

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO " [REDACTED]

([REDACTED])

Giudice Delegato: dott.ssa [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

dott. [REDACTED]

via Giuseppe Mazzini, 13

89018 Villa San Giovanni (RC)

tel.: +39.0965.752785 – cell.: +39.347.0849704

e-mail: [REDACTED] – PEC [REDACTED]

DEPOSITATO IN DATA
21 SET 2013
IL Finanziario [REDACTED]

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO " [REDACTED] N° [REDACTED]

PREMESSO:

che in data 31 Ottobre 2011 il sottoscritto dott. Agr. [REDACTED] è stato nominato (notifica avvenuta in data 03 Novembre 2011 mezzo fax), dal G.D. Dott.ssa [REDACTED], C.T.U. per la valutazione dei beni di spettanza del fallito [REDACTED] nato a [REDACTED]

- che in data 23 Novembre 2011, alla presenza della curatrice fallimentare Dott.ssa [REDACTED], hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, nel corso delle quali si è proceduto alla individuazione e ricognizione dei cespiti immobiliari interessati dalla procedura fallimentare e ubicati in agro del Comune di Villa San Giovanni, rinviando, previo accordo con la Dott.ssa [REDACTED], la continuazione delle operazioni al fine di accedere all'interno dei fabbricati;
- che in data 26 Novembre 2011, alla presenza della Signora [REDACTED] germana del defunto [REDACTED] hanno avuto inizio le operazioni peritali di seconda convocazione, dove sono stati acquisiti vari documenti (atti notarili, ecc.), consegnati allo scrivente dalla suddetta Signora [REDACTED], utili per lo svolgimento dell'incarico;
- che in data 29 Novembre 2011, lo scrivente ha avanzato al Comune di Villa S. Giovanni istanza di richiesta informazioni su eventuali autorizzazioni rilasciate dallo stesso relativamente ai fabbricati ricadenti nelle particelle 118, 119, 121, 122, 125, 126 del foglio 2 e particella 98 del foglio 3;
- che in data 29 Novembre 2011, lo scrivente CTU, considerata la complessità delle operazioni da svolgere, ha avanzato richiesta di proroga ed autorizzazione all'utilizzo di un collaboratore tecnico;
- che in data 30 Novembre 2011 veniva concessa dal Giudice Delegato, Dott.ssa [REDACTED] la proroga di giorni 60 e l'autorizzazione all'utilizzo di un collaboratore;

- ✓ che in data 03 Dicembre 2011 sono riprese le operazioni peritali di terza convocazione, alla presenza dell'Ing. [REDACTED], che ha consentito allo scrivente CTU l'accesso presso uno degli immobili oggetto di stima;
 - ✓ che in data 12/12/2011 il Comune di Villa S. Giovanni con nota prot. 20131 a firma del Responsabile del Settore Ing. [REDACTED] rispondeva chiedendo ulteriori informazioni circa l'identificazione dei proprietari;
 - ✓ che in data 16/12/2011 lo scrivente, con nota prot. 20487, comunicava i nominativi dei proprietari degli immobili interessati;
 - ✓ che in data 20 Febbraio 2012 lo scrivente CTU ha avanzato la seconda richiesta di proroga, considerato che erano in corso presso il Comune di Villa San Giovanni le ricerche negli archivi dell'ufficio tecnico, indispensabili per poter rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal Giudice;
 - ✓ che in data 21 Febbraio 2012, veniva concessa dal Giudice Delegato, Dott.ssa [REDACTED], la proroga di giorni 45;
 - ✓ considerato che il Comune di Villa San Giovanni, nonostante le ulteriori richieste di sollecito, non ha mai fornito le informazioni richieste;
- il C.T.U., con l'ausilio del collaboratore tecnico Perito Agrario [REDACTED] iscritto al Collegio dei Periti Agrari della Provincia di Reggio Calabria con il n. 359 di bollo personale, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli elementi rilevati in sede di sopralluogo relaziona qui di seguito.

