

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

7° stralcio

(Jonadi, fg. 2, p.IIa 88)

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 dichiari 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 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.*

a. Ubicazione del bene

Trattasi di terreno agricolo destinato a seminativo di 2^a classe, posto a nord del Comune di Ionadi, a confine con il Comune di Vibo Valentia, in Via Cesare Pavese (traversa di Via Giosuè Carducci), alla prima periferia di un contesto di urbanizzazione in completamento (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica del bene**).

Nella Variante al Piano Regolatore Generale Comunale, il terreno è inserito all'interno della zona **D/1 - Aree artigianali, commerciali e terziarie** che prevede l'intervento tramite piano attuativo, avente superficie minima di 10.000 mq.

La strada di accesso (Via Cesare Pavese) si interrompe all'altezza del bene.

Come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, su circa mq 260,00 della p.lla 88 è prevista la realizzazione di una strada di piano (P.R.G.).

b. Descrizione catastale del bene

Terreno agricolo censito nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV) al Fg. 2, p.lla 88, Qualità **seminativo**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **23** ca **90**, Reddito Dominicale Euro **5,55**, Reddito Agrario Euro **3,09** (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale del bene**), in testa a **MA.BO. S.R.L. con sede in IONADI, C.F. 02916020791**, Proprietà per 1/1 (1).

c. Confini catastali del bene

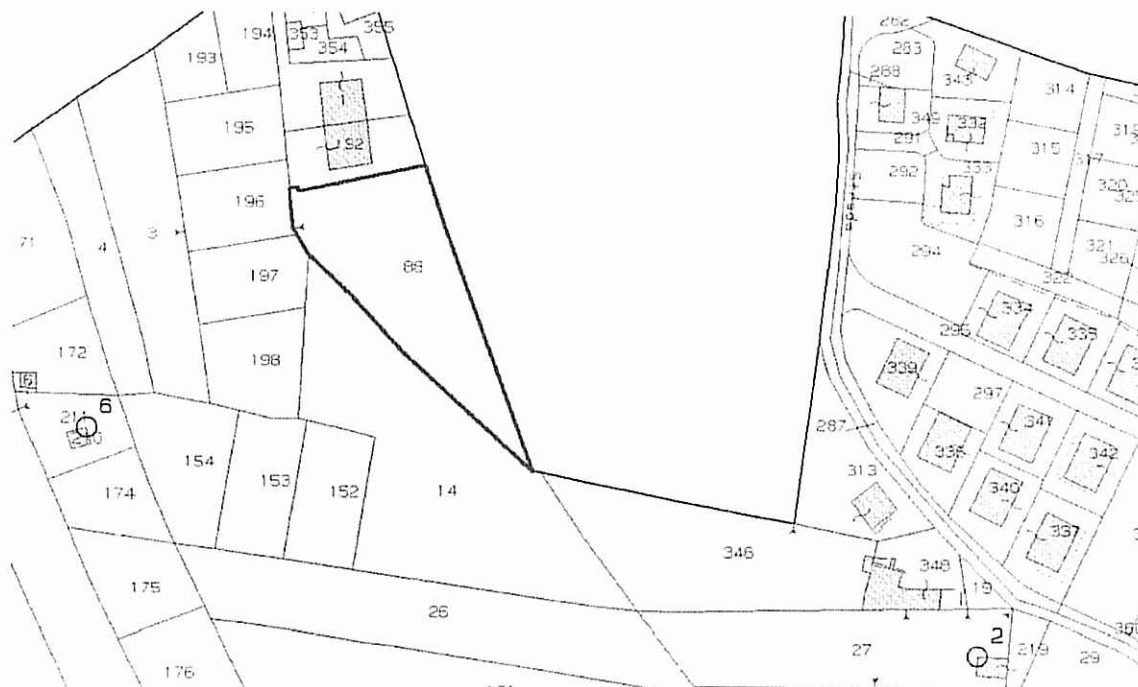


fig.1: p.lla 88, fig. 2 – estratto foglio di mappa n°2

Il bene individuato con la p.lla 88, confina catastalmente a nord con la p.lla 192 di proprietà di altra ditta, ad est con il foglio di mappa 1, a sud con la p.lla 14 di proprietà di altra ditta, ad ovest con le p.lle 196 e 197 di proprietà di altra ditta.

