

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
G.D. DOTT.SSA TIZIANA DRAGO**

**FALLIMENTO N° 1103/1985 R.G.**

**\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CURATORE**

⇒ **“AVV. BRUNO ARENA ”**

Reggio Calabria – Viale A. Moro trav. D, n.5

**C.T.U.**

⇒ **“ING. GIORGIO LAGANÀ”**

Villa San Giovanni (RC) – Via L. Satriani n. 13

## **SOMMARIO**

<b>1.</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE</b>	<b>6</b>
	<b>ALLEGATI</b>	<b>61</b>

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 19/07/13 l'Ill.mo G.D. Dott.ssa T. Drago, nominava l'ing. A. Mafrici, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento n. 1103/85 – Fallimento \*\*\*\*\* - in relazione all'istanza del 18/07/2013 inoltrata dal Curatore Avv. Bruno Arena.

Per problemi familiari, in data 24/07/2013, il suddetto CTU comunicava la rinuncia dell'incarico assegnato.

Successivamente in sostituzione dell'ing. Mafrici veniva nominato CTU, nel procedimento fallimentare a frontespizio, il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Laganà iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n. 654, con l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio secondo i quesiti di seguito formulati::

- 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 culturali 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 urbanistica-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*

*possono 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 dell'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 opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

- 6) accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone di locazione 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. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi 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 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 alleggi gli atti di provenienza, ove reperiti;*
- 8) indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per quest'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 altre trascrizioni.*
- Atti di asservimento urbanistici e cessione 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, 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-catastale.*
- *Difformità urbanistico-edilizie.*
- *Difformità catastali.*

- 9) *accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui, 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 maggior 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 utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'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 ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati 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, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tale*

*decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per 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 x 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 vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc.) alleggi 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 sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza – 11) il valore venale del bene o della quota di bene immobile.*

## **2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

Alla luce di quanto sopra argomentato, sulla base dei sopralluoghi effettuati presso i siti di indagine, dall'analisi dei rilievi tecnici eseguiti, il CTU fornisce i seguenti riscontri alle richieste del Giudice.

### **QUESITO N. 1**

**Identifichi il C.T.U. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini.**

### **RISPOSTA**

I beni immobili oggetto di fallimento vengono così identificati:

1. Terreno agricolo, proprietà per 1/6, sito in Motta S. Giovanni (RC) individuato al foglio 9 con particella 142, qualità seminativo irriguo, classe 2<sup>^</sup>, superficie 3.380 mq confinante a nord con le p.lle 134 e 136 (rispettivamente, intestate al N.C.T. a Gattuso Francesco +3 e Barreca Antonino + 5), ad est con le p.lle 143 e 144 (rispettivamente, intestate al N.C.T. a Galletti Antonia +4 e Gulli Nicola), a sud con la p.lla 171 (intestata al N.C.T. a Pratico Antonino) e con strada vicinale Mansueti, a ovest con la p.lla 141 (intestata al N.C.T. a Minniti Antonino +1);
2. Terreno agricolo, proprietà per 1/6, sito in Motta S. Giovanni (RC) individuato al foglio 9 con particella 161, qualità seminativo irriguo, classe 2<sup>^</sup>, superficie 2.620 mq confinante a nord con la p.lla 155 (intestata al N.C.T. a Falduto Giovanna), ad est con le p.lle 164 e 166 (rispettivamente, intestate al N.C.T. a Sapone Antonino e stessa ditta), a sud con le p.lle 176, 294 e 295 (rispettivamente intestate al N.C.T. a Scirto Carmela, stessa ditta e Sapone Angela +2), a ovest con le p.lle 156 e 160 (rispettivamente, intestate al N.C.T. a Malara Francesca e Sapone Paolo);
3. Terreno agricolo, proprietà per 1/6, sito in Motta S. Giovanni (RC) individuato al foglio 9 con particella 165, qualità seminativo arboreo, classe 4<sup>^</sup>, superficie 420 mq confinante a nord con la p.lla 292 (intestata al N.C.T. a Sapone Angela +2), ad est con la p.lla 164 (intestata al N.C.T. a Sapone Antonino), a sud con la p.lla 155 (intestata al N.C.T. a Falduto Giovanna), a ovest con la p.lla 162 (intestata al N.C.T. a Sapone Antonino);
4. Terreno agricolo, proprietà per 1/6, sito in Motta S. Giovanni (RC) individuato al foglio 9 con particella 166, qualità seminativo irriguo, classe 2<sup>^</sup>, superficie 3.560 mq confinante a nord con la p.lla 164 (intestata al N.C.T. a Sapone

- Antonino), ad est con la p.lla 170 (intestata al N.C.T. a Sapone Domenico +1), a sud con la p.lla 176 (intestata al N.C.T. a stessa ditta), a ovest con la p.lla 161 (intestata al N.C.T. a stessa ditta);
5. Fabbricato rurale, proprietà per 1/6, sito in Motta S. Giovanni (RC) individuato al foglio 9 con particella 167, qualità fabbricato rurale, superficie 30 mq confinante a nord, est, sud ed ovest con la p.lla 166 (intestata al N.C.T. a stessa ditta);
  6. Terreno agricolo, proprietà per 1/6, sito in Motta S. Giovanni (RC) individuato al foglio 9 con particella 178, qualità seminativo irriguo, classe 2<sup>^</sup>, superficie 16.060 mq confinante a nord con la p.lla 166 (intestata al N.C.T. a stessa ditta), ad est con la p.lla 170 (intestata al N.C.T. a Sapone Domenico +1), a sud con la p.lla 218 (intestata al N.C.T. a Scilla Francesco) e con strada vicinale Mansueti, a ovest con la p.lla 295 (intestata al N.C.T. a Sapone Angela +2);
  7. Terreno agricolo, proprietà per 1/2, sito in Motta S. Giovanni (RC) individuato al foglio 45 con particella 62, qualità seminativo arboreo, classe 4<sup>^</sup>, superficie 1.824 mq confinante a nord con le p.lle 56 e 125 (intestate al N.C.T. a stessa ditta), ad est con la p.lla 166 (intestata al N.C.T. a Tersinio Antonia), a sud con la p.lla 209 (intestata al N.C.T. a Tripodi Gaetano +3), a ovest con la p.lla 125 (intestata al N.C.T. a stessa ditta);
  8. Terreno agricolo, proprietà per 1/2, sito in Motta S. Giovanni (RC) individuato al foglio 45 con particella 125, qualità uliveto, classe 3<sup>^</sup>, superficie 12.170 mq confinante a nord con torrente Marcato, ad est con le p.lle 145, 56, 62 e 210 (rispettivamente intestate al N.C.T. a Frascati Angelo, stessa ditta e Tripodi Gaetano +3), a sud con la p.lla 174 (intestata al N.C.T. a stessa ditta), a ovest con torrente Marcato;
  9. Terreno agricolo, proprietà per 1/2, sito in Motta S. Giovanni (RC) individuato al foglio 45 con particella 56, qualità uliveto, classe 3<sup>^</sup>, superficie 1.480 mq confinante a nord con le p.lle 151 e 152 (rispettivamente intestate al N.C.T. a Frascati Angelo e Caccamo Giuseppe), ad est con la p.lla 448 (intestata al

- N.C.T. a Catanoso Giovanna), a sud con la p.lla 166 (intestata al N.C.T. a Tersinio Antonia), a ovest con la p.lla 62 (intestata al N.C.T. a stessa ditta);
10. Terreno agricolo, proprietà per 1/2, sito in Motta S. Giovanni (RC) individuato al foglio 45 con particella 48, qualità seminativo irriguo, classe 2<sup>^</sup>, superficie 2.030 mq confinante a nord con la p.lla 46 (intestata al N.C.T. a Taurus srl), ad est con torrente, a sud con la p.lla 50 (intestata al N.C.T. a Catanoso Giovanna), a ovest con la p.lla 428 (intestata al N.C.T. a Camera Costruzioni Di Rocco e Domenico Camera S.N.C.);
11. Fabbricato in c.a. a 6 piani f.t., proprietà per 1/2, sito in Reggio Calabria, contrada Lagani, individuato al foglio 25 - Sez. Gallina - con la particella 720, quest'ultima avente una superficie pari a 860 mq, mentre il fabbricato ha una superficie lorda di circa 430 mq.

L'immobile è composto da n. 14 subalterni e confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata.

Il fabbricato è stato edificato in assenza di concessione edilizia e risulta regolarmente accatastato.

Il piano terra (1° piano f.t.) è composto da 5 subalterni, precisamente, il sub 1 vano scala (B.C.N.C.), il sub 2 corte (B.C.N.C.), sub 3 magazzino (cat. C/2, Zona Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 192 mq, rendita € 257,82), il sub 4 magazzino (cat. C/2, Zona Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 103 mq, rendita € 138,31), il sub 5 magazzino (cat. C/2, Zona Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 94 mq, rendita € 126,22).

