

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

ING. **CARMELO CRUCIFI**

VIA PAOLO PELLICANO 8 - 89128 REGGIO CALABRIA

Tel-fax 0965/312747

pec: **studiotecnico.crucifi@ingpec.it**

Tribunale Civile di Reggio Calabria

Fallimento n.1183-1988 Fallimento **[REDACTED]**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
SUPPLEMENTO

Reggio Cal.25.08.2022

Il Consulente tecnico d'Ufficio

Ing. **CARMELO CRUCIFI**

Ill.mo Sig. G.D.

Dott. [REDACTED]

RELAZIONE

Il Sig. G.D Dott. [REDACTED] nominava me sottoscritto Ing. [REDACTED] con studio in Reggio Calabria alla Via Paolo Pellicano, 8 Consulente Tecnico nella procedura in sostituzione di altro consulente. Su istanza della Curatrice Fallimentare Dr.ssa [REDACTED] del 23.09.2020 veniva richiesto di:

“accertare le effettive quote di proprietà del fallimento dei lotti 7-8-10, relativi ai cespiti ricadenti nel fabbricato ubicato in Reggio Calabria alla via S. Lucia al Parco.”

Dalla consulenza già depositata consulenza del 07.09.2021 emergeva che i beni relativi ai lotti di cui al quesito erano:

LOTTO N. 7

Cantina della superficie catastale di 37 mq identificata al NCEU al foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 10 Categoria C2 superficie 37 mq Euro 240,77. Piano S2.

L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria alla Via Via Santa Lucia al parco n. 8.

LOTTO N. 8

Cantina della superficie catastale di 14 mq identificata al NCEU al foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 11 Categoria C2 superficie 14 mq Euro 78,09. Piano S1.

L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria alla Via Via Santa Lucia al parco n. 8.

LOTTO N. 10

Lastrico solare identificato al NCEU al foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 8 Categoria lastrico solare – piano 5

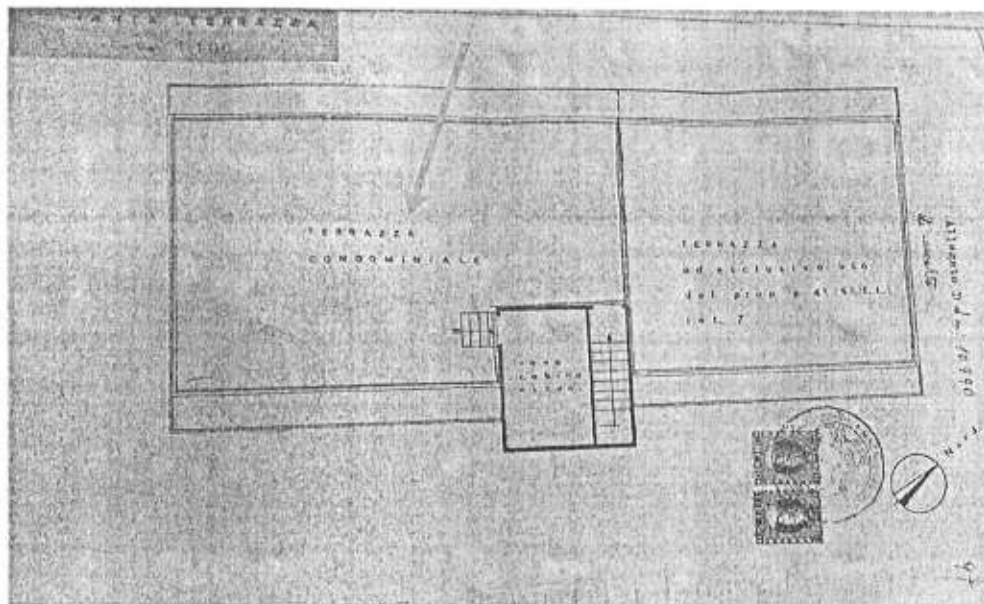
L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria alla Via Via Santa Lucia al parco n. 8.

Dalle risultanze ipocatastali si accertava che i lotti 7 (sub 10) e 8 (sub 11) risultavano essere nella loro interezza di proprietà del fallito [redacted] in forza del citato atto del Notaio [redacted]

In relazione al lotto n. 10 (lastrico solare) catastalmente indicato con il sub 8 si specificava in perizia che nell'atto del Notaio [redacted] cfr. pag 7 atto notaio [redacted] veniva indicato:

"...per quanto riguarda la terrazza di copertura del fabbricato D che la parte della stessa di circa metri quadrati sessanta – lato Nord – indicata con perimetro rosso nella planimetria che debitamente sottoscritta si allega al presente atto sotto la lettera D resta assegnata in proprietà esclusiva al Sig. [redacted] assegnatario della quota C, mentre la restante parte della terrazza del fabbricato D contornata in verde nella citata planimetria della terrazza stessa, è di proprietà comune dei proprietari dei piani terreno, primo secondo e terzo e cioè dei germani [redacted] in proporzione alle quote di fabbricato da ciascuno possedute.

