frac{1}{4}$  sul terreno riportato al foglio 59 particella 33.

Dalla visura ipotecaria relativa alla sig.ra Genovese Domenico, comproprietario, non sono state rilevate trascrizioni pregiudizievoli. Inoltre è presente trascrizione contro relativa alla dichiarazione di Successione Registro Particolare 326 repertorio 136/9990 del 28.01.2014 a favore di Genovese Francesco, Genovese Maria Annunziata e Genovese Rosario.

Dalla visura ipotecaria relativa alla sig.ra Caccamo Teresa, comproprietaria, non sono state rilevate trascrizioni pregiudizievoli. Inoltre è presente trascrizione contro relativa alla dichiarazione di Successione Registro Particolare 3264



repertorio 135/9990 del 28.01.2014 a favore di Genovese Domenico, Genovese Francesco, Genovese Maria Annunziata e Genovese Rosario.

Pertanto la formalità che dovrà essere cancellata è relativa alla trascrizione del 21.12.1998 relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento della Massa dei Creditori del Fallimento di Genovese Laura per la quota di  $\frac{1}{4}$  sul terreno riportato al foglio 59 particella 33.

**5) 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 vigente normativa (punto 6 Art. 173 Bis)**

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 16.11.1985 risulta conforme allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo effettuato in data 08.02.2021 nell'ambito del Procedimento di divisione.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, per l'unità immobiliare è stata presentata richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 - Pratica di Condono Edilizio n. A/10309. Per la definizione della pratica oltre alla produzione della documentazione integrativa, dovrà essere versato un conguaglio relativo agli oneri concessori pari ad € 454,20 oltre ai diritti di segreteria pari ad € 200,00.

Considerato che la domanda di condono è riferita a due unità immobiliari, il calcolo di cui sopra è da considerarsi al 50% e pertanto il costo da sostenere sarà pari ad € 327,10.

Dal momento che per regolarizzare l'unità immobiliare è necessario il completamento della domanda di sanatoria, si attesta che il bene oggetto di procedura è sprovvisto del Certificato di agibilità (oggi Segnalazione Certificata di Agibilità).



Inoltre considerato che l'immobile risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il sottoscritto ha provveduto alla redazione con contestuale trasmissione alla Regione Calabria (Catasto Energetico).

Trattandosi di una unità immobiliare e non di un terreno, per la vendita non è necessario acquisire il Certificato destinazione urbanistica.

**6) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (punto 7 Art. 173 Bis)**

Come sopra riportato per l'unità immobiliare è stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 - Pratica di Condono Edilizio n. A/10309 alla quale è stata allegata la seguente documentazione:

- Documentazione fotografica
- Atto notorio
- Ricevuta di accatastamento
- Dichiarazione stato dei lavori.



Per il rilascio del Permesso in sanatoria sarà pertanto integrare la documentazione di cui sopra con quella obbligatoria prevista dalla Legge n. 47/85 e cioè:

- Perizia giurata
- Idoneità statica
- Elaborati grafici
- Nulla Osta Vincolo Idrologico-Forestale.

Per le altre due unità immobiliari presenti nel fabbricato è già stato rilasciato, da parte del Comune, il Permesso in sanatoria n. 111 prot. 79349 del 19.06.2016 – Pratica di condono n. A/10314. Il detto rilascio è potuto avvenire solo perché il fabbricato era già provvisto sia del Certificato di idoneità statica redatto dall'Arch. Antonio Barreca e depositato presso l'ex Ufficio del Genio Civile al prot. 95928 del 22.03.2016 prat. 80/16 che del Nulla Osta per il Vincolo Idrologico-Forestale rilasciato dalla Regione Calabria – Dipartimento 2 – Settore Foreste, Forestazione, Politiche della Montagna, Difesa del Suolo e Bonifica ha rilasciato il Nulla Osta prot. n. 26008 in data 29.01.2016. Infatti i precedenti due documenti, i cui dati sono stati desunti dal Permesso in sanatoria n. 111/2016, non possono riferirsi ad una unità immobiliare bensì all'intero fabbricato.

**7) 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 (punto 8 Art. 173 Bis)**

L'immobile oggetto della presente consulenza non è gravato da censo, livello o uso civico e per lo stesso non vi è stata alcuna affrancazione.



**8) 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 (punto 9 Art. 173 Bis)**

Considerato che allo stato attuale non è stato mai costituito il condominio non risultano esserci spese fisse di gestione condominiale né tantomeno la programmazione di spese straordinarie.

**9) stima dell'unità immobiliare**

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di fallimento, è stata effettuata stima col metodo comparativo mediante consultazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al secondo semestre dell'anno 2022 (zona R1/Extraurbana/Frazioni Terreti, Orti, Podargoni e insediamenti urbani minori), e considerando le caratteristiche dell'immobile stesso, è stato applicato il valore medio alto corrispondente alle abitazioni di tipo economico pari ad € 510,00/mq. in quanto si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare quali la presenza di un'area cortilizia di pertinenza, l'accesso autonomo e la consistenza in termini di superficie.

Considerato lo stato di degrado in cui si trova l'immobile e tenuto conto che vi è una pratica di condono edilizio che dovrà essere definita, si è ritenuto di applicare al valore di cui sopra un deprezzamento del 20%.

Pertanto si ritiene di applicare un valore unitario come segue:

- € /mq 510,00 – 20% = € 408,00/mq.

Superficie Commerciale unità immobiliare (Rif. Tav. 3) – mq. 75,26

Valore unitario pari ad € /mq 408,00



Valore = mq. 75,26 x € 408,00 = € 30.706,08 **arrotondato ad € 30.700,00**

Il sottoscritto si riserva di richiedere e integrare la presente con i certificati ipotecari.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti elaborati\documenti:

- Allegato 1: Scheda sintetica unità immobiliare;
- Allegato 2: Tav.1 Planimetria; Tav. 2 e 3 Planimetria Unità Immobiliare con superfici;
- Allegato 3: Documentazione Catastale:
  - Estratto di Mappa;
  - Visura storica;
  - Planimetria catastale.
- Allegato 4: Documentazione Urbanistica (richiesta sanatoria edilizia);
- Allegato 5: Visure Ipotecarie.
- Allegato 6: Attestazione di Prestazione Energetica (APE);
- Allegato 7: Documentazione fotografica.

Reggio Calabria 20.04.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Domenico SAPIA