Il primo piano (2° piano f.t.) è composto da 2 u.i., precisamente, il sub 6 in corso di costruzione, il sub 7 appartamento (cat. A/2 Zona Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 8 vani, rendita € 599,09).

Il secondo piano (3° piano f.t.) è composto da 2 u.i., precisamente, il sub 8 in corso di costruzione, il sub 9 appartamento (cat. A/2 Zona Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 8 vani, rendita € 599,09).

Il terzo piano (4° piano f.t.) è composto da 2 u.i., precisamente, il sub 10 in corso di costruzione, il sub 11 appartamento (cat. A/2 Zona Cens. 2, classe 3^, consistenza 8 vani, rendita € 599,09).

Il quarto piano (5° piano f.t.) è composto da 2 u.i., precisamente, il sub 12 in corso di costruzione, il sub 13 in corso di costruzione.

Il quinto piano (6° piano f.t.) è composto da n. 1 u.i., precisamente, il sub 15 appartamento (cat. A/2 Zona Cens. 2, classe 3^, consistenza 8 vani, rendita € 599,09).

### ***QUESITO N. 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.**

### ***RISPOSTA***

Gli immobili risultano accatastati e sono così identificati:

#### ***A. Terreni siti nel comune di Motta S. Giovanni al foglio 9***

- particella 142, qualità seminativo irriguo, classe 2^, superficie 3.380 mq, quota di proprietà per 1/6;
- particella 161, qualità seminativo irriguo, classe 2^, superficie 2.620 mq, proprietà per 1/6;
- particella 165, qualità seminativo arboreo, classe 4^, superficie 420 mq, proprietà per 1/6;
- particella 166, qualità seminativo irriguo, classe 2^, superficie 3.560 mq proprietà per 1/6;

- particella 167, qualità fabbricato rurale, superficie 30 mq, proprietà per 1/6;
- particella 178, qualità seminativo irriguo, classe 2<sup>^</sup>, superficie 16.060 mq proprietà per 1/6.

**B. Terreni siti nel comune di Motta S. Giovanni al foglio 45**

- particella 62, qualità seminativo arboreo, classe 4<sup>^</sup>, superficie 1.824 mq, proprietà per 1/2;
- particella 125, qualità uliveto, classe 3<sup>^</sup>, superficie 12.170 mq, proprietà per 1/2;
- particella 56, qualità uliveto, classe 3<sup>^</sup>, superficie 1.480 mq, proprietà per 1/2 ;
- particella 48, qualità seminativo irriguo, classe 2<sup>^</sup>, superficie 2.030 mq, proprietà per 1/2;

**C. Fabbricato sito nel comune di Reggio Calabria al foglio 25 - sez. Gallina**

- L'immobile al N.C.T. risulta Ente Urbano ed è identificato la particella 720, di 860 mq. Al N.C.E.U. l'immobile risulta intestato ai coniugi \*\*\*\*\* e Saccà Rosaria, pro-quota al 50%, e viene identificato con il medesimo numero di particella (720).

Per come descritto nella risposta al quesito n. 1, esso è così composto:

- ✓ sub 1 vano scala (B.C.N.C.);
- ✓ sub 2 corte (B.C.N.C.);
- ✓ sub 3 magazzino (cat. C/2, Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 192 mq, R.C. € 257,82);
- ✓ sub 4 magazzino (cat. C/2, Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 103 mq, R.C. € 138,31);
- ✓ sub 5 magazzino (cat. C/2, Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 94 mq, R.C. € 126,22);
- ✓ sub 6 in corso di costruzione;
- ✓ sub 7 abitazione (cat. A/2 Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 8 vani, R.C. € 599,09);
- ✓ sub 8 in corso di costruzione;
- ✓ sub 9 abitazione (cat. A/2 Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 8 vani, R.C. € 599,09);
- ✓ sub 10 in corso di costruzione;
- ✓ sub 11 abitazione (cat. A/2 Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 8 vani, R.C. € 599,09);
- ✓ sub 12 in corso di costruzione;
- ✓ sub 13 in corso di costruzione;

- ✓ sub 14 soppresso;
- ✓ sub 15 abitazione (cat. A/2 Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 8 vani, R.C. € 599,09).

### ***QUESITO N. 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.

### ***RISPOSTA***

Riguardo ai terreni non sono stati rilevati variazioni colturali o cambi di destinazione d'uso.

### ***QUESITO N. 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.

### ***RISPOSTA***

Non si rendono necessari variazioni catastali.

### ***QUESITO N. 5***

Per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistica-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 possono 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 dell'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 opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

### ***RISPOSTA***

Dagli accertamenti effettuate presso gli uffici urbanistici comunali risulta che il fabbricato sopradescritto, a 6 piani f.t., è stato realizzato in assenza di qualsiasi titolo abilitativo.

Per sanare l'abuso edilizio dei primi 5 piani f.t., ai sensi della legge n. 724/94, sono state presentate, in data 01-04-95, varie domande di condono edilizio per come di seguito riportate:

- Pratica n. 2572/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 2011/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 2571/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 2010/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 1970/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 2613/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 2584/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 1999/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 2592/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 1997/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 1998/1995, presentata da \*\*\*\*\*;
- Pratica n. 2585/1995, presentata da \*\*\*\*\*.

Per tali pratiche, sanabili ai sensi della Legge 724/94, il comune di Reggio Calabria aveva richiesto la documentazione per il completamento della domanda di condono, obbligatoria per il rilascio della concessione in sanatoria delle opere abusive realizzate.

Mentre per sanare ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 il sesto piano f.t., costruito successivamente al 1995, il sig. \*\*\*\*\* in data 30-11-2001, prot. n. 15001, aveva presentato domanda di condono edilizio. In merito a quest'ultima domanda di c.e., con determina prot. n. 15252 del 20-11-2003, il Dirigente del Settore pro-tempore, aveva espresso il **diniogo** del permesso di costruire con la seguente motivazione: "...in contrasto con l'art. 21 delle N.T.A.". Inoltre, gli uffici comunali preposti hanno evidenziato, con nota prot. n. 18231 del 04-02-2014, che tale opera ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale e, pertanto, la legge Delega n. 308/2004

non consente sanatoria edilizia di opere la cui realizzazione genera aumento di superficie o di volume. Ne consegue che il sub. 15 della particella 720 non è sanabile. In merito agli importi degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, interessi e penali) relativi alle pratiche di condono edilizie sopra elencate, sulla base della documentazione depositata presso gli uffici comunali e con riferimento alla data del 28-02-2014, le stesse spese ammontano a tale data complessivamente a Euro 119.732,20 per come di seguito riportato:

- \*\*\*\*\* - Pratica n. 2572/1995 – Euro 2.411,51;
- \*\*\*\*\* - Pratica n. 2011/1995 – Euro 2.635,85;
- \*\*\*\*\* - Pratica n. 2571/1995 – Euro 2.457,43;
- \*\*\*\*\* - Pratica n. 2010/1995 – Euro 2.791,14;
- \*\*\*\*\* - Pratica n. 1970/1995 – Euro 16.371,67;
- \*\*\*\*\* - Pratica n. 2613/1995 – Euro 13.920,59;
- \*\*\*\*\* - Pratica n. 2584/1995 – Euro 13.233,19;
- \*\*\*\*\* - Pratica n. 1999/1995 – Euro 13.095,30;
- \*\*\*\*\* - Pratica n. 2592/1995 - Euro 13.738,63;
- \*\*\*\*\* - Pratica n. 1997/1995 – Euro 13.046,30;
- \*\*\*\*\* - Pratica n. 1998/1995 – Euro 13.015,31;
- Pratica n. 2585/1995, presentata da \*\*\*\*\*.

A dette spese si dovranno aggiungere gli importi dovuti all'applicazione dell'indennità risarcitoria, da determinarsi in sede di rilascio della concessione in sanatoria, per come prevista dal comma 1 dell'art. 15 della Legge n. 1497/39 per le opere eseguite in aree sottoposte a vincolo.

Pertanto, quest'ultima spesa è pari a circa complessivi Euro 45.175,80 = (1,03 x 5.160m<sup>3</sup> x 8,5)

### **QUESITO N. 6**

**Accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone di locazione 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. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi 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.**

***RISPOSTA***

Dalle verifiche effettuate i beni non risultano affittati e/o locati. Invero risulta che gli appartamenti rifiniti del fabbricato sopraccitato risultano occupati dallo stesso sig. \*\*\*\*\* Francesco e dai suoi figli per come di seguito riportato:

- ✓ sub 3 magazzino (\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* figlio);
- ✓ sub 4 magazzino (\*\*\*\*\* figlia);
- ✓ sub 5 magazzino (\*\*\*\*\* figlia);
- ✓ sub 6 in corso di costruzione;
- ✓ sub 7 abitazione (\*\*\*\*\*);
- ✓ sub 8 in corso di costruzione;
- ✓ sub 9 abitazione (\*\*\*\*\*);
- ✓ sub 10 in corso di costruzione;
- ✓ sub 11 abitazione (\*\*\*\*\* figlia);
- ✓ sub 12 in corso di costruzione;
- ✓ sub 13 in corso di costruzione;
- ✓ sub 14 soppresso;
- ✓ sub 15 abitazione (\*\*\*\*\* figlio).