Si riportava la planimetria della terrazza citata nell'atto provvedendo altresì a



indicare con la freccia verde la aliquota di terrazza assegnata [redacted] e [redacted]

Veniva specificato in perizia che *in ordine alle quote di proprietà l'atto non fornisce una determinazione univoca ma rimanda genericamente alla proporzione tra le quote del fabbricato posseduta da [REDACTED] e quelle possedute del germano [REDACTED]*

Si procedeva quindi ad effettuare un calcolo che se pur approssimato era utile a fornire una indicazione di massima in ordine alle quote di proprietà dei beni.

Sulla scorta dei calcoli effettuati si arrivava alla seguente determinazione:

Effettuando le dovute proporzioni si desume che la quota del terrazzo oggi identificato con il sub 8 (Lotto n. 10) in capo al fallito può essere approssimata al 57% mentre quella di cassone Rosario al 43%.

Ricapitolando quindi dalle risultanze dell'atto di divisione del notaio [REDACTED] dell'anno 1967 si addiveniva alla seguente situazione:

LOTTO N. 7

Cantina della superficie catastale di 37 mq identificata al NCEU al foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 10 Categoria C2 superficie 37 mq Euro 240,77. Piano S2.

PROPRIETARIO [REDACTED] QUOTA 100%

LOTTO N. 8

Cantina della superficie catastale di 14 mq identificata al NCEU al foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 11 Categoria C2 superficie 14 mq Euro 78,09. Piano S1.

PROPRIETARIO [REDACTED] QUOTA 100%

LOTTO N. 10

Lastrico solare identificata al NCEU al foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 8 Categoria lastrico solare - piano 5

COMPROPRIETARIO [REDACTED] QUOTA 57%

COMPROPRIETARIO [REDACTED] QUOTA 43%

Premesso tutto quanto si pone nel giusto risalto che lo scrivente evidenziava che dalle attuali visure catastali emergeva una situazione diversa rispetto ai titoli di proprietà in quanto tutti i

predetti beni risultano intestati oltre che a [redacted] agli eredi di [redacted]
ed anche ad altri soggetti presumibilmente eredi [redacted]

Si riportano per comodità di consultazione per ognuno dei beni gli intestatari catastali.

LOTTO N. 7 (sub 10) e 8 (sub 10)

Gli attuali intestatari catastali risultano essere

[redacted]	Proprieta' per 2/27
[redacted]	Proprieta' per 2/27
[redacted]	Proprieta' per 3/27
[redacted]	Proprieta' per 3/27
[redacted]	Proprieta' per 2/27
[redacted]	Proprieta' per 9/27
[redacted]	Proprieta' per 3/27
[redacted]	Proprieta' per 3/27

Dall'attuale situazione indicata in catasto emerge che il [redacted] risulta proprietario del bene per una quota pari a 9/27 (1/3) le restanti aliquote sarebbero in capo ad altri eredi [redacted]

LOTTO N. 10 (sub 8)

Gli attuali intestatari catastali risultano essere

[redacted]	Proprieta' per 3222/40000
[redacted]	Proprieta' per 3222/40000
[redacted]	Proprieta' per 4296/40000
[redacted]	Proprieta' per 3222/40000
[redacted]	Proprieta' per 4296/40000
[redacted]	Proprieta' per 12888/40000
[redacted]	Proprieta' per 4296/40000
[redacted]	Proprieta' 3222/40000
[redacted]	Proprieta' 1336/40000

Dall'attuale situazione indicata in catasto emerge che il [redacted] risulta proprietario del bene per una quota pari a 12888/40000 (32.2%), le restanti aliquote sarebbero in capo ad altri eredi [redacted]

Sulla scorta di tali incongruenze la S.V, con nota del 30.06.2022, ha autorizzato lo scrivente a richiedere presso la Conservatoria dei RR Immobiliari le certificazioni riferite ai beni oggetto di perizia.

In riscontro, preve indagini catastali atte ad accertare eventuali aggiornamenti da inserire nella richiesta, lo scrivente si recava presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria.

La ricerca si è rivelata più agevole e meno dispendiosa rispetto ad un recente passato in quanto da poco tempo è possibile richiedere le certificazioni sia per nominativo che per identificativo catastale.

Conseguentemente veniva richiesto il certificato ipotecario speciale (protocollo RC 48884 anno 2022) con i seguenti estremi:

[redacted] nato a [redacted] e

riferito ai beni indicati con i seguenti identificativi catastali:

NCEU foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 10

NCEU foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 11

NCEU foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 8

Il periodo cui estendere la ricerca veniva richiesto dal 01.12.1974 al 27.07.2022 (data della richiesta)

Sono state visionate 28 note ipotecarie e ne sono state allegate 4 oltre due annotazioni come da specchio riepilogativo :

	NOTA	F/C	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
1	TRASCRIZIONE	CONTRO	07/06/1975	6302	5808
2	TRASCRIZIONE	FAVORE	17/08/1985	10961	9522
3	TRASCRIZIONE	CONTRO	20/12/2000	15942	12448
4	TRASCRIZIONE	CONTRO	14/11/2006	24088	15625
5	ANNOTAZIONE		15/02/2007	3652	440
6	ANNOTAZIONE		13/06/2011	11882	1265

La nota n. 1 rappresenta la trascrizione dell'atto rogato dal Notaio [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] e di cui si è ampiamente argomentato nella relazione già depositata.