QUESITI AMMESSI DAL G.D. Dott.ssa [REDACTED]

1. *identifichi il c.t.u. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini;*
2. *provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora i*

fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario all'accatastamento.

- 3. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;*
- 4. Quale ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale;*
- 5. Per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione delle eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (l. 326/2003) e dei relativi costi, assumendo le opportuni informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- 6. Accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza dei contratti. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero del debitore; ove siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la 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.*
- 7. Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della*

sentenza di fallimento, indichi gli estremi ed alleghi gli atti di provenienza ove reperiti.

8. *Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando le sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altri trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Per eventuali difformità urbanistico-catastali;*
- *Difformità urbanistico-edilizie;*
- *Difformità catastali.*

9. *Accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano di proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale.*

10. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.
11. Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare per il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. Del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolato sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossico nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
12. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro

abitato, accessibilità dalle strade pubbliche ecc.). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile.

13. Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.
14. Dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare.
15. Inserisca nella perizia una scheda elencante, per ogni lotto di vendita proposto:
 - 1) la quota di proprietà del fallito – 2) se il bene cade nella comunione legale con il coniuge – 3) tipologia ed ubicazione del bene – dati catastali del bene – 4) suoi confini e superficie – 5) eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli – 6) gli estremi delle autorizzazioni edilizie – 7) esistenza di diritti reali e servitù – 8) esistenza di locazioni specificando se opponibili – 9) descrizione degli elementi utili per la vendita (punto 9 dei quesiti) – 10 la specificazione degli impianti, ove sussistano e ove soggetti alla normativa di sicurezza – 11) il valore venale del bene o della quota di bene immobile.

Per poter rispondere ai quesiti suddetti lo scrivente ha acquisito, dalla curatrice del fallimento Dott.ssa ██████████ l'elenco dei beni oggetto di stima che rientrano nel fallimento ██████████, che qui di seguito si riportano:

Comune	Foglio	Particella
Seminara	40	8
Seminara	40	9
Villa San Giovanni	3	98
Villa San Giovanni	2	118
Villa San Giovanni	2	119
Villa San Giovanni	2	120
Villa San Giovanni	2	121
Villa San Giovanni	2	122
Villa San Giovanni	2	123
Villa San Giovanni	2	124
Villa San Giovanni	2	125
Villa San Giovanni	2	126

Da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria ex Nuovo Catasto Terreni e Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Reggio Calabria e presso i Comuni di Villa San Giovanni e Seminara sono stati ricavati i seguenti dati:

TERRENI

Comune	Fg.	Part.	Sub	Cat	Cl.	Vani	Mq	Quota	Qualità	Dest. Urbanistica
Seminara	40	8					78		bosco ceduo	Zona E "Agricola"
Seminara	40	9					50850		bosco ceduo	Zona E "Agricola"

FABBRICATI

Comune	sez	Fg.	Part.	Sub	Cat	Cl.	Vani	mq	Quota	Destinazione Urbanistica
Villa S. Giovanni	A	3	98	1	A/4	2	3,5			Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	3	98	2	A/4	2	3,5			Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	2	118	3	A/3	2	6			Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	2	119	1	C/1	3		49		Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	2	119	2	C/2	4		43		Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	2	119	3	A/3	1	4,5			Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	2	119	4	A/3	1	6,5			Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	2	119	5						Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	2	120							Parte Sottozona B2 - Parte ampl. Via Bottaro
Villa S. Giovanni	A	2	121		C/2	3		33		Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	2	122		C/2	3		52		Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	2	123					260		Parte Sottozona B2 - Parte ampl. Via Bottaro
Villa S. Giovanni	A	2	124					180		Parte Sottozona B2 - Parte ampl. Via Bottaro
Villa S. Giovanni	A	2	125		A/2	3	11			Sottozona B2
Villa S. Giovanni	A	2	126		C/2	5		185		Sottozona B2

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA RICADENTI NEL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI

L'intero comprensorio immobiliare ricadente nel Comune di Villa San Giovanni è costituito da tre corpi (A-B-C).