***QUESITO N. 7***

**Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data 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 allegli gli atti di provenienza, ove reperiti.**

### ***RISPOSTA***

Alla data della sentenza di fallimento non risultavano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene.

Successivamente in data 15/02/2013 sull'immobile indentificato al catasto fabbricati al Foglio n. 25 p.lla 720 sub. 7, è stata iscritta una Ipoteca Legale - Rep. 616/9413 del 08/022013 - a favore di EQUITALIA SUD spa, (art. 77 del DPR n. 602 del 1973 si veda allegato 10), per un importo complessivo pari ad euro 109.194,74 (importo ammontante al doppio del credito per cui si procede pari ad euro 54.597,37).

### ***QUESITO N. 8***

**Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per quest'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 altre trascrizioni.
- Atti di asservimento urbanistici e cessione 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, 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-catastale.
- Difformità urbanistico-edilizie.

- **Difformità catastali.**

***RISPOSTA***

Dall'esame della documentazione rintracciata dal sottoscritto C.T.U., non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli già indicati in precedenza e riportati di seguito:

A. ISCRIZIONI (Iscrizione contro del 15.02.2013 – Reg. Part. 252, Reg. Gener. 2829)

- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è gravato da Ipoteca Legale derivante dal Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) iscritta il 15.02.2013, nr. 75, presso la Conservatoria dei RR. II. Di Reggio Calabria a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., indirizzo: via D. Tripepi, 92 Reggio Calabria e contro \*\*\*\*\* per la quota di 500/1000 di proprietà per un importo totale di Euro 109.194,74 di cui Euro 54.597,37 per sorte capitale.

B. TRASCRIZIONI (Trascrizione contro del 17.0.1985 – RP 10611 del 1985)

- Gli immobili sono gravati dalla sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale civile di Reggio Calabria in data 26.06.1985), a favore della curatela del fallimento, in persona dell'avvocato Bruno Arena, domiciliato presso il proprio studio sito in Reggio Calabria viale Aldo Moro trav. D n. 5.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile, pertanto non vi sono costi per la eliminazione di tali vincoli.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.

**Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- ***Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;***

per quanto portato a conoscenza del CTU non vi sono allo stato attuale altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

- ***Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;***

per quanto portato a conoscenza del CTU non vi sono, allo stato attuale, atti di asservimento e cessioni di cubatura.

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**

da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. e confermato in sede di sopralluogo, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

- **Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc...);**

da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. e confermato in sede di sopralluogo, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.

- **Esistenza di usufrutto;**

da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata, non è gravato da usufrutto.

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

- **Iscrizioni;**

non vi sono iscrizioni a carico del fallito se non quella sopra elencata a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

- **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;**

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore della curatela del fallimento che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

- **Per eventuali difformità urbanistico – edilizie;**

Si veda quanto descritto nella risposta al quesito n. 5.

- **Difformità catastali;**

non vi sono difformità catastali sugli immobile in quanto la situazione è quella riportata sulle planimetrie catastali.

### **QUESITO N. 9**

Accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui, 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.**

### **RISPOSTA**

Dalle verifiche effettuate i beni, al momento del fallimento, risultavano in comproprietà.

Relativamente ai terreni siti nel comune di Motta s. Giovanni, foglio catastale n. 9, e sopra riportati, si rappresenta che non sono facilmente divisibili. Essi sono pervenuti al fallito attraverso la denuncia di successione per causa di morte di \*\*\*\*\* Antonino, del 16.06.1966. La quota indivisa di detta proprietà è pari ad 1/6.

Anche i terreni siti in Motta S. Giovanni, foglio di mappa n. 45, non sono facilmente divisibili e sono pervenuti ai coniugi \*\*\*\*\* , in regime di comunione legale dei beni (quota di proprietà del 50% ciascuno), mediante atto di compravendita stipulato dal Notaio A. Zagami in data 14.12.1978.

Riguardo l'immobile di cui al foglio di mappa n. 25, p.lla 720, del comune di Reggio Calabria – sez. Gallina – si rappresenta che è pervenuto ai coniugi \*\*\*\*\* , in regime di comunione legale dei beni (quota di proprietà del 50% ciascuno), mediante atto di compravendita stipulato dal Notaio B. Poggio in data 13.07.1982.

Riguardo il valore della quota si rimanda alla risposta fornita al quesito n. 11

### **QUESITO N. 10**

**Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior 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.

***RISPOSTA***

Si rimanda a quanto riportato nelle risposte ai quesiti n. 9, n. 11 e n. 15.

***QUESITO N. 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 utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'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 ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati 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, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tale decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per 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.

***RISPOSTA***

Per la valutazione dei terreni in esame sono stati presi in considerazione i seguenti prezzi unitari:

1. valori agricoli medi (VAM) dei terreni estrapolati dalle tabelle pubblicate dalla commissione provinciale espropri della provincia di Reggio Calabria relativi all'anno 2018 e valevoli per l'anno 2019;
2. prezzo desunto dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari

Mentre per la valutazione del fabbricato sono stati presi in considerazione i seguenti prezzi unitari:

1. prezzo estrapolato dal sito dell’Agenzia dell’Entrate (ex catasto) pubblicato a cura dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
2. prezzo desunto dall’indagine di mercato presso le agenzie immobiliari;
3. prezzo determinato analiticamente;
4. prezzo fornito dal costruttore;
5. prezzo assegnato dal sottoscritto CTU, in base all’esperienza professionale;
6. prezzo determinato con il procedimento di “capitalizzazione del reddito”.

Il valore finale, dei singoli immobile, è stato calcolato effettuando la media aritmetica dei suddetti valori di stima, pertanto, di seguito saranno riportati i singoli procedimenti per la determinazione del più probabile valore di mercato, ed il **valore finale complessivo dei singoli beni oggetto del fallimento.**

1. Valore OMI estrapolato dal sito dell’Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre 2019, ovvero VAM per i terreni agricoli

I valori di mercato forniti dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Reggio Calabria, per i terreni agricoli in questione, oscillano tra 0,27 e 7,00 €/mq.

Lo scrivente CTU ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseca dell’immobile oggetto di causa, giusto considerare ai fini della presente stima il valore medio pari a 3,635 €/mq.

Valori OMI AL MQ			
Descrizione	min	max	medio
Terreni agricoli, in Motta S. Giovanni (RC) individuato nella Regione Agraria n. 10	€ 0,27	€ 7,00	<b>€ 3,635</b>

I valori di mercato forniti dall’Agenzia delle Entrate (Valori OMI), per le abitazioni di tipo civile (cat. A/2), oscillano tra 620,00 e 850,00 €/mq, mentre per i magazzini (cat. C/2), oscillano tra 360,00 e 530,00 €/mq.

Lo scrivente CTU ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseca dell'immobile oggetto di causa, giusto considerare ai fini della presente stima il valore medio, rispettivamente, pari a 735,00 €/mq e pari a 445,00 €/mq.

<b>Valori OMI AL MQ</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>medio</b>
Abitazione civile	€ 620,00	€ 850,00	<b>€ 735,00</b>
Magazzini	€ 360,00	€ 530,00	<b>€ 445,00</b>

2. *Prezzi pubblicati dalle agenzie immobiliari. Indagine del mercato immobiliare*

I prezzi al mq dei terreni agricoli posti in vendita nel Comune di Motta S. Giovanni, pubblicati dalle agenzie immobiliari, risultano compresi possono tra 5,88 e 2,54 €/mq. Lo scrivente CTU ritiene corretto considerare il valore medio pari a 4,34 €/mq, per come riportato nella tabella di seguito riportata.

<b>Valori Agenzia Immobiliari per i terreni</b>				
<b>Comune</b>	<b>mq</b>	<b>prezzo</b>	<b>prezzo/mq</b>	<b>prezzo medio</b>
Motta S. Giovanni	8500	€ 50.000,00	€ 5,88	<b>€ 4,34</b>
Motta S. Giovanni	33440	€ 84.982,50	€ 2,54	
Motta S. Giovanni	1802	€10.136,25	€ 5,62	
Motta S. Giovanni	1800	€ 6.000,00	€ 3,33	

I prezzi al mq degli immobili ristrutturati e/o da ristrutturare posti in vendita nella zona, pubblicati dalle agenzie immobiliari, risultano compresi possono tra 833,33 e 1.296,30 €/mq. Lo scrivente CTU ritiene corretto considerare il valore medio pari a 1.019,79 €/mq, per come riportato nella seguente tabella.