Considerazioni catastali

Dallo studio delle visure storico-catastali, è emerso che la p.lla **88** seminativo di 2.390,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento n.982 del 07/09/1990 dell'originaria p.lla 88 di 2.440,00 mq, a sua volta derivante dall'mpianto meccanografico del 09/07/1985.

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 il bene oggetto della presente relazione individuato al **fig. 2, p.lla 88**, 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

Il bene individuato dalla **p.lla 88** è pervenuto alla società fallita in virtù di **atto di conferimento in società del 28/12/2007**, rep. 28.167, racc. 10.287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. In tale atto, la costituenda società oggi fallita MA.BO. s.r.l. acquistava dalla società Bono Costruzioni s.r.l. il bene oggetto di causa (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, il suddetto bene **è pervenuto**:

- con **atto di compravendita del 30/05/2005**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 107.757, racc. 22.137, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2005 R.P. 1991, R.G. 3020, la Sig.ra _____ vendeva alla società Bono Costruzioni s.r.l. l'appezzamento di terreno di complessivi mq 2.390,00. Nel quadro D, "*Le parti precisano che il terreno venduto gode della **servitù attiva di passaggio** costituita con l'atto ricevuto dal notaio Pasquale Faccioli in data 21 maggio 1982, rep. N. 21.332, registrato a Vibo Valentia in data 4 giugno 1982 al n. 1984, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 14 giugno 1982 sotto i nn. 11011/9847*".
- con **atto di divisione del 30/05/2005**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 107.757, racc. 22.137, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2005 R.P. 1991, R.G. 3020, alla Sig.ra _____ veniva assegnata la piena proprietà del bene oggetto di causa che inizialmente godeva solo per la quota di 1/3 pro indiviso con gli eredi di _____. Si fa presente che, nella sezione D, il notaio evidenzia la servitù attiva di passaggio sopra citata;
- con **certificato di denunciata successione del 22/07/2004**, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 14/11/2006 R.P. 7154, R.G. 8706, per successione della Sig.ra _____ deceduta in data 24/09/1996. Si fa presente che, nella sezione D, il notaio evidenzia che la suddetta trascrizione "*sostituisce gli immobili dichiarati ai progressivi nn. 1 e 4 per i seguenti motivi: n.1 per errata indicazione della quota di possesso del de cuius, n. 4 per errata indicazione della quota di possesso del de cuius e del foglio*";

- con **certificato di denunciata successione del 10/03/1997**, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 16/05/2000 R.P. 8851, R.G. 10948, per successione della Sig.ra _____ deceduta in data 24/09/1996.

Non è stato possibile, per via meccanizzata, risalire alla provenienza del bene in data antecedente il 1979. Sta di fatto, però, che lo stesso risulta:

- in catasto in testa a _____ dal 09/07/1985 (anno dell'impianto meccanografico);
- in conservatoria in testa a _____ certamente alla data dell'atto di costituzione della servitù attiva del 04/06/1982.

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

Trattasi di terreno piuttosto pianeggiante, allo stato incolto ed in condizioni di abbandono, individuato nella Variante al PRG Comunale nella zona omogenea D/1. Per tale zona è prevista la possibilità di edificare finalizzata alle attività artigianali, commerciali e terziarie, previa redazione preventiva di un piano attuativo (piano di lottizzazione).

Si precisa che, circa mq 260,00 della superficie totale, sono destinati, dal P.R.G. vigente, a strada di piano. Pertanto, ai fini della valutazione, si ritiene utile compensare tale prescrizione limitativa, con la detrazione della suddetta superficie dal lotto finale.

L'accesso al bene avviene dall'attuale strada comunale Via Cesare Pavese, inizialmente strada privata su cui era trascritta servitù attiva di passaggio.

La superficie catastale, detratta la superficie da destinare a strada di piano, è la seguente:

Seminativo mq 2.390,00 – mq 260,00 = mq 2.130,00

superficie convenzionale di vendita: mq 2.130,00

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 **D/1 - Aree artigianali, commerciali, terziarie** (in queste zone si applica l'intervento preventivo tramite il Piano attuativi esteso ad una superficie minima di 10.000 mq).