I cespiti immobiliari identificati dalle lettere A-B-C-D (cespite D su Seminara) sono catastalmente in testa alle Ditte:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] QUOTA 1/15;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] QUOTA 1/15;

- [redacted] nato a [redacted];
- [redacted] nato a [redacted] QUOTA 3/15;
- [redacted] nata a [redacted] QUOTA 3/15;
- [redacted] nata a [redacted] QUOTA 3/15;
- [redacted] nato a [redacted] QUOTA 3/15;

Per cui, nello specifico si passa alla descrizione dei corpi fondiari ubicati nel Comune di Villa S. Giovanni:

Corpo A (fgl 2 part. 118, 119, 120, 123, 124)

I cespiti costituenti tale corpo fondiario lambiscono la Strada Statale Tirrenica 18 (ex ss 118), si trovano in zona semicentrale del suddetto Comune. La localizzazione è da ritenersi "buona" in quanto, nelle immediate vicinanze, vi sono molti servizi essenziali: scuole (di diverso ordine e grado), farmacie, supermercati e attività commerciali di vario genere. L'area è sufficientemente servita dai mezzi pubblici urbani.

Le urbanizzazioni primarie, secondarie e le funzioni urbane sono tutte presenti nelle vicinanze dei cespiti, e sono tipiche della zona centrale del Comune di Villa San Giovanni. Relativamente all'ubicazione il sito dista circa 1,00 km dallo svincolo autostradale di Villa, 0,800 Km dalla stazione ferroviaria di Villa S.G. e circa 0,500 km dal lungomare di Cannitello, zona balneare del Comune Villesse.

Per quanto riguarda la natura geopedologica del suolo, degli immobili sopradescritti, si evince che lo stesso è di tipo alluvionale e le caratteristiche del substrato pedogenetico sono tali da non creare particolari problemi nella realizzazione delle fondazioni di edifici aventi caratteristiche simili a quelli ordinari in zona.

L'intero lotto di terreno che racchiude vari fabbricati fatiscenti presenta una forma rettangolare, con giacitura pianeggiante e si sviluppa sul fronte stradale Strada Statale Tirrenica 18 per ml. 80,00 circa mentre sul lato fronte strada via Bottaro per circa ml 45,00 per una superficie complessiva di mq. 959,23 circa.

Corpo B (fg. 3 part 98)

Tale cespite si trova a poche decine di metri degli immobili sopra descritti, pertanto, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La forma è rettangolare, con giacitura

in declivio e si sviluppa sul fronte stradale Strada Statale Tirrenica 18 per ml. 26 per una superficie complessiva di mq 382,15 (come da rilievo allegato - perizia giurata del Dott. agr. ██████████).

Corpo C (fg. 2 part 121, 122, 125, 126)

Tale cespite è costituito da più unità immobiliari caratterizzato da una struttura portante intelaiata in C.A. e solai in latero-cemento nervati, vengono qui di seguito enucleate le seguenti caratteristiche intrinseche:

Tipologia: Trattasi di una tipologia edilizia per civile abitazione di tipo signorile a due piani fuori terra;

Epoca di costruzione: Non si hanno dati certi riguardo l'epoca di costruzione ma dalle finiture e dal sistema costruttivo sicuramente antecedente agli anni "50";

Struttura Portante: Composta da struttura intelaiata in C.A. e solai in latero-cemento nervati;

Tipo di copertura: La copertura è di tipo piano praticabile, dotata di abbaino;

Finiture ed impianti:

Dotata di pavimenti in marmette di graniglia e marmo per le scale, gli infissi esterni sono in legno massello e vetro semplice dotati di scuri e di serrande metalliche al piano terra, le porte interne sono il legno smaltato, con bagni dotati di servizi igienici, e sono presenti sia l'impianto idrico che impianto elettrico non più a norma, risulta sprovvisto di impianti di riscaldamento;

Stato di conservazione:

bisogna di qualche opera di risanamento vista l'epoca costruttiva e la mancata manutenzione ordinaria che è mancata nel tempo, ma nel complesso può ritenersi in un mediocre stato conservativo;

Destinazione d'uso:

Abitativa per il piano primo, e magazzini/deposito per il piano terra;

Affacci:

Dotato di affacci sia a sud, est che a ovest, a muro cieco sul lato nord;

Distribuzione interna:

Risulta dotato al piano terra di magazzini/deposito, mentre al piano primo da un appartamento.