<b>Valori Agenzia Immobiliari per le abitazioni</b>				
<b>Via</b>	<b>mq</b>	<b>prezzo</b>	<b>prezzo/mq</b>	<b>prezzo medio</b>
Saracino	110	€ 125.000,00	€ 1.136,36	<b>€ 1.019,79</b>
Livari	140	€ 125.000,00	€ 892,86	
Bovetto	400	€ 350.000,00	€ 875,00	
Trapezzoli	135	€ 175.000,00	€ 1.296,30	
Livari	156	€ 130.000,00	€ 833,33	
Saracino	106	€ 115.000,00	€ 1.084,90	

I prezzi al mq dei magazzini posti in vendita nella zona, pubblicati dalle agenzie immobiliari, risultano compresi possono tra 400,00 e 1.000,00 €/mq. Lo scrivente CTU ritiene corretto considerare il valore medio pari a 693,75 €/mq, per come riportato nella seguente tabella.

<b>Valori Agenzia Immobiliari per i magazzini</b>				
<b>Via</b>	<b>mq</b>	<b>prezzo</b>	<b>prezzo/mq</b>	<b>prezzo medio</b>
Labocchetta	230	€ 230.000,00	€ 1.000,00	<b>€ 693,75</b>
Gebbione	160	€ 80.000,00	€ 500,00	
Arangea	450	€ 180.000,00	€ 400,00	
Modena	80	€ 70.000,00	€ 875,00	

### 3. Prezzo determinato analiticamente per il fabbricato

Per i fabbricati la determinazione del prezzo unitario al mq, con il presente criterio di stima, si può desumere a partire dal prezzo medio di mercato dell'O.M.I., pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, che nella fattispecie è posto pari a 735,00 €/mq. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima, i quali andranno a descrivere nel dettaglio il bene partendo dalla zona per poi passare all'esame esterno dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche interne.

#### Descrizione della zona dove è situato l'immobile oggetto di stima

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo è risultato che la zona ove è situato l'immobile, dista circa tra 300 e 500 m dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme), per un coefficiente relativo pari a 1,022, mentre rispetto all'elemento di maggiore importanza e richiamo (Aeroporto di Reggio Calabria) risulta distante circa 2 Km, per un coefficiente pari a 1,006.

La zona risulta dotata della necessaria urbanizzazione primaria e, pertanto, il coefficiente è pari a 1,015.

Nell'area in esame non vi sono elementi estetici predominanti e, pertanto, il coefficiente non subisce variazioni e viene stabilito pari a 1,00.

Nella zona in esame il panorama non ha un valore estetico degno di rilievo, conseguentemente il coefficiente è pari a 1,00.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona e, dunque, il coefficiente corrisponde a 1,00.

Nelle vicinanze non sono presenti aree aperte al pubblico e, pertanto, si stabilire un coefficiente pari a 1,00, così come per gli scorci caratteristici di valore paesaggistico si può fissare un coefficiente pari a 1,00.

Sono presenti attraversamenti artificiali, pertanto il coefficiente è pari a 0,98.

Infine analizzando la situazione sociale del quartiere attraverso l'andamento della popolazione e il numero dei reati avvenuti, si può desumere un coefficiente sociale pari a 1,00.

Nel complesso il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti sopra esposti e moltiplicati fra loro è pari a **1,023**.

#### *Descrizione dell'edificio dove è situato l'immobile oggetto di stima*

Il coefficiente funzionale dell'edificio è pari a 0,9781, poiché nell'edificio in esame non esiste alcuna dotazione impiantistica degna di rilievo e non è presente alcuna dotazione funzionale quale palestra, giardino, ecc.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono lo stabile possono essere così sintetizzati:

- la facciata principale non è artisticamente molto valida, non sono presenti decori;
- l'atrio condominiale è di mediocre valore;
- la scala di accesso all'unità immobiliare è poco pregevole;
- il portone di ingresso allo stabile è di mediocre valore estetico;
- i portoncini di accesso agli appartamenti non sono di un pregevole valore;
- la composizione generale dell'edificio non è particolarmente significativa.

Alla luce di quanto sopra esposto i valori nel loro insieme mi permettono di stabilire un coefficiente estetico dello stabile pari a 1,0089.

Riguardo ai parametri sociali sono stati rilevati:

- non è stata riscontrata la presenza del portiere;
- il portone di accesso risulta chiuso;
- nell'edificio non è presente alcuna telecamera per la rilevazione delle presenze;

- lo stabile non è dotato di videocitofono.

Tutto l'insieme di queste valutazioni mi porta a stabilire un coefficiente sociale dell'edificio pari a 1,008.

La conservazione dell'edificio nel suo complesso, esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale pari a 0,98.

**Il coefficiente globale dello stabile, moltiplicando fra loro i coefficienti sopra riportati, è pari a 0,975.**

### **Descrizione dell'unità immobiliare**

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'unità immobiliare risulta ben ventilata garantendo così un ricambio d'aria più che regolamentare;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono ben soleggiate;
- la dimensione dei vani è buona in quanto essi risultano ampi e consoni alle esigenze abitative ordinarie;
- gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinata;
- gli alloggi risultano dotati di bagno e w.c., con i necessari sanitari;
- lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

In base a quanto sopra descritto, il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali degli alloggi è pari a 1,00.

L'immobile esteticamente presenta le seguenti caratteristiche:

- il portoncino d'ingresso non è di pregevole valore e non presenta caratteri estetici di rilievo;
- le porte interne non sono di forma estetica pregevole;
- le tinteggiature sono di ordinaria fattura;
- gli ambienti di ricevimento e la camera da letto sono tinteggiate;
- la piastrellatura dei pavimenti è in marmo ed i rivestimenti delle pareti non sono di pregevole valore;

- la rubinetteria dei sanitari è di forma e materiale estetico di valore ordinario;
- le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari;
- le placche elettriche sono di materiale e forma ordinaria;
- nell'unità immobiliare non sono presenti elementi secondari di particolare valore estetico.

Da quanto analizzato e sopra esposto, il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio è pari a 1,005. In base alle qualità di affaccio rilevate delle abitazioni, le quali non risultano condizionate dal passaggio dei mezzi pubblici di linea/forze dell'ordine/soccorso, il coefficiente di merito è pari a 1,00. La conservazione degli alloggi nel suo complesso, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a 0,98.

**Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è pari a 0,9849.**

**Calcolo del coefficiente correttivo del valore medio**

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare, e moltiplicandoli fra loro (con tutte le cifre decimali), si ha come **coefficiente correttivo complessivo pari a 0,9824.**

**Calcolo del prezzo unitario delle unità immobiliari oggetto di stima**

Avendo preso come prezzo di riferimento medio i valori forniti dall'O.M.I. €/mq 735,00 e 445,00, moltiplicandoli per il coefficiente correttivo sopra indicato (0,9824), si può affermare che il prezzo unitario, determinato analiticamente, rispettivamente per le abitazioni e per i magazzini, è pari a **€/mq 722,03** ed a **€/mq 437,17**, per come riportato nella seguente tabella.

<b>Prezzo determinato analiticamente</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>coeff.</b>	<b>prezzo/mq</b>	<b>prezzo/mq corretto</b>
Abitazione civile	0,9824	€ 735,00	<b>€ 722,03</b>
Magazzino	0,9824	€ 445,00	<b>€ 437,17</b>

**4. Prezzo fornito dal costruttore**

Al fine di dare completezza alla presente stima, lo scrivente ha contattato le imprese di costruzioni che nell'ultimo decennio hanno realizzato immobili nella stessa zona.

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare il prezzo fornito dal costruttore, per immobili nuovi è pari a circa 1.300,00 €/mq e per ristrutturati, può porsi pari a 800,00 €/mq, attestandosi ad un valore medio (per immobili nuovi e/o ristrutturati) pari a 1.050,00 €/mq. Mentre per i magazzini la forbice oscilla tra 800,00 €/mq e 400,00 €/mq, pertanto, il valore medio è pari a 600,00 €/mq

<b>Prezzo fornito dal costruttore</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>prezzo/mq nuovo</b>	<b>prezzo/mq ristrutturazione</b>	<b>Prezzo medio/mq</b>
Abitazione civile	€ 1.300,00	€ 800,00	€ 1.050,00
Magazzino	€ 800,00	€ 400,00	€ 600,00

5. Prezzo assegnato dal CTU, in base all'esperienza professionale

In base all'esperienza professionale lo scrivente CTU ritiene che il prezzo al mq, delle abitazioni in esame, possa essere posto pari a 1.000,00 €/mq, mentre per i magazzini possa essere posto pari a 500,00 €/mq.

<b>Prezzo assegnato dal CTU</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>prezzo/mq</b>
Abitazione civile	€ 800,00
Magazzino	€ 500,00

6. Prezzo determinato con il procedimento di "capitalizzazione del reddito"

I prezzi degli affitti in zona, estrapolati dall'O.M.I. per immobili destinati a residenziali e/o commerciali e/o per attività terziaria e/o per attività produttiva, con caratteristiche e requisiti comparabili con quello in argomento si collocano tra € 331,20 e € 432,00 mensili. Ipotizzando realisticamente un importo medio di € 381,60 mensili si otterrà:

- reddito annuo lordo R.A.L. =  $(381,60 \times 12) = € 4.579,20$ ;
- spese e imposte complessive € 2.289,60 (circa il 50% del R.A.L.);
- reddito netto annuo R.N.A. =  $(4.579,20 - 2.289,60) = € 2.289,60$ ;
- saggio di capitalizzazione medio  $i=2,00\%$ ;
- valore di capitalizzazione  $V_c = (R.N.A. / i) = 2.289,60 / 2,00\% = € 114.480,00$ .