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 sull'immobile 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, gravano le formalità di seguito descritte.

Trascrizioni

1. Sentenza Dichiarativa di fallimento del 17/12/2012.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 09/06/2005 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato soc. coop. a r.l.;
2. Ipoteca legale del 16/09/2009 a favore di Equitalia ETR spa.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 17/12/2012
Registro 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**

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota di Trascrizione del 09/06/2005
Registro generale 3168

Registro particolare 973
Numero Repertorio 26609/9315 del 08/06/2005

Quadro B – Immobili

Unità Negoziabile n°1

Immobile n.1 omissis
Immobile n.2
Comune **E321 – IONADI (VV)**

Catasto **TERRENI**
Sezione Urbana - Foglio 2 Particella 88 Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **23 are 90 centiare**
A FAVORE
Soggetto n.1 **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.**
Con sede in: **MAIERATO (VV)**
Codice Fiscale: **01866080797**
CONTRO
Soggetto n.1 **BONO COSTRUZIONI S.R.L.**
Con sede in: **IONADI (VV)**
Codice Fiscale: **02503190791**

2. **IPOTECA LEGALE – A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602**

Nota di Trascrizione del **16/09/2009** Registro particolare **1144**
Registro generale **5469** Numero Repertorio **5810/139** del **08/09/2009**
Somma: € **1.474.342,56**

Quadro B – Immobili

Unità Negoziale n°1

Immobile n.1 omissis
Immobile n.2 omissis
Immobile n.3 omissis
Immobile n.4 omissis

Comune **E321 – IONADI (VV)**

Catasto **TERRENI**

Sezione Urbana - Foglio 2 Particella 88 Subalterno -
Natura **T - TERRENO** Consistenza **23 are 90 centiare**

Immobile n.5 omissis
Immobile n.6 omissis
Immobile n.7 omissis
Immobile n.8 omissis
Immobile n.9 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 **EQUITALIA ETR S.P.A.**
Con sede in: **COSENZA (CS)**
Codice Fiscale: **12158250154**

CONTRO

Soggetto n.1 **BONO COSTRUZIONI S.R.L.**
Con sede in: **IONADI (VV)**
Codice Fiscale: **02503190791**

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano:

- I. **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO SOC. COOP. A R.L.;**
- II. **EQUITALIA ETR S.P.A.;**
- III. **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;
- n°1 cancellazione di ipoteca volontaria;
- n°1 cancellazione di ipoteca legale.

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

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (BCC di Maierato)

Tassa ipotecaria	€ 35,00
------------------	---------

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA LEGALE

Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria (0,50% di € 1.474.342,56)	€ 7.371,71=
Totale	€ 7.465,71

Per un totale complessivo di:

$$€ 349,00 + € 35,00 + € 7.465,71 = € 7.849,71 \approx \mathbf{€ 8.000,00}$$

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 3 = € 900,00.

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 dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, è emerso quanto segue (cfr. **Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica**).

Per l'area ricadente in zona **D1 Aree artigianali, commerciali, terziarie (Art. 51)**:

- la suddetta zona omogenea prevede la realizzazione di insediamenti artigianali, commerciali, terziarie **dove bisogna redigere il piano attuativo** per poter edificare e si dovranno attenere alla nuova disciplina;
- In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
 1. impianti per la commercializzazione con le attrezzature relativi servizi;
 2. artigianato di servizio;
 3. uffici pubblici e privati, studi professionali;
 4. ristoranti ed alberghi;
 5. locali e attrezzature per il tempo libero;
 6. abitazione, ad uso del custode o del proprietario per una superficie utili massima di mq150, da computare nella superficie e volumetria complessiva;
- In queste zone si applica l'intervento preventivo tramite il Piano attuativi esteso ad una superficie minima di 10.000 mq utilizzando i seguenti indici:
 - a. superficie minima del lotto 1.000 mq;
 - b. indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a $I_f = 0,60mc/mq$;
 - c. indice di utilizzazione territoriale $I_t = 6.000 mq/ha$;
 - d. altezza massima $H = 7,50$ esclusi i volumi tecnici;
 - e. altezza minima del piano terra 4,00 mt;
 - f. parcheggi privati 1mq/mq Su.
- Il 20% dell'intera superficie è da destinare ad uso pubblico per verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, attrezzature varie e parcheggi. Detti parcheggi devono essere il 50% della SL. Per interventi nel settore della grande distribuzione la quota di parcheggi dovrà essere almeno pari ad 1,5 volte la superficie lorda di pavimento e quella di verde ad almeno il 40 % della stessa superficie.