INQUADRAMENTO URBANISTICO - SUSCETTIBILITÀ EDIFICATORIA DELL'AREA E CONFORMITÀ CON LE NORME URBANISTICHE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Al Comune di Villa San Giovanni dal P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale) vigente è stato accertato dal sottoscritto che gli immobili sopra descritti ricadono in zona B- sottozona B2 "edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici e privati, con servizi commerciali di attività produttiva a livello artigianale" con una tipologia "edifici isolati o in linea di altezza massima tre o quattro elevazioni", a seconda dei criteri di esecuzione del PRGC. Per i criteri di esecuzione mediante progetti singoli abbiamo i seguenti casi:

- a) *Completamento lungo le strade esistenti di almeno 8 metri di larghezza*
- b) *Ricostruzione edifici esistenti (anche nelle zone dirute)*

Per il caso a) si tratterà di convenzionare lungo gli allineamenti previsti dal piano regolatore, o quelli già esistenti, i progetti relativi a ogni nuova costruzioni secondo i seguenti parametri: occupazione del suolo non superiore ai 2/3 dell'area libera; massima larghezza calcolata, in relazione alla posizione dei fabbricati contigui; non inferiore al netto dei massimi sporti alla distanza di mt. 6,00 per tre elevazioni; non inferiore al netto dei massimi sporti alla distanza di mt 8,00 per quattro elevazioni.

Per il caso b) si tratterà di adeguare i progetti relativi a ogni nuova costruzione ai seguenti parametri da convenzionare con l'amministrazione comunale all'atto del rilascio della concessione: occupazione del suolo non superiore a 2/3 dell'area libera; massima altezza e distanze dei fabbricati vicini eguali al caso a); obbligo di costruire adeguate strade di accesso collegate con la viabilità principale non inferiore ai mt. 10,00 anche se private.

QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE DEI CESPITI E DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CON GIUSTIFICAZIONE DEI CRITERI ADOTTATI.

Per la quantificazione della superficie da stimare dei terreni si è tenuto in considerazione la superficie rilevata dagli elaborati cartografici, dalle visure catastali e dagli accertamenti in campo.

Pertanto in relazione a quanto sopra, per il **corpo A** ed il **corpo B** si è dedotto quanto segue:

Corpi A e B

Corpo	Estremi catastali	Area Superficie (mq)
A	fgl 2 part 118, 119, 120, 123, 124	959,23
B	fgl 3 part 98	382,15

Per il computo della superficie commerciale del corpo C, è stata applicata la norma UNI 10750, nella fattispecie il calcolo verrà fatto tenendo presente:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Relativamente al **corpo C**, per il calcolo della superficie commerciale del fabbricato si è considerata l'area interna lorda, compresa dei muri divisori interni e l'intera superficie del muro perimetrale, suddividendo tale edificio in residenziale e magazzini, ottenendo le seguenti superfici commerciali:

Corpo C "residenziale"

Destinazione	Cat.	Superficie mq	Coeff. di ragguglio	Sup. comm. vend. mq
Sup. residenziale posta al 1° piano	A2	277,00	1	277,00
Abbaino		50,00	0,50	25,00
Cortile di pertinenza		25,00	0,25	6,25
Ingresso posto al P. terra		74,00	1	74,00

Totale	382,25
--------	--------

Corpo C "magazzini"