Dividendo il valore di capitalizzazione per la superficie commerciale dell'immobile si ottiene un prezzo unitario al mq, pari a **795,00 €/mq**.

Prezzo finale al mq del fabbricato oggetto di stima

Per quanto sopra esposto il prezzo finale, del più probabile valore di mercato da attribuire agli alloggi rifiniti, lo scrivente CTU l'ha determinato mediante la media aritmetica dei prezzi unitari sopra descritti. Ne consegue che detto valore è pari a 853,64 €/mq, per come meglio sintetizzato nella tabella seguente.

<b>VALORE FINALE AL MQ DEGLI ALLOGGI RIFINITI</b>		
	<b>prezzo medio al mq</b>	<b>Valore medio</b>
Valore OMI	€ 735,00	<b>€ 853,64</b>
Prezzo pubblicato dalle agenzie immobiliari	€ 1.019,79	
Prezzo calcolato analiticamente	€ 722,03	
Prezzo determinato dal costruttore	€ 1.050,00	
Prezzo assegnato dall'esperienza	€ 800,00	
Valore di capitalizzazione del reddito	€ 795,00	

Riguardo agli alloggi in corso di costruzione il valore può porsi pari al 50% del valore sopra determinato. Ne consegue che detto valore è pari a 426,82 €/mq, per come meglio sintetizzato nella tabella seguente

<b>VALORE FINALE AL MQ DEGLI ALLOGGI IN CORSO DI COSTRUZIONE</b>		
	<b>prezzo medio al mq</b>	<b>Valore medio</b>
Valore OMI	€ 735,00:2=367,50	<b>€ 426,82</b>
Prezzo pubblicato dalle agenzie immobiliari	€ 1.019,79:2=509,90	
Prezzo calcolato analiticamente	€ 722,03:2=361,02	
Prezzo determinato dal costruttore	€ 1.050,00:2=525,00	
Prezzo assegnato dall'esperienza	€ 800,00:2=400,00	
Valore di capitalizzazione del reddito	€ 795,00:2=397,50	

Mentre per quanto riguarda il prezzo finale del più probabile valore di mercato, da attribuire ai magazzini, lo scrivente CTU l'ha determinato mediante la media aritmetica dei prezzi unitari sopra descritti. Ne consegue che detto valore è pari a 578,49 €/mq, per come meglio sintetizzato nella tabella seguente.

<b>VALORE FINALE AL MQ DEI MAGAZZINI</b>		
	<b>prezzo medio al mq</b>	<b>Valore medio</b>
Valore OMI	€ 445,00	<b>€ 578,49</b>
Prezzo pubblicato dalle agenzie immobiliari	€ 693,75	
Prezzo calcolato analiticamente	€ 437,17	
Prezzo determinato dal costruttore	€ 600,00	

Prezzo assegnato dall'esperienza	€ 500,00
Valore di capitalizzazione del reddito	€ 795,00

### **Determinazione della superficie commerciale**

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà delle tamponature di confine, nonché del 10% della corte.

Ne consegue che la superficie commerciale dell'intero immobile, da prendere in considerazione in cifra tonda, è pari a 1728 mq, per come meglio rappresentato nella tabella seguente e nelle figure sotto riportate.

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</b>		
	<b>mq</b>	<b>Totale mq</b>
Corte sub 2 (10% di 430 mq)	43	<b>1728</b>
Magazzino P.T. sub 3	192	
Magazzino P.T. sub 4	103	
Magazzino P.T. sub 5	94	
Alloggio in corso di costruzione P.1 sub 6	144	
Appartamento P.1 sub 7	144	
Alloggio in corso di costruzione P.2 sub 8	144	
Appartamento P.2 sub 9	144	
Alloggio in corso di costruzione P.3 sub 10	144	
Appartamento P.3 sub 11	144	
Alloggio in corso di costruzione P.4 sub 12	144	
Appartamento P.4 sub 13	144	
Appartamento P.5 sub 15	144	

### **Il valore complessivo dell'intero fabbricato**

Assumendo a base del calcolo il prezzo unitario medio, per una superficie commerciale lorda, si otterrà che il valore di mercato delle singole unità immobiliari per come riportato nella seguente tabella.

<b>VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI</b>					
<b>Unità immobiliare</b>	<b>mq</b>	<b>Prezzo al mq</b>	<b>Totale Euro</b>	<b>Quota di proprietà</b>	<b>Valore pro quota</b>
Corte sub 2 (10% di 430 mq)	43	€ 853,64	36.706,52	1/2	€ 18.353,26
Magazzino P.T. sub 3	192	€ 578,49	111.070,08	1/2	€ 55.535,04
Magazzino P.T. sub 4	103	€ 578,49	59.584,47	1/2	€ 29.792,24
Magazzino P.T. sub 5	94	€ 578,49	54.378,06	1/2	€ 27.189,03
Alloggio in corso di costruzione P.1 sub 6	144	€ 426,82	61.462,08	1/2	€ 30.731,04

Appartamento P.1 sub 7	144	€ 853,64	122.924,16	1/2	€ 61.462,08
Alloggio in corso di costruzione P.2 sub 8	144	€ 426,82	61.462,08	1/2	€ 30.731,04
Appartamento P.2 sub 9	144	€ 853,64	122.924,16	1/2	€ 61.462,08
Alloggio in corso di costruzione P.3 sub 10	144	€ 426,82	61.462,08	1/2	€ 30.731,04
Appartamento P.3 sub 11	144	€ 853,64	122.924,16	1/2	€ 61.462,08
Alloggio in corso di costruzione P.4 sub 12	144	€ 426,82	61.462,08	1/2	€ 30.731,04
Alloggio in corso di costruzione P.4 sub 13	144	€ 426,82	61.462,08	1/2	€ 30.731,04
Appartamento P.5 sub 15	144	€ 853,64	122.924,16	1/2	€ 61.462,08
<b>Sommano</b>	<b>1728</b>		<b>1.122.208,25</b>		<b>€ 561.104,13</b>

### **Il valore complessivo dei terreni agricoli**

Assumendo a base del calcolo il prezzo unitario medio dei terreni, così come sopra determinato, si otterrà che il valore ammonta a complessivi Euro 176.70,56 per come riportato nelle seguenti tabelle.

<b>Prezzo unitario medio al mq riferito ai terreni</b>		
<b>OMI</b>	<b>Agenzia Immobiliari</b>	<b>Prezzo medio</b>
3,635	4,34	<b>€ 3,99</b>

<b>VALORE DEI TERRENI AGRICOLI</b>					
<b>FONDO</b>	<b>mq</b>	<b>Prezzo medio al mq</b>	<b>Totale Euro</b>	<b>Quota di proprietà</b>	<b>Valore pro quota</b>
p.lla 142, fg 9, Motta S. Giovanni	3.380	€ 3,99	€ 13.486,2	1/6	€ 2.247,7
p.lla 161, fg 9, Motta S. Giovanni	2.620	€ 3,99	€ 10.453,8	1/6	€ 1.742,3
p.lla 165, fg 9, Motta S. Giovanni	420	€ 3,99	€ 1.675,8	1/6	€ 279,3
p.lla 166, fg 9, Motta S. Giovanni	3.560	€ 3,99	€ 14.204,4	1/6	€ 2.367,4
p.lla 167, fg 9, Motta S. Giovanni	30	€ 100,00	€ 3.000,00	1/6	€ 500,00
p.lla 178, fg 9, Motta S. Giovanni	16.060	€ 3,99	€ 64.079,4	1/6	€ 10.679,9
p.lla 62, fg 45, Motta S. Giovanni	1.824	€ 3,99	€ 7.277,76	1/2	€ 3.638,88
p.lla 125, fg 45, Motta S. Giovanni	12.170	€ 3,99	€ 48.558,3	1/2	€ 24.279,15
p.lla 56, fg 45, Motta S. Giovanni	1.480	€ 3,99	€ 5.905,2	1/2	€ 2.952,6
p.lla 48, fg 45, Motta S. Giovanni	2.030	€ 3,99	€ 8.099,7	1/2	€ 4.049,85
<b>Sommano</b>	<b>43.574</b>		<b>€ 176.740,56</b>		<b>€ 52.737,08</b>

### **Il valore finale netto dei beni**

Pertanto, il valore finale dei beni al netto di decurtazioni e correzioni, quali:

- abbattimento forfettario (15% del valore) per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi ;
- altri oneri o pesi;

ammonta a complessivi euro **1.051.863,72** (per come riportato nelle seguenti tabelle), di cui euro **150.229,48** per i terreni agricoli ed euro **901.634,24** per il fabbricato.