Si precisa che circa **mq 260,00** sono previsti per strada di P.R.G.

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.

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 (maggiore) ed uso artigianale/commerciale/terziario (minore);
- L'indagine effettuata (cfr. **Allegato 6: Criteri di stima**) ha stabilito un valore di circa **€ 90,00/mq** per le aree edificabili uso artigianale/commerciale/terziario **LOTTIZZATE** ed **€ 48,00/mq** per le aree edificabili uso artigianale/commerciale/terziario **prive di qualsiasi piano attuativo**;
- Stesso valore (€48,00/mq) è stato desunto tramite calcolo del valore di trasformazione:
$$\text{mq } 4.410,00 \times 0,60 \text{ mc/mq (IF)} = \text{mq } 2.646,00$$
$$\text{Mq } 2.646,00 \times \text{€ } 150,00 \text{ (costo costruzione)} = \text{€ } 396.900,00$$
$$\text{Mq } 2.646,00 \times \text{€ } 230,00 \text{ (valore OMI)} = \text{€ } 608.580,00$$
$$\text{€ } 608.580,00 - \text{€ } 396.900,00 = \text{€ } 211.680,00$$

€ 211.680,00 / mq 4.410,00 = **€ 48,00/mq**

e considerato che:

1. Non è presente, allo stato, alcuna proposta di piano attuativo;
2. La superficie minima per la redazione della proposta di piano è di circa 10.000,00 mq, di gran lunga superiore alla superficie in possesso (2.390,00 mq). Pertanto, sarà necessario aggregare più proprietari fondiari circostanti il bene oggetto di causa che abbiano intenzione di edificare. Tale circostanza, alquanto fortuita, pone, in coscienza, dei limiti alla vendita, quantificabili in circa il **25%** valore dell'immobile che dovrà, quindi, dallo stesso essere detratto;
3. La crisi in cui verte oggi il mercato immobiliare, che comporta una ulteriore detrazione del **15%** del valore dell'immobile;

Pertanto, si avrà:

€ 48,00/mq – 25% = € 36,00/mq (limitazioni del piano attuativo)

€ 36,00/mq – 15% = € 30,60/mq (crisi di mercato)

€ 30,60/mq ≈ **€ 30,50/mq**

superficie convenzionale di vendita: mq 2.130,00

VALORE VENALE = mq 2.130,00 x €/mq 30,50 = € 64.965,00

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 terreno compreso nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare il bene come **lotto unico**. 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 (D/1).

LOTTO UNICO

"Terreno edificabile (D/1 aree artigianali, commerciali e terziarie e D/3 aree artigianali di completamento), sito nel Comune di Ionadi (VV), Via Cesare Pavese angolo Via Giosuè Carducci, avente una superficie catastale di circa mq 2.390,00. Distinto nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 88, Qualità **seminativo, Classe 2, Consistenza ha 0 are 23 ca 90, Reddito Dominicale Euro 5,55, Reddito Agrario Euro 3,09.**

Prezzo base: € 64.965,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), Via Cesare Pavese angolo Via Giosuè Carducci.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 88, Qualità **seminativo**, Classe 2, Consistenza ha 0 are 23 ca 90, Reddito Dominicale Euro 5,55, Reddito Agrario Euro 3,09.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 192 di proprietà di altra ditta, ad est con il foglio di mappa 1, a sud con la p.lla 14 di proprietà di altra ditta, ad ovest con le p.lle 196 e 197 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: il bene è pervenuto alla società fallita da:
atto di conferimento in società del 28/12/2007, rep. 28.167, racc. 10.287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, il suddetto bene è pervenuto:
 - con **atto di compravendita del 30/05/2005**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 107.757, racc. 22.137, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2005 R.P. 1991, R.G. 3020, la Sig.ra _____, vendeva alla società Bono Costruzioni s.r.l. l'appezzamento di terreno di complessivi mq 2.390,00. Nel quadro D, "Le parti precisano che il

terreno venduto gode della **servitù attiva di passaggio** costituita con l'atto ricevuto dal notaio Pasquale Faccioli in data 21 maggio 1982, rep. N. 21.332, registrato a Vibo Valentia in data 4 giugno 1982 al n. 1984, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 14 giugno 1982 sotto i nn. 11011/9847".

