

Studio Tecnico
Arch. Rosa Viceconte

Consulenza Tecnico Giuridica
Ristrutturazione e Arredamento d'Interni
Progettazione
Sicurezza-Antincendio

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimento MA.BO. S.R.L. - n° 28/2012 R.F.

Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

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 CONSULENZA TECNICA

8° stralcio

(Jonadi, fg. 2, p.lle 224-234-236-270-271)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **aggiorni i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale

- data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
 7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione /licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
 8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37
acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente
Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.
 9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo

- frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia e Jonadi:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – ufficio Catasto Comune di Jonadi** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestatario, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Jonadi** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra _____ (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 – *A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

a. Ubicazione dei beni

Trattasi di terreni edificabili siti nel Comune di Ionadi (VV), in Via Giosuè Carducci, alla prima periferia di un contesto di urbanizzazione in completamento, destinati secondo la Variante al Prg Comunale, in zona omogenea **C/1 – Aree residenziali**, (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni**). Detti terreni fanno parte della lottizzazione già approvata denominata "ALEOLGA".

L'accesso alla lottizzazione avviene direttamente dalla strada principale Via Giosuè Carducci.

b. Descrizione catastale dei beni

Terreni agricolo censito nel N.C.T. del Comune di Jonadi (VV), in testa a **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI, C.F. 02916020791**, Proprietà per 1/1 (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale dei beni**), al Fg. 2:

- P.Illa **224**, Qualità **uliveto**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **00** ca **58**, Reddito Dominicale **Euro 0,25**, Reddito Agrario **Euro 0,24**;
- P.Illa **234**, Qualità **uliveto**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **01** ca **51**, Reddito Dominicale **Euro 0,66**, Reddito Agrario **Euro 0,62**;
- P.Illa **236**, Qualità **uliveto**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **00** ca **96**, Reddito Dominicale **Euro 0,42**, Reddito Agrario **Euro 0,40**;
- P.Illa **270**, Qualità **seminativo**, Classe **1**, Consistenza ha **0** are **05** ca **37**, Reddito Dominicale **Euro 2,50**, Reddito Agrario **Euro 0,97**;
- P.Illa **271**, Qualità **seminativo**, Classe **1**, Consistenza ha **0** are **06** ca **04**, Reddito Dominicale **Euro 2,81**, Reddito Agrario **Euro 1,09**;

c. Confini catastali del bene



fig.1: estratto foglio di mappa n°2

Considerando la suddivisione in due lotti (le cui motivazioni saranno meglio specificate in seguito), i confini catastali sono i seguenti:

Lotto n°1 (p.lle 224-234-270)

Il lotto confina catastalmente a nord con le p.lle 233 e 269, per la precisione con area di lottizzazione confinante con la strada comunale oggi Via Giosuè Carducci, ad est con la p.lla 142 di proprietà di altra ditta, a sud con le p.lle 236 e 270 (lotto n°2) di proprietà della società fallita, ad ovest con la p.lla 223 di proprietà di altra ditta.

Lotto n°2 (p.lle 236-271)

Il lotto confina catastalmente a nord con le p.lle 234 e 270 (lotto n°1) di proprietà della società fallita, ad est con la p.lla 142 di proprietà di altra ditta, a sud con le p.lle 272 (strada di lottizzazione), 273 (parcheggio) e 274 (area verde di piano) di proprietà di altra ditta, ad ovest con le p.lle 235 e 237 di proprietà di altra ditta.

Considerazioni catastali

Dallo studio delle visure storico-catastali, è emerso che:

- la p.lla **224** uliveto di 58,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento del 14/08/2007 n.103282.1/2007 in cui sono state soppresse le originarie p.lle 21-22-110-135. In particolare la p.lla 21 di mq 3.230,00;
- la p.lla **234** uliveto di 151,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento del 14/08/2007 n.103282.1/2007 in cui sono state soppresse le originarie p.lle 21-22-110-135. In particolare la p.lla 22 di mq 7.900,00;
- la p.lla **236** uliveto di 96,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento del 14/08/2007 n.103282.1/2007 in cui sono state soppresse le originarie p.lle 21-22-110-135. In particolare la p.lla 22 di mq 7.900,00;
- la p.lla **270** seminativo di 537,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento del 14/08/2007 n.103282.1/2007 in cui sono state soppresse le originarie p.lle 21-22-110-135. In particolare la p.lla 135 di mq 1.407,00, a sua volta derivante dalla p.lla 22 a seguito di frazionamento del 01/01/1986 n. 15.1/1986 in atti dal 19/11/1998;
- la p.lla **271** seminativo di 604,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento del 14/08/2007 n.103282.1/2007 in cui sono state soppresse le originarie p.lle 21-22-110-135. In particolare la p.lla 135 di mq 1.407,00, a sua volta derivante dalla p.lla 22 a seguito di frazionamento del 01/01/1986 n. 15.1/1986 in atti dal 19/11/1998.

Dovendo risalire al ventennio, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, la sottoscritta ha effettuato un controllo incrociato anche sui precedenti identificativi sia sulla provincia di Vibo Valentia (dal 2002 ad oggi) che su quella di Catanzaro (dal 1989 ad oggi).

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125** da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri

beni contemplati nell'inventario, compreso i beni oggetto della presente relazione individuati al **fg. 2, p.lle 224-234-236-270-271**, sono di **piena proprietà** della società fallita **MA.BO. s.r.l.** per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

e. Estremi atto di provenienza

I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società fallita in virtù di **atto di compravendita del 24/05/2010**, rep. 117.763, racc. 26.019, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 28/05/2010, R.P. 2457, R.G. 3254. In tale atto, la società oggi fallita MA.BO. s.r.l. acquistava dal Sig. _____, titolare della lottizzazione "ALEOLGA", i beni oggetto di causa (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni **sono pervenuti** nel seguente modo:

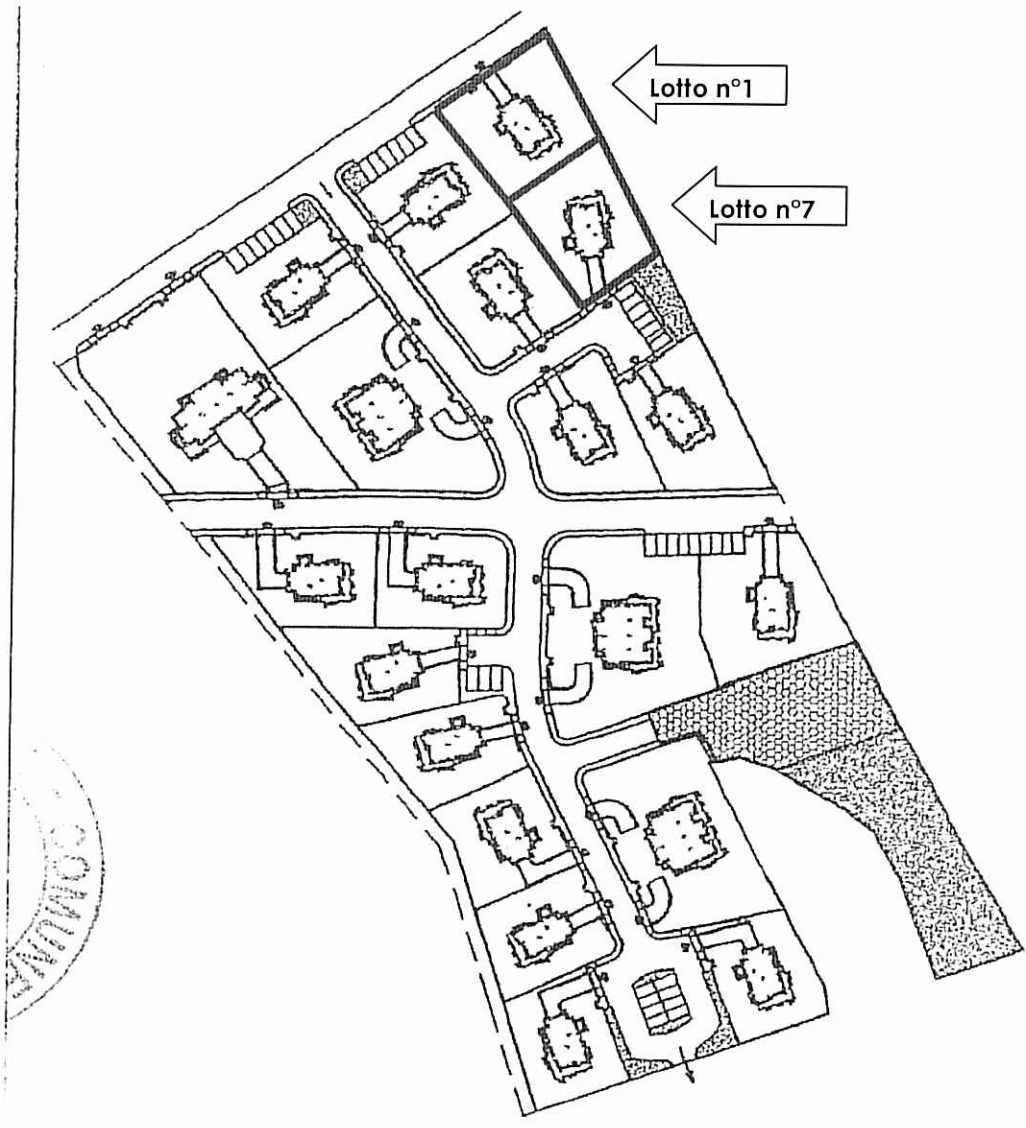
- La p.lla 21 (originaria della p.lla **224**), seminativo di 3.230,00 mq, con **atto di compravendita del 07/07/1989**, rogito notaio Dott. Pasquale FACCIOLI, rep. 36.275, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 02/08/1989, R.P. 9670, R.G. 11819, dall' _____ passava al Sig. _____ per la quota di 1/1;
- La p.lla 22 (originaria della p.lla 135, a sua volta originaria delle p.lle **234-236-270-271**), seminativo di 7.900,00 mq, con **atto di compravendita del 23/07/1991**, rogito notaio Dott. Pasquale FACCIOLI, rep. 39.605, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 05/08/1991, R.P. 12600, R.G. 15214, dai Sig.ri _____, _____ (per la quota di 1/3), _____ e _____ (ciascuno per la quota di 1/6), passava al Sig. _____ per la piena proprietà del bene, essendo già in possesso del restante 1/3.