<b>VALORE NETTO DEI TERRENI AGRICOLI</b>					
<b>FONDO</b>	<b>mq</b>	<b>Prezzo al netto spese €/mq</b>	<b>Totale Euro</b>	<b>Quota di proprietà</b>	<b>Valore pro quota</b>
p.lla 142, fg 9, Motta S. Giovanni	3.380	€ 3,39	€ 11.463,27	1/6	€ 1.910,55
p.lla 161, fg 9, Motta S. Giovanni	2.620	€ 3,39	€ 8.885,73	1/6	€ 1.480,96
p.lla 165, fg 9, Motta S. Giovanni	420	€ 3,39	€ 1.424,43	1/6	€ 237,41
p.lla 166, fg 9, Motta S. Giovanni	3.560	€ 3,39	€ 12.073,74	1/6	€ 2.012,29
p.lla 167, fg 9, Motta S. Giovanni	30	€ 85,00	€ 2.550,00	1/6	€ 425,00
p.lla 178, fg 9, Motta S. Giovanni	16.060	€ 3,39	€ 54.467,49	1/6	€ 9.077,92
p.lla 62, fg 45, Motta S. Giovanni	1.824	€ 3,39	€ 6.186,10	1/2	€ 3.093,05
p.lla 125, fg 45, Motta S. Giovanni	12.170	€ 3,39	€ 41.274,56	1/2	€ 20.637,28
p.lla 56, fg 45, Motta S. Giovanni	1.480	€ 3,39	€ 5.019,42	1/2	€ 2.509,71
p.lla 48, fg 45, Motta S. Giovanni	2.030	€ 3,39	€ 6.884,75	1/2	€ 3.442,37
<b>Sommano</b>	<b>43.574</b>		<b>€ 150.229,48</b>		<b>€ 44.826,52</b>

<b>VALORE NETTO DEL FABBRICATO</b>					
<b>Unità immobiliare</b>	<b>mq</b>	<b>Prezzo al netto spese €/mq</b>	<b>Totale Euro</b>	<b>Quota di proprietà</b>	<b>Valore pro quota</b>
Corte sub 2 (10% di 430 mq)	43	€ 725,59	31.200,54	1/2	€ 15.600,27
Magazzino P.T. sub 3	192	€ 491,72	94.409,57	1/2	€ 47.204,78
Magazzino P.T. sub 4	103	€ 491,72	50.646,80	1/2	€ 25.323,40
Magazzino P.T. sub 5	94	€ 491,72	46.221,35	1/2	€ 23.110,68
Alloggio in corso di costruzione P.1 sub 6	144	€ 362,80	52.242,77	1/2	€ 26.121,38
Appartamento P.1 sub 7	144	€ 725,59	104.485,54	1/2	€ 52.242,77
Alloggio in corso di costruzione P.2 sub 8	144	€ 362,80	52.242,77	1/2	€ 26.121,38
Appartamento P.2 sub 9	144	€ 725,59	104.485,54	1/2	€ 52.242,77
Alloggio in corso di costruzione P.3 sub 10	144	€ 362,80	52.242,77	1/2	€ 26.121,38
Appartamento P.3 sub 11	144	€ 725,59	104.485,54	1/2	€ 52.242,77

Alloggio in corso di costruzione P.4 sub 12	144	€ 362,80	52.242,77	1/2	€ 26.121,38
Alloggio in corso di costruzione P.4 sub 13	144	€ 725,59	52.242,77	1/2	€ 26.121,38
Appartamento P.5 sub 15	144	€ 725,59	104.485,54	1/2	€ 52.242,77
<b>Sommano</b>	<b>1728</b>		<b>901.634,24</b>		<b>€ 450.817,12</b>

Prefigurando tre diverse ipotesi in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per bonifica di eventuali rifiuti siano posti a carico della procedura, ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente gli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati a carico dell'acquirente, il valore finale dei beni è calcolato per come di seguito riportato:

**1^ Ipotesi:** *gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per bonifica di eventuali rifiuti siano posti a carico della procedura.*

In tale ipotesi costo complessivo degli oneri (urbanistica, ambientale e per bonifica) è pari a euro 207.923,34, di cui euro 177.923,34 per la regolarizzazione urbanistica ed euro 30.000,00 per la bonifica di eventuali rifiuti.

Pertanto, il valore netto dei beni ammonta a complessivi **Euro 843.940,38.**

**2^ Ipotesi:** *siano assunti dalla procedura soltanto gli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale.*

In tale ipotesi costo degli oneri (urbanistica e ambientale) è pari a euro 177.923,34.

Pertanto, il valore netto dei beni ammonta a complessivi **Euro 873.940,38.**

**3^ Ipotesi:** *gli oneri siano lasciati a carico dell'acquirente.*

In tale ipotesi il valore netto dei beni ammonta a complessivi **Euro 1.051.863,72.**

### ***QUESITO N. 12***

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x 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 **P'immediata percezione** di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc.) allegghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile

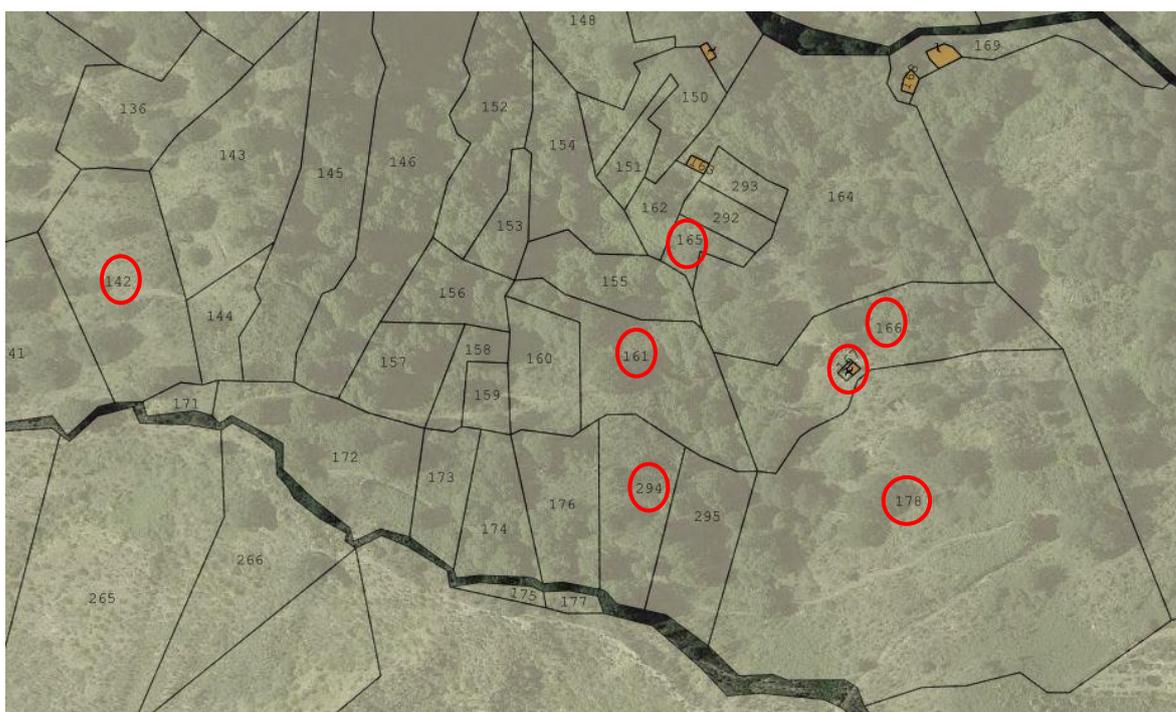
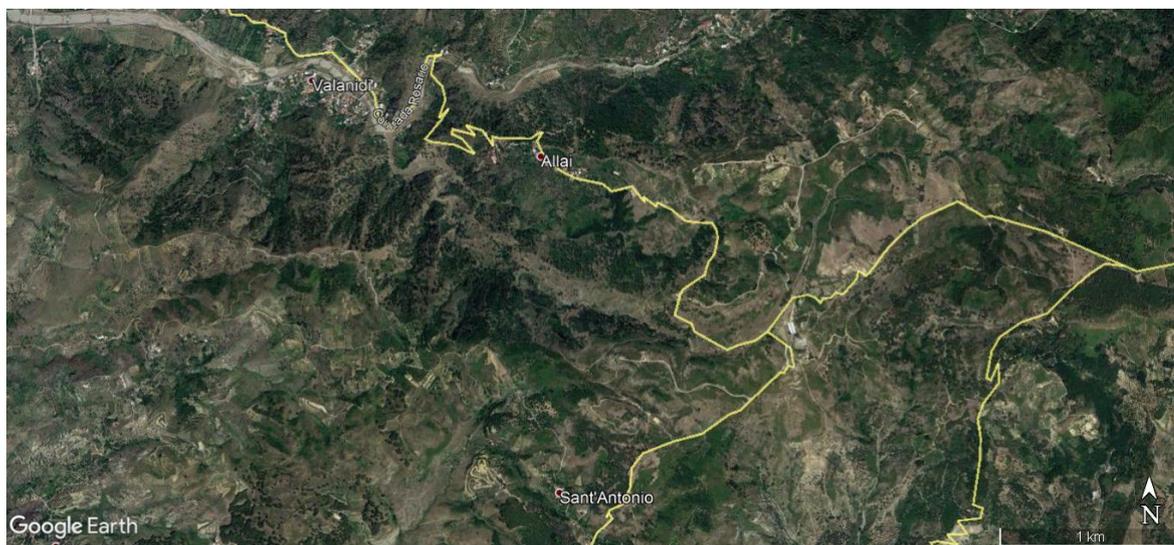
### ***RISPOSTA***