La nota n. 2 è riferita alla nota di trascrizione dell'atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Bagnara Calabria il 17 luglio 1985, registrato a Reggio Cal il 30 luglio 1985 al n. 3559.

A FAVORE DI:

[REDACTED]

CF: [REDACTED]
CF: [REDACTED]
CF: [REDACTED]
CF: [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED] nato a [REDACTED]

CF: [REDACTED]

Con tale atto i Signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] accettavano con beneficio di inventario l'eredità del padre [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

Tale atto non modifica le quote di proprietà dei beni oggetto di perizia rispetto alle risultanze dell'atto di divisione nel 15 dicembre 1974 rogato dal Notaio [REDACTED] (Rep. N. 52557).

La nota n. 3 è riferita un atto giudiziario trascritto in data 20/12/2000 – *accettazione di eredità con Beneficio di inventario*.

A FAVORE DI:

[REDACTED]

CF: [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

CF: [REDACTED]

Tale atto non modifica le quote di proprietà dei beni oggetto di perizia, rispetto alle risultanze dell'atto di divisione nel 15 dicembre 1974 rogato dal Notaio [REDACTED] (Rep. N. 52557).

La nota n. 4 è riferita ad un atto giudiziario trascritto in data 14/11/2006 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

A FAVORE DI:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMANTO [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED] [REDACTED]

Tale atto non modifica le quote di proprietà dei beni oggetto di perizia, rispetto alle risultanze dell'atto di divisione nel 15 dicembre 1974 rogato dal Notaio [REDACTED] (Rep. N. 52557).

La nota n. 5 è riferita a una Annotazione a Trascrizione per Restrizione dei Beni rispetto alla nota n. 4 (RP 15625 del 14/11/2006) - trascritto in data 15/02/2007.

A FAVORE DI:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMANTO [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED] [REDACTED]

Tale nota ha tuttavia ad oggetto l'immobile identificato al NCEU al foglio 86 particella 12 subalterno 14.

Tale immobile non è ricompreso tra i beni di cui alla presente consulenza.

Tale atto non modifica le quote di proprietà dei beni oggetto di perizia rispetto alle risultanze dell'atto di divisione nel 15 dicembre 1974 rogato dal Notaio [REDACTED] (Rep. N. 52557).

La nota n. 6 è riferita a una Annotazione a Trascrizione per Restrizione dei Beni rispetto alla nota n. 4 (RP 15625 del 14/11/2006) - trascritto in data 13/06/2011 -

A FAVORE DI:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMANTO [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

Anche tale nota ha tuttavia ad oggetto l'immobile identificato al NCEU al foglio 86 particella 12 subalterno 23.

Tale immobile non è ricompreso tra i beni di cui alla presente consulenza.

Tale atto non modifica le quote di proprietà dei beni oggetto di perizia rispetto alle risultanze dell'atto di divisione nel 15 dicembre 1974 rogato dal Notaio [REDACTED] (Rep. N. 52557).

Sulla scorta delle risultanze del certificato ipocatastale si conferma quindi che le quote di proprietà dei beni oggetto di perizia in capo a [REDACTED] e assegnate in forza di atto di divisione nel 15 dicembre 1974 rogato dal Notaio [REDACTED] (Rep. N. 52557) non hanno subito alcuna variazione supportata da un valido atto traslativo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si riportano di seguito per ognuno dei beni le quote di proprietà derivanti dal citato atto di divisione:

LOTTO N. 7

Cantina della superficie catastale di 37 mq identificata al NCEU al foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 10 Categoria C2 superficie 37 mq Euro 240,77. Piano S2.

PROPRIETARIO [REDACTED]

QUOTA DI PROPRIETA' 1000/1000

LOTTO N. 8

Cantina della superficie catastale di 14 mq identificata al NCEU al foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 11 Categoria C2 superficie 14 mq Euro 78,09. Piano S1.

PROPRIETARIO [REDACTED]

QUOTA DI PROPRIETA' 1000/1000

LOTTO N. 10

Lastrico solare identificato al NCEU al foglio 86 di Reggio Calabria - particella 10 - sub 8 Categoria lastrico solare - piano 5.

PROPRIETARIO [REDACTED]

QUOTA DI PROPRIETA' 570*/1000

ALTRI PROPRIETARI [REDACTED]

QUOTA DI PROPRIETA' 430/1000

*Cfr pag 5 relazione ctu del 07/09/2021.

Considerato tutto quanto sopra quanto sopra si può serenamente addivenire alla determinazione che le intestazioni riportate nelle visure catastali risultano difformi rispetto alla reale titolarità dei beni oggetto di perizia.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Il tecnico

Ing. [REDACTED]

Reggio Cal 24.08.2012

Si allega:

- Certificato ipocatastale protocollo n RC 48884 anno 2022
- Visure catastali
- Specifica spese e competenze.