- con **atto di divisione del 30/05/2005**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 107.757, racc. 22.137, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2005 R.P. 1991, R.G. 3020, alla Sig.ra _____ veniva assegnata la piena proprietà del bene oggetto di causa che inizialmente godeva solo per la quota di 1/3 pro indiviso con gli eredi di _____. Si fa presente che, nella sezione D, il notaio evidenzia la servitù attiva di passaggio sopra citata;
- con **certificato di denunciata successione del 22/07/2004**, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 14/11/2006 R.P. 7154, R.G. 8706, per successione della Sig.ra _____ deceduta in data 24/09/1996. Si fa presente che, nella sezione D, il notaio evidenzia che la suddetta trascrizione "sostituisce gli immobili dichiarati ai progressivi nn. 1 e 4 per i seguenti motivi: n. 1 per errata indicazione della quota di possesso del de cuius, n. 4 per errata indicazione della quota di possesso del de cuius e del foglio";
- con **certificato di denunciata successione del 10/03/1997**, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 16/05/2000 R.P. 8851, R.G. 10948, per successione della Sig.ra _____ deceduta in data 24/09/1996.

Non è stato possibile, per via meccanizzata, risalire alla provenienza del bene in data antecedente il 1979. Sta di fatto, però, che lo stesso risulta:

- in catasto in testa a _____ dal 09/07/1985 (anno dell'impianto meccanografico);
 - in conservatoria in testa a _____ certamente alla data dell'atto di costituzione della servitù attiva del 04/06/1982.
- qualità dell'immobile – terreno edificabile ricadente in zona omogenea D/1 aree artigianali, commerciali e terziarie, in cui è prevista l'insediamento a mezzo di piani attuativi.
 - composizione – seminativo di 2^a classe.
 - occupazione: L'immobile è **libero** da contratti di locazione registrati.
 - Spese condominiali: **NO**
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: **NO**
 - Atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: **NO**
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: **NO**
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione): **NO**.
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: **NO**
 - Formalità da cancellare/trascrivere annotazione per 'restrizione di beni':

trascrizioni:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 17/12/2012

Registro generale 7125

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA MA.BO. S.R.L.

CONTRO: MA.BO S.R.L.

Registro particolare 5792

Numero Rep. 28/2012 del 26/10/2012

Iscrizioni: **IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONC. A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Nota di Trascrizione del 09/06/2005 Registro particolare 973
Registro generale 3168 Numero Rep. 26609/9315 del 08/06/2005
A FAVORE: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO SOC. COOP. A R.L.
CONTRO: BONO COSTRUZIONI S.R.L.

IPOTECA LEGALE – A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota di Trascrizione del 16/09/2009 Registro particolare 1144
Registro generale 5469 Numero Rep. 5810/139 del 08/09/2009
Somma: € 1.474.342,56
A FAVORE: EQUITALIA ETR S.P.A.
CONTRO: BONO COSTRUZIONI S.R.L.

costi cancellazione/trascrizione annotazione: circa € 8.000,00 per spese vive + circa € 900,00 per spese tecniche.

- **regolarità edilizie:** Il terreno edificabile ricade nella zona omogenea **D1 aree artigianali, commerciali e terziarie** realizzabili mediante piani attuativi con circa mq 260,00 destinati a strada di P.R.G..
- **Certificazione energetica:** **NO – non prevista**
- **Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici:** **NO – non prevista**
Spese per ottenimento certificazione impianti: **NO – non prevista.**
- **Certificato di Agibilità:** **NO – non prevista**
- **Valore commerciale:** **€ 64.965,00**

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 li, 05/11/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