Quesito n° 3 – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Trattasi di terreni piuttosto pianeggiante, allo stato incolto, ma dotati già di opere di urbanizzazione primaria (strada di lottizzazione) (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni**), individuati nella Variante al PRG Comunale nella zona **C/loff. – Aree residenziali con lottizzazioni vigenti e parzialmente edificate**.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Comune in data 24/10/2014, è emerso che:

- I beni sono compresi nel Piano di Lottizzazione denominato "Aleolga" di _____ (originario proprietario);
 - Gli stessi fanno sono stati compresi, come già accennato, nel lotto n°1 e n°7;
 - Per il lotto n°1 di mq 746,00, la volumetria realizzabile è pari a mc 619,18 (vale a dire un rapporto di copertura pari a circa **mq 216,10**);
 - Per il lotto n°7 di mq 700,00, la volumetria realizzabile è pari a mc 581,00 (vale a dire un rapporto di copertura pari a circa **mq 245,00**);
 - È prevista un'altezza massima dei fabbricati di **ml 7,50**;
 - È previsto un numero di piani fuori terra pari a **2**;
 - È prevista una distanza minima dalle strade di **ml 5,00**;
 - È prevista una distanza minima dai confini di **ml 5,00**;
 - È prevista una distanza minima tra fabbricati di **ml 10,00**;
- secondo lo schema di seguito riportato.



Lottizzazione ALEOLGA

Si precisa che, i parcheggi di pertinenza e le aree verdi sono già state individuate e parzialmente realizzate.

Quesito n° 4 - *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sul bene compreso nella massa fallimentare che, pertanto, **risulta libero**.

Quesito n° 5 - *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.*

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

b. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che sugli immobili oggetto di causa:

- Non sono stati emessi né trascrizioni di provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o acquisizioni al patrimonio comunale;
- Non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;

- Non ricadono nella planimetria prevista dall'art. 1 bis delle legge 428/93 per cui non sono soggetti ad alcun vincolo ivi previsto.

c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica), non grava alcuna formalità di questo tipo.

d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che il terreno, allo stato agricolo, ha destinazione **C/lott - Aree residenziali** con lottizzazioni vigenti e parzialmente edificate.