La risposta a detto quesito viene elencata in forma sintetica:

#### **Terreni siti nel comune di Motta S. Giovanni al foglio 9**

- particella 142, terreno incolto scosceso, superficie 3.380 mq, quota di proprietà per 1/6, destinazione agricola, non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km, località Allai;
- particella 161, terreno incolto scosceso, superficie 2.620 mq, quota di proprietà per 1/6, destinazione agricola, non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km, località Allai;
- particella 165, terreno incolto scosceso, superficie 420 mq, quota di proprietà per 1/6, destinazione agricola, non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km, località Allai;
- particella 166, terreno incolto scosceso, superficie 3.560 mq proprietà per 1/6, destinazione agricola, non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km, località Allai;
- particella 167, qualità fabbricato rurale, superficie 30 mq, proprietà per 1/6, non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km, località Allai;

- particella 178, terreno incolto scosceso, superficie 16.060 mq, quota di proprietà per 1/6, destinazione agricola, non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km, località Allai.
- particella 294, terreno incolto scosceso, superficie 1.680 mq, quota di proprietà per 1/6, destinazione agricola, non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km, località Allai.

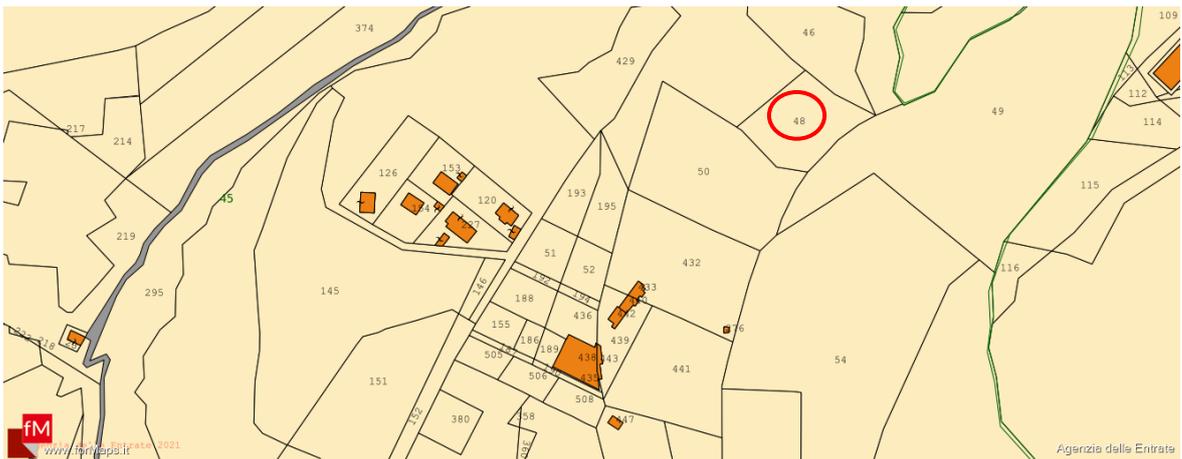
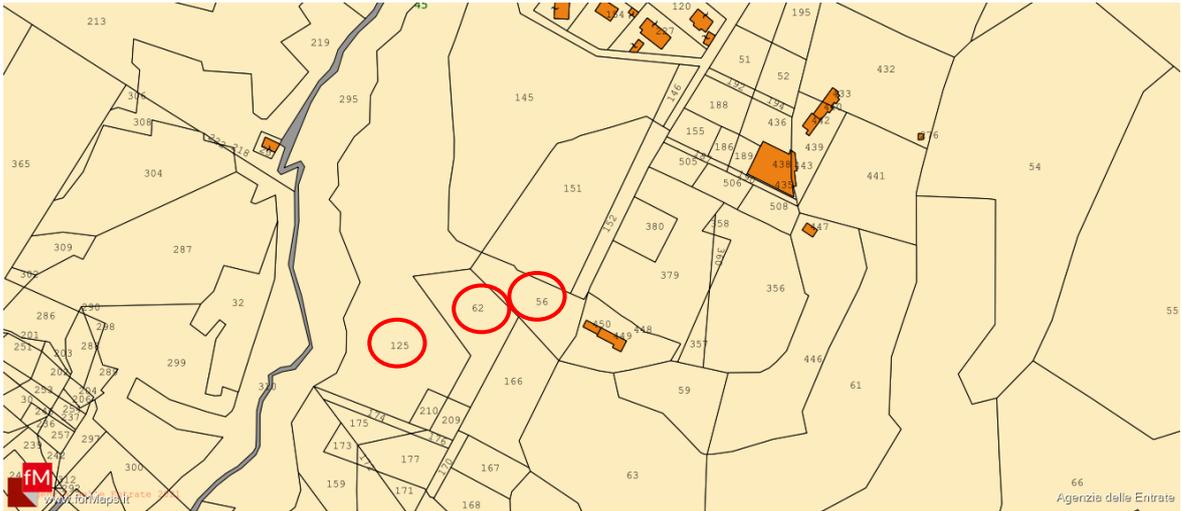




**Terreni siti nel comune di Motta S. Giovanni al foglio 45**

- particella 62, terreno incolto pianeggiante, superficie 1.824 mq, quota di proprietà per  $\frac{1}{2}$ , destinazione agricola, facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Lazzaro (fraz. Motta S. Giovanni) circa 1 Km, località S. Ilario;
- particella 125, terreno incolto scosceso, superficie 12.170 mq, quota di proprietà per  $\frac{1}{2}$ , destinazione agricola, facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Lazzaro (fraz. Motta S. Giovanni) circa 1 Km, località S. Ilario;
- particella 56, terreno incolto pianeggiante, superficie 1.480 mq, quota di proprietà per  $\frac{1}{2}$ , destinazione agricola, facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Lazzaro (fraz. Motta S. Giovanni) circa 1 Km, località S. Ilario;
- particella 48, terreno incolto pianeggiante, superficie 2.030 mq, quota di proprietà per  $\frac{1}{2}$ , destinazione agricola, facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Lazzaro (fraz. Motta S. Giovanni) circa 1 Km, località S. Ilario;





**Fabbricato sito nel comune di Reggio Calabria al foglio 25 - sez. Gallina**

- Il fabbricato in questione è catastalmente identificato con la particella 720, avente una superficie complessiva pari a 860 mq. Esso è ubicato in località Lagani, è facilmente accessibile dalla strada via Croce Valanidi e lo stato di conservazione è mediocre; la quota di proprietà è di  $\frac{1}{2}$ , e per come descritto nella risposta al quesito n. 1, esso è così composto:
  - ✓ sub 1 vano scala (B.C.N.C.);
  - ✓ sub 2 corte (B.C.N.C.);
  - ✓ sub 3 magazzino (cat. C/2, Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 192 mq, R.C. € 257,82);
  - ✓ sub 4 magazzino (cat. C/2, Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 103 mq, R.C. € 138,31);
  - ✓ sub 5 magazzino (cat. C/2, Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 94 mq, R.C. € 126,22);
  - ✓ sub 6 destinato ad appartamento ed è in corso di costruzione;

- ✓ sub 7 abitazione (cat. A/2 Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 8 vani, R.C. € 599,09);
- ✓ sub 8 destinato ad appartamento ed è in corso di costruzione;
- ✓ sub 9 abitazione (cat. A/2 Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 8 vani, R.C. € 599,09);
- ✓ sub 10 destinato ad appartamento ed è in corso di costruzione;
- ✓ sub 11 abitazione (cat. A/2 Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 8 vani, R.C. € 599,09);
- ✓ sub 12 destinato ad appartamento ed è in corso di costruzione;
- ✓ sub 13 destinato ad appartamento ed è in corso di costruzione;
- ✓ sub 14 soppresso;
- ✓ sub 15 abitazione (cat. A/2 Z. Cens. 2, classe 3<sup>^</sup>, di 8 vani, R.C. € 599,09).







1° piano



2° piano



3° piano



4° piano

***QUESITO N. 13***

Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

***RISPOSTA***

Si rimanda alla risposta al quesito n. 8

### **QUESITO N. 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.**

### **RISPOSTA**

Quando si parla di imposta di registro si parla di un'imposta indiretta: ciò significa che grava sulla ricchezza, in particolare sul suo trasferimento.