Destinazione	Cat.	Superficie mq	Coeff. di ragguglio	Sup. comm. vend. mq
magazzino	C2	58,00	1	58,00
magazzino	C2	80,00	1	80,00
magazzino	C2	57,00	1	57,00
Totale				195,00

ASPETTI METODOLOGICI - PROCEDIMENTO DI STIMA

Prima di entrare in merito agli aspetti metodologici della valutazione dell'immobile allo scopo di formulare il presente giudizio, basandosi su dati tecnici ed economici obiettivi e di pervenire, a risultati il più possibile attendibili, lo scrivente ha assunto informazioni e svolto indagini in tutte le direzioni, in particolar modo negli ambienti relativi agli immobili in questione (terreni e fabbricati) nella fattispecie nella zona semicentrale del Comune di Villa San Giovanni.

La metodologia estimativa da adottare verrà sviluppata in funzione dello scopo della stima, tale scopo tende ad acquisire la conoscenza del più probabile valore di mercato dell'immobile che sarà oggetto di compravendita.

Nella fattispecie si ritiene di applicare il criterio di stima per confronto diretto, con riferimento al procedimento sintetico - analitico.

Lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, prendendò in considerazione le condizioni generali di mercato, la domanda e l'offerta degli immobili, i Borsini immobiliari e i saggi di capitalizzazione adottati per valutazioni simili a quelle oggetto di stima, da parte di liberi professionisti o di agenzie immobiliari e finanziarie operanti nell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione.

Sulla base di tali indagini, sono state sviluppate delle considerazioni che hanno consentito allo scrivente di formulare il relativo giudizio di stima.

STIMA DEGLI IMMOBILI "TERRENI"

CORPO	DEST.URBAN.	SUP COMMERC. mq	€/mq	VALORE €	PROPRIETÀ %	VALORE
A	B2	816,78	150,00	122.517,00	20	24.503,40
A	Compl. Via Bottaro	142,45	20,00	2.849,00	20	569,80
B	B2	382,15	130,00	49.679,50	20	9.935,90
VALORE COMPLESSIVO				175.045,50		35.009,10

STIMA DEGLI IMMOBILI "FABBRICATI"

CORPO	DESTIN.	SUP. COMMERC. mq	€/mq	Coeff. di vetustà	VALORE €	PROPR. %	VALORE €
C	Residenziale	382,25	800,00	0,65	198.770,00	20	39.754,00
C	Magazzini	195,00	550,00	0,75	80.437,50	20	16.087,50
VALORE COMPLESSIVO					279.207,50		55.841,50

DESCRIZIONE -INQUADRAMENTO URBANISTICO E DETERMINAZIONE
DEL VALORE VENALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA RICADENTI IN
AGRO DEL COMUNE DI SEMINARA

Corpo D (Fgl. 40 partt. 8 e 9)

L'appezzamento di terreno ubicato in agro del Comune di Seminara foglio 40 partt. 8 e 9 per una superficie complessiva di Ha 5.08.28, in località C.sta di Grillo. La qualità catastale non coincide con la qualità reale in quanto solo una parte del fondo risulta investita a bosco ceduo mentre la restante parte risulta incolto con la presenza di essenze arbustive polifitiche infestanti con prevalenza di felci.

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che il bosco è stato percorso da un incendio che ha, di fatto, compromesso l'attività biologica dello stesso, riducendolo in cattive condizioni fito-vegetative.

I terreni hanno una giacitura in parte pianeggiante in parte in leggero declivio e si accede mediante da una strada vicinale a mezzo di un sentiero caratterizzata da accessi carrabili non molto agevoli, dista qualche chilometro dallo svincolo autostradale di S'Elia - Melicuccà.

Relativamente all'inquadramento urbanistico dell'area si evince che l'area ricade in zona H1 "zona verde agricolo" secondo il vigente P.R.G. del Comune di Seminara.