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è presente alcun vincolo.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle 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 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, grava la sola formalità relativa alla Sentenza Dichiarativa di fallimento del 17/12/2012.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 17/12/2012
Registri generale 7125

Registro particolare 5792
Numero Repertorio 28/2012 del 26/10/2012

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA MA.BO. S.R.L.**
Con sede in: -
Codice Fiscale: -

CONTRO

Soggetto n.1 **MA.BO S.R.L.**
Con sede in: **IONADI (VV)**
Codice Fiscale: **02916020791**

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, l'unico creditore iscritto risulta la **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO MA.BO. srl.**

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 in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' 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'.

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazione di sentenza dichiarativa di fallimento.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI	
Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa **€ 300,00** complessive.

Quesito n° 7 - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione /licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi (VV), a seguito di un controllo incrociato effettuato sulla Variante al Piano Regolatore Generale con relativo

Regolamento Edilizio e Urbanistico e sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Comune in data 24/10/2014, è emerso quanto segue (cfr. **Allegato 6: CDU e Piano di Lottizzazione**).

L'area ricade in zona **C/lotf - Aree residenziali con lottizzazioni vigenti e parzialmente edificate (Art. 45 e ss.)** ossia zone già interessate da interventi edificatori con piani attuativi e già parzialmente in corso di edificazione.

Le disposizioni approvate per la lottizzazione denominata "ALEOLGA" sono le stesse indicate nella descrizione del bene, ossia:

- I beni sono compresi nel Piano di Lottizzazione denominato "Aleolga" di Baldo Domenico (originario proprietario);
- Gli stessi fanno parte, come già accennato, nel lotto n°1 e n°7;
- Per il lotto n°1 di mq 746,00, la volumetria realizzabile è pari a mc 619,18 (vale a dire un rapporto di copertura pari a circa **mq 216,10**);
- Per il lotto n°7 di mq 700,00, la volumetria realizzabile è pari a mc 581,00 (vale a dire un rapporto di copertura pari a circa **mq 245,00**);
- È prevista un'altezza massima dei fabbricati di **ml 7,50**;
- È previsto un numero di piani fuori terra pari a **2**;
- È prevista una distanza minima dalle strade di **ml 5,00**;
- È prevista una distanza minima dai confini di **ml 5,00**;
- È prevista una distanza minima tra fabbricati di **ml 10,00**.

Si precisa che, i parcheggi di pertinenza e le aree verdi sono già state individuate e parzialmente realizzate.

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) *Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
- b) *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37*

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente

Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.

Tale obbligo non è previsto per immobili di questo tipo, allo stato attuale.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di

.....
stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (terreno edificabile uso artigianale, commerciale e terziario) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze.

Premettendo che:

- Sussiste una sostanziale differenza del valore di mercato tra aree edificabili per uso residenziale (minore) ed aree edificabili per uso residenziale già **LOTTIZZATE** (maggiore);
- L'indagine effettuata (**cf. Allegato 6: Criteri di stima**) ha stabilito un valore di circa **€ 80,00/mq** per le aree edificabili uso residenziale **prive di qualsiasi piano attuativo** ed **€ 125,00/mq** per le aree edificabili uso residenziale già **LOTTIZZATE**;
- Stesso valore (€ 125,00/mq) è stato desunto tramite calcolo del valore di trasformazione:

lotto n°1	$Mq\ 746,00 \times 0,83\ mc/mq\ (IF) = mq\ 619,18$
	$Mq\ 619,18 \times €\ 400,00\ (costo\ costruzione) = €\ 247.672,00$
	$Mq\ 619,18 \times €\ 550,00\ (valore\ OMI) = €\ 340.549,00$
	$€\ 340.549,00 - €\ 247.672,00 = €\ 92.877,00$
	$€\ 92.877,00 / mq\ 746,00 = €\ 124,50/mq$
lotto n°2 (7)	$Mq\ 700,00 \times 0,83\ mc/mq\ (IF) = mq\ 581,00$
	$Mq\ 581,00 \times €\ 400,00\ (costo\ costruzione) = €\ 232.400,00$
	$Mq\ 581,00 \times €\ 550,00\ (valore\ OMI) = €\ 319.550,00$
	$€\ 319.550,00 - €\ 232.400,00 = €\ 87.150,00$
	$€\ 87.150,00 / mq\ 700,00 = €\ 124,50/mq$

e considerato che:

1. E' presente, allo stato, un piano di lottizzazione regolarmente approvato;
2. Sono state realizzate già le opere di urbanizzazione primaria (strada di lottizzazione);

3. La crisi in cui verte oggi il mercato immobiliare, comporta una ulteriore detrazione del **15%** del valore dell'immobile;

Pertanto, si avrà:

€ 125,00/mq – 15% = **€ 106,25/mq** (crisi di mercato)

Lotto n°1 (1) mq 746,00

VALORE VENALE = mq 746,00 x €/mq 106,25 = € 79.262,50

Lotto n°2 (7) mq 700,00

VALORE VENALE = mq 700,00 x €/mq 106,25 = € 74.375,00

Quesito n° 10 - Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Trattandosi di terreni compreso nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare i beni in **due distinti lotti**. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

Quesito n° 11 - Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

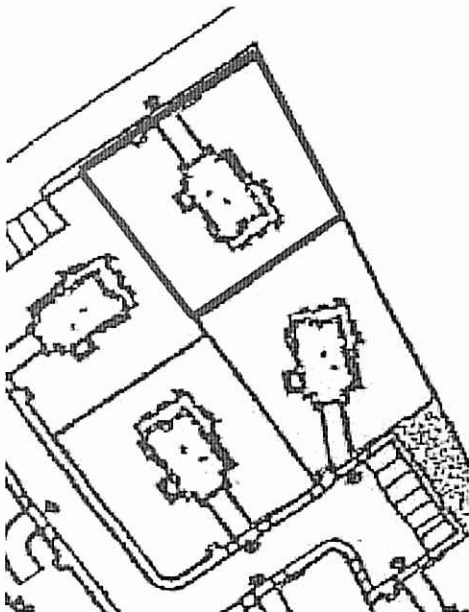
Quesito n° 12 - Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali per cui non è ammissibile alcun utilizzo se non quello autorizzato (C/1).

LOTTO N°1 (Fig. 2, p.lle 224-234-270)



"Terreno edificabile (C/1 aree residenziali), sito nel Comune di Ionadi (VV), Via Giosuè Carducci, avente una superficie catastale complessiva di circa **mq 746,00**. Distinto nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV), Fig. 2:

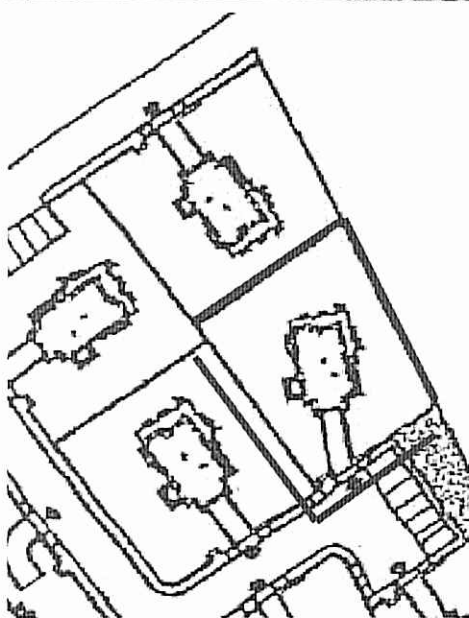
- p.lla 224, Q. **uliveto**, Cl. 2, Cons. ha 0 are 00 ca 58, R.D. **Euro 0,25**, R.A. **Euro 0,24**;
- p.lla 234, Q. **uliveto**, Cl. 2, Cons. ha 0 are 01 ca 51, R.D. **Euro 0,66**, R.A. **Euro 0,62**;
- p.lla 270, Q. **seminativo**, Cl. 1, Cons. ha 0 are 05 ca 37, R.D. **Euro 2,50**, R.A. **Euro 0,97**.