La tassa deve essere versata per la registrazione di ogni trasferimento di ricchezza, attraverso registrazione pubblica o privata. L'imposta ha lo scopo di creare un'entrata fiscale e di remunerare lo Stato per il servizio che offre ai privati di tenere traccia di particolari atti in modo da conferire loro certezza giuridica.

L'imposta di registro viene applicata sugli atti giudiziari. Per legge infatti l'Agenzia delle Entrate può fare richiesta di pagamento dell'imposta a tutte le parti in causa, a prescindere dall'esito dell'udienza. Tutte le parti quindi possono dover pagare l'imposta di registro e, nel caso, sono tenute a pagarla obbligatoriamente. Accanto a questo però vige anche il principio di soccombenza, secondo cui la parte che si occupa del versamento delle spese legali, è tenuta anche al pagamento dell'imposta di registro. Per pagare la tassa, è possibile usufruire sempre del sito dell'Agenzia delle Entrate, generando i codici tributo.

Anche coloro che **acquistano la prima casa** devono pagare l'imposta di registro: gli importi in questo caso variano in base all'entità di chi acquista, cioè se si tratta di una società o di un privato cittadino.

I privati che acquistano la loro prima casa devono versare un'imposta di registro, la cui aliquota risulta proporzionale al valore dell'immobile. Viene calcolata al 3% del valore della casa. Se invece chi acquista un immobile da adibire a prima casa è una società, l'imposta da versare corrisponde all'Iva, agevolata al 4% e calcolata sulla base imponibile definita dal valore della casa.



9. *Descrizione degli elementi utili per la vendita (punto 9 dei quesiti):* Terreno scosceso non agevolmente divisibile e non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:* -----
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 11.463,27 - Valore venale pro-quota € 1.910,55

**Terreno agricolo sito nel comune di Motta S. Giovanni**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/6
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali:* terreno agricolo sito in località Allai, foglio 9 particella 161, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/6), \*\*\*\*\* (prop. 1/6), \*\*\*\*\* (prop. 1/6), \*\*\*\*\* (prop. 1/6), \*\*\*\*\* Vincenzo (prop. 1/6), \*\*\*\*\* (prop. 1/6), (cl. 1909 usufruttuaria parziale)
4. *Confini e superficie:* Confina a nord con la p.lla 155 (intestata al N.C.T. a Falduto Giovanna), ad est con le p.lle 164 e 166 (rispettivamente, intestate al N.C.T. a Sapone Antonino e stessa ditta), a sud con le p.lle 176, 294 e 295 (rispettivamente intestate al N.C.T. a Scirto Carmela, stessa ditta e Sapone Angela +2), a ovest con le p.lle 156 e 160 (rispettivamente, intestate al N.C.T. a Malara Francesca e Sapone Paolo). La superficie è pari a 2.620 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* -----
6. *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):* Terreno scosceso non agevolmente divisibile e non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:* -----
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 8.885,73 - Valore venale pro-quota € 1.480,96.

**Terreno agricolo sito nel comune di Motta S. Giovanni**



a sud con la p.lla 176 (intestata al N.C.T. a stessa ditta), a ovest con la p.lla 161 (intestata al N.C.T. a stessa ditta). La superficie è pari a 3.560 mq

5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* -----
6. *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):* Terreno scosceso non agevolmente divisibile e non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:* -----
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 1.424,43 - Valore venale pro-quota € 2.367,4.

**Terreno agricolo sito nel comune di Motta S. Giovanni**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/6
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali:* fabbricato rurale sito in località Allai, foglio 9 particella 167, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/6), \*\*\*\*\* (prop. 1/6), \*\*\*\*\* (prop. 1/6), \*\*\*\*\* (prop. 1/6), \*\*\*\*\* Vincenzo (prop. 1/6), \*\*\*\*\* (prop. 1/6), (cl. 1909 usufruttuaria parziale)
4. *Confini e superficie:* Confina a nord, est, sud ed ovest con la p.lla 166 (intestata al N.C.T. a stessa ditta). La superficie è pari a 30 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* -----
6. *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):* Terreno scosceso non agevolmente divisibile e non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:* -----

11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 1.424,43 - Valore venale pro-quota € 2.367,4.

**Terreno agricolo sito nel comune di Motta S. Giovanni**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/6
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali::* Terreno scosceso sito in località Allai, foglio 9 particella 178, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/6), (cl. 1909 usufruttuaria parziale)
4. *Confini e superficie:* Confina a nord con la p.lla 166 (intestata al N.C.T. a stessa ditta), ad est con la p.lla 170 (intestata al N.C.T. a Sapone Domenico +1), a sud con la p.lla 218 (intestata al N.C.T. a Scilla Francesco) e con strada vicinale Mansueti, a ovest con la p.lla 295 (intestata al N.C.T. a Sapone Angela +2). La superficie è pari a 16.060 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* -----
6. *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):* Terreno scosceso non agevolmente divisibile e non facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Serro Valanidi circa 3-4 Km;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:* -----
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 54.467,49 - Valore venale pro-quota € 9.077,92.

**Lotto n. 2**

**Terreno agricolo sito nel comune di Motta S. Giovanni**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI

3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali*: terreno agricolo sito in località S. Ilario, foglio 45 particella 62, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), Sacca Rosaria (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie*: Confina a nord con le p.lle 56 e 125 (intestate al N.C.T. a stessa ditta), ad est con la p.lla 166 (intestata al N.C.T. a Tersinio Antonia), a sud con la p.lla 209 (intestata al N.C.T. a Tripodi Gaetano +3), a ovest con la p.lla 125 (intestata al N.C.T. a stessa ditta). La superficie è pari a 1.824 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli*: -----
6. *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)*: Terreno pianeggiante divisibile e facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Lazzaro (fraz. Motta S. Giovanni) circa 1 Km;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza*: -----
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile*: Valore complessivo del bene € 6.186,10 - Valore venale pro-quota € 3.093,05

**Terreno agricolo sito nel comune di Motta S. Giovanni**

1. *Quota di proprietà del fallito*: 1/2
2. *Comunione legale*: SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali*: terreno agricolo sito in località S. Ilario, foglio 45 particella 125, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie*: Confina a nord con torrente Marcato, ad est con le p.lle 145, 56, 62 e 210 (rispettivamente intestate al N.C.T. a Frascati Angelo, stessa ditta e Tripodi Gaetano +3), a sud con la p.lla 174 (intestata al N.C.T. a stessa ditta), a ovest con torrente Marcato. La superficie è pari a 12.170 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli*: -----
6. *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):* Terreno pianeggiante divisibile e facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Lazzaro (fraz. Motta S. Giovanni) circa 1 Km;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:* -----
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 41.274,56 - Valore venale pro-quota € 20.637,28

**Terreno agricolo sito nel comune di Motta S. Giovanni**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali:* terreno agricolo sito in località S. Ilario, foglio 45 particella 125, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie:* Confina a nord con le p.lle 151 e 152 (rispettivamente intestate al N.C.T. a Frascati Angelo e Caccamo Giuseppe), ad est con la p.lla 448 (intestata al N.C.T. a Catanoso Giovanna), a sud con la p.lla 166 (intestata al N.C.T. a Tersinio Antonia), a ovest con la p.lla 62 (intestata al N.C.T. a stessa ditta). La superficie è pari a 1.480 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* -----
6. *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):* Terreno pianeggiante divisibile e facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Lazzaro (fraz. Motta S. Giovanni) circa 1 Km;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:* -----
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 5.019,42 - Valore venale pro-quota € 2.509,71

**Terreno agricolo sito nel comune di Motta S. Giovanni**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2

2. *Comunione legale*: SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali*:: terreno agricolo sito in località S. Ilario, foglio 45 particella 48, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie*: Confina a nord con la p.lla 46 (intestata al N.C.T. a Taurus srl), ad est con torrente, a sud con la p.lla 50 (intestata al N.C.T. a Catanoso Giovanna), a ovest con la p.lla 428 (intestata al N.C.T. a Camera Costruzioni Di Rocco e Domenico Camera S.N.C.). La superficie è pari a 2.030 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli*: -----
6. *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)*: Terreno pianeggiante divisibile e facilmente raggiungibile, distante dal centro abitato di Lazzaro (fraz. Motta S. Giovanni) circa 1 Km;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza*: -----
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile*: Valore complessivo del bene € 6.884,75 - Valore venale pro-quota € 3.442,37

### **Lotto n. 3**

#### **Magazzino sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito*: 1/2
2. *Comunione legale*: SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali*:: Magazzino al P.T. sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub. 3, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie*: Il magazzino fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 192 mq

5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli*: Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratiche nn. 2572/95 e 2011/95 – importo da versare per la sanatoria € 5.047,36 = (2.411,51+2.635,850), oltre a € 5.119,49 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 10.166,85**;
6. *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)*: Magazzino al P.T. non