Sulle base di tutte le considerazioni esposte nei paragrafi precedenti ed effettuati gli opportuni confronti tra il terreno in oggetto qualificato per intero come incolto produttivo e quelli simili della zona interessata, considerate le caratteristiche del terreno stesso, espresse attraverso il fattore posizionale, cioè il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona nonché dello stato e della qualità dei luoghi circostanti ed attraverso le sue caratteristiche intrinseche del fondo, si ritiene di determinare il seguente valore venale:

valore unitario del terreno a incolto prod. €/Ha 1.800,00.

Si tratta a questo punto di applicare alla superficie catastale dell'immobile, il dato sintetico che esprime il valore venale unitario, e pertanto si ha:

Incolto produttivo Ha 5.08.28 x € 1.800,00 = € 9.149,04

Tenuto conto che la parte di proprietà del Sig. [REDACTED] è pari al 20%,
si ha:

Incolto produttivo Ha 5.08.28 x € 1.800,00 x 0,20 = € 1.829,80

CONCLUSIONI

Lo scrivente, dopo:

- avere effettuato le indagini ed i rilievi di rito;
- avere svolto una disamina degli atti ;
- descritto e accertato i beni in testa al Sig. ██████████
- aver configurato logicamente i criteri ed i procedimenti di stima;
- avere acquisito oggettivamente ed in maniera inequivocabile gli elementi tecnico-economico;
- aver riscontrato che nessuno dei beni immobili, come da quesito n.6, è occupato da terzi;

ha determinato il seguente valore di stima:

Corpo	Estremi catastali	Dest. Urb.	Sup. Comm. (mq)	Valore unitario €/mq	Coeff. vetustà	Valore complessivo €	Propr. %	Valore quota fallimento €
A	Fg. 2 part. 118, 119, 120, 123, 124	B2	816,78	150,00		122.517,00	20	24.503,40
A	Fg. 2 part. 120, 123, 124	Compl. Via Bottaro	142,45	20,00		2.849,00	20	569,80
B	Fg. 3 part. 98	B2	382,15	130,00		49.679,50	20	9.935,90
C	Fg. 2 part. 121, 122, 125, 126	B2 Residenziale	382,25	800,00	0,65	198.770,00	20	9.754,00
C	Fg. 2 part. 121, 122, 125, 126	B2 magazzini	195,00	550,00	0,75	80.437,50	20	16.087,50
D	Fg. 40 part. 8 e 9		50.828,00	0,18		9.149,04	20	1.829,80
VALORE COMPLESSIVO						€ 463.402,04		€ 92.680,41

In riferimento ai singoli quesiti posti dal G.I., lo scrivente, ha potuto assolvere ai soli quesiti n.1, 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 15.

Per quanto concerne i quesiti n. 3, 4 e 5 lo scrivente ha riscontrato delle irregolarità edilizie, ha chiesto svariate volte agli Uffici Comunali competenti dei chiarimenti senza ottenere alcuna risposta. Tuttavia le "lievi" irregolarità riscontrate non sono, a giudizio dello scrivente, di rilevante interesse in quanto riguardano i fabbricati del corpo A del Comune di Villa San Giovanni che, in considerazione del loro stato conservativo, saranno sicuramente demoliti e che pertanto non vi è **convenienza economica** nell'avviare procedure amministrative per la regolarizzazione degli stessi.

Per il quesito n.7 sui beni oggetto di stima non gravano dalla data del 15.04.2005 (trascrizione contro – sentenza dichiarativa di fallimento) atti di pignoramento e/o ipoteche ma solo atti giudiziari relativi a decreti di trasferimento immobili, successioni [cfr. allegata ispezione ipotecaria del 12.02.2013].

Per il quesito n.15 – scheda lotto:

Lotto A:

Comune: Villa San Giovanni (RC);

Estremi Catastali: fgl 2 part. 118, 119, 120, 123, 124;

Natura: Terreni e Fabbricati (in cattivo stato di conservazione);

Quota di Proprietà del fallito 3/15 ovvero il 20%;

I beni non rientrano in un eventuale comunione legale con il coniuge in quanto "beni personali" derivanti dalle successioni materna e paterna;

Note descrittive del lotto: "I cespiti costituenti tale corpo fondiario lambiscono la Strada Statale Tirrenica 18 (ex ss 118), si trovano in zona semicentrale del suddetto Comune.

La localizzazione è da ritenersi "buona" in quanto, nelle immediate vicinanze, vi sono

molti servizi essenziali: scuole (di diverso ordine e grado), farmacie, supermercati e attività commerciali di vario genere. L'area è sufficientemente servita dai mezzi pubblici urbani. Le urbanizzazioni primarie, secondarie e le funzioni urbane sono tutte presenti nelle vicinanze dei cespiti, e sono tipiche della zona centrale del Comune di Villa San Giovanni. Relativamente all'ubicazione il sito dista circa 1,00 km dallo svincolo autostradale di Villa, 0,800 Km dalla stazione ferroviaria di Villa S.G. e circa 0,500 km dal lungomare di Cannitello, zona balneare del Comune Villese. Per quanto riguarda la natura geopedologica del suolo, degli immobili sopradescritti, si evince che lo stesso è di tipo alluvionale e le caratteristiche del substrato pedogenetico sono tali da non creare particolari problemi nella realizzazione delle fondazioni di edifici aventi caratteristiche simili a quelli ordinari in zona. L'intero lotto di terreno che racchiude vari fabbricati fatiscenti presenta una forma rettangolare, con giacitura pianeggiante e si sviluppa sul fronte stradale Strada Statale Tirrenica 18 per ml. 80,00 circa mentre sul lato fronte strada via Bottaro per circa ml 45,00 per una superficie complessiva di mq. 959,23 circa."

Valore Venale del Lotto A: € 125.366,00

Valore Venale del Lotto A – Quota di Proprietà del fallito – 20%: € 25.073,20

Lotto B:

Comune: Villa San Giovanni (RC);

Estremi Catastali: fgl. 3 part 98;

Natura: Terreni e Rudere;

Quota di Proprietà del fallito 3/15 ovvero il 20%;

I beni non rientrano in un eventuale comunione legale con il coniuge in quanto "beni personali" derivanti dalle successioni materna e paterna;

Note descrittive del lotto: "Tale cespite si trova a poche decine di metri degli immobili descritti per il Lotto A, pertanto, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La forma è rettangolare, con giacitura in declivio e si sviluppa sul fronte stradale Strada Statale Tirrenica 18 per ml. 26 per una superficie complessiva di mq 382,15."

Valore Venale del Lotto A: € 49.679,50;

Valore Venale del Lotto A – Quota di Proprietà del fallito – 20%: € 9.935,90

Lotto C:

Comune: Villa San Giovanni (RC);

Estremi Catastali: fgl. 2 part 121, 122, 125, 126;

Natura: Terreni e Casa Indipendente;

Quota di Proprietà del fallito 3/15 ovvero il 20%;

I beni non rientrano in un eventuale comunione legale con il coniuge in quanto "beni personali" derivanti dalle successioni materna e paterna;

Note descrittive del lotto: "Tale cespite è costituito da più unità immobiliari caratterizzato da una struttura portante intelaiata in C.A. e solai in latero-cemento nervati, vengono qui di seguito enucleate le seguenti caratteristiche intrinseche:

Tipologia: Trattasi di una tipologia edilizia per civile abitazione di tipo signorile a due piani fuori terra;

Epoca di costruzione: Non si hanno dati certi riguardo l'epoca di costruzione ma dalle finiture e dal sistema costruttivo sicuramente antecedente agli anni "50";

Struttura Portante: Composta da struttura intelaiata in C.A. e solai in latero-cemento nervati;

Tipo di copertura: La copertura è di tipo piano praticabile, dotata di abbaino;

Finiture ed impianti:

Note descrittive del lotto: "Tale cespite si trova a poche decine di metri degli immobili descritti per il Lotto A, pertanto, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La forma è rettangolare, con giacitura in declivio e si sviluppa sul fronte stradale Strada Statale Tirrenica 18 per ml. 26 per una superficie complessiva di mq 382,15."

Valore Venale del Lotto A: € 49.679,50;

Valore Venale del Lotto A – Quota di Proprietà del fallito – 20%: € 9.935,90

Lotto C:

Comune: Villa San Giovanni (RC);

Estremi Catastali: fgl. 2 part 121, 122, 125, 126;

Natura: Terreni e Casa Indipendente;

Quota di Proprietà del fallito 3/15 ovvero il 20%;

I beni non rientrano in un eventuale comunione legale con il coniuge in quanto "beni personali" derivanti dalle successioni materna e paterna;

Note descrittive del lotto: "Tale cespite è costituito da più unità immobiliari caratterizzato da una struttura portante intelaiata in C.A. e solai in latero-cemento nervati, vengono qui di seguito enucleate le seguenti caratteristiche intrinseche:

Tipologia: Trattasi di una tipologia edilizia per civile abitazione di tipo signorile a due piani fuori terra;

Epoca di costruzione: Non si hanno dati certi riguardo l'epoca di costruzione ma dalle finiture e dal sistema costruttivo sicuramente antecedente agli anni "50";

Struttura Portante: Composta da struttura intelaiata in C.A. e solai in latero-cemento nervati;

Tipo di copertura: La copertura è di tipo piano praticabile, dotata di abbaino;

Finiture ed impianti:

Dotata di pavimenti in marmette di graniglia e marmo per le scale, gli infissi esterni sono in legno massello e vetro semplice dotati di scuri e di serrande metalliche al piano terra, le porte interne sono il legno smaltato, con bagni dotati di servizi igienici, e sono presenti sia l'impianto idrico che impianto elettrico non più a norma, risulta sprovvisto di impianti di riscaldamento;

Stato di conservazione:

bisogna di qualche opera di risanamento vista l'epoca costruttiva e la mancata manutenzione ordinaria che è mancata nel tempo, ma nel complesso può ritenersi in un mediocre stato conservativo;

Destinazione d'uso:

Abitativa per il piano primo, e magazzini/deposito per il piano terra;

Affacci:

Dotato di affacci sia a sud, est che a ovest, a muro cieco sul lato nord;

Distribuzione interna:

Risulta dotato al piano terra di magazzini/deposito, mentre al piano primo da un appartamento.”

Valore Venale del Lotto C: € 279.207,50;

Valore Venale del Lotto C – Quota di Proprietà del fallito – 20%: € 55.841,50

Lotto D:

Comune: Seminara (RC);

Estremi Catastali: Fgl. 40 part. 8 e 9;

Natura: Terreni agricoli;

Quota di Proprietà del fallito 3/15 ovvero il 20%;

I beni non rientrano in un eventuale comunione legale con il coniuge in quanto "beni personali" derivanti dalle successioni materna e paterna;

Note descrittive del lotto: "L'appezzamento di terreno ubicato in agro del Comune di Seminara foglio 40 part. 8 e 9 per una superficie complessiva di Ha 5.08.28, in località C.sta di Grillo. La qualità catastale non coincide con la qualità reale in quanto solo una parte del fondo risulta investita a bosco ceduo mentre la restante parte risulta incolto con la presenza di essenze arbustive polifitiche infestanti con prevalenza di felci."

Valore Venale del Lotto C: € 9.149,04;

Valore Venale del Lotto C – Quota di Proprietà del fallito – 20%: € 1.829,81.

Con la presente che si compone di n.20 pagine dattiloscritte, n.4 allegati (visure – ispezione ipotecaria – estratti di mappa e planimetrie), n.14 fotografie, n. 3 verbali di sopralluogo, oltre la dovuta corrispondenza, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.I. per eventuali chiarimenti.

Il tutto è depositato in Cancelleria unitamente ai fascicoli di parte.

dott. agronomo