Prezzo base: € 79.262,50"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Jonadi (VV), Via Giosuè Carducci.
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Ionadi (VV),
 - P.lla 224, Qualità **uliveto**, Classe 2, Consistenza ha 0 are 00 ca 58, Reddito Dominicale **Euro 0,25**, Reddito Agrario **Euro 0,24**;
 - P.lla 234, Qualità **uliveto**, Classe 2, Consistenza ha 0 are 01 ca 51, Reddito Dominicale **Euro 0,66**, Reddito Agrario **Euro 0,62**;
 - P.lla 270, Qualità **seminativo**, Classe 1, Consistenza ha 0 are 05 ca 37, Reddito Dominicale **Euro 2,50**, Reddito Agrario **Euro 0,97**.
- confini: Il lotto confina catastalmente a nord con le p.lle 233 e 269, per la precisione con area di lottizzazione confinante con la strada comunale oggi Via Giosuè Carducci, ad est con la p.lla 142 di proprietà di altra ditta, a sud con le p.lle 236 e 270 (lotto n°2) di proprietà della società fallita, ad ovest con la p.lla 223 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI (Quota: 1/1 proprietà)**.
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: i beni sono pervenuti alla società fallita da:
atto di compravendita del 24/05/2010, rep. 117.763, racc. 26.019, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 28/05/2010, R.P. 2457, R.G. 3254. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni **sono pervenuti** nel seguente modo:
 - La p.lla 21 (originaria della p.lla 224), seminativo di 3.230,00 mq, con **atto di compravendita del 07/07/1989**, rogito notaio Dott. Pasquale FACCIOLI, rep. 36.275, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 02/08/1989, R.P. 9670, R.G. 11819, dal _____ passava al Sig. _____ per la quota di 1/1;

LOTTO N°2 (Fg. 2, p.lle 236-271) = Lotto n°7



"Terreno edificabile (C/1 aree residenziali), sito nel Comune di Ionadi (VV), Via Giosuè Carducci, avente una superficie catastale complessiva di circa **mq 700,00**. Distinto nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2:

- p.lla **236**, Q. **uliveto**, Cl. **2**, Cons. ha **0** are **00** ca **96**, R.D. **Euro 0,42**, R.A. **Euro 0,40**;
- p.lla **271**, Q. **seminativo**, Cl. **1**, Cons. ha **0** are **06** ca **04**, R.D. **Euro 2,81**, R.A. **Euro 1,09**.

Prezzo base: € 79.262,50"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), Via Giosuè Carducci.
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Ionadi (VV),
 - P.lla **236**, Qualità **uliveto**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **00** ca **96**, Reddito Dominicale **Euro 0,42**, Reddito Agrario **Euro 0,40**;
 - P.lla **271**, Qualità **seminativo**, Classe **1**, Consistenza ha **0** are **06** ca **04**, Reddito Dominicale **Euro 2,81**, Reddito Agrario **Euro 1,09**;
- confini: Il lotto confina catastalmente a nord con le p.lle 234 e 270 (lotto n°1) di proprietà della società fallita, ad est con la p.lla 142 di proprietà di altra ditta, a sud con le p.lle 272 (strada di lottizzazione), 273 (parcheggio) e 274 (area verde di piano) di proprietà di altra ditta, ad ovest con le p.lle 235 e 237 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI** (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: i beni sono pervenuti alla società fallita da:
atto di compravendita del 24/05/2010, rep. 117.763, racc. 26.019, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 28/05/2010, R.P. 2457, R.G. 3254. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni **sono pervenuti** nel seguente modo:
 - La p.lla 22 (originaria della p.lla 135, a sua volta originaria delle p.lle 234-**236**-270-**271**), seminativo di 7.900,00 mq, con **atto di compravendita del 23/07/1991**, rogito notaio Dott. Pasquale FACCIOLI, rep. 39.605, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 05/08/1991, R.P. 12600, R.G. 15214, dai Sig.ri _____ (per la quota di 1/3), _____ e _____ (ciascuno per la quota di 1/6), , passava al Sig. _____ per la piena proprietà del bene, essendo già in possesso del restante 1/3.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 7 (sette) allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 05/11/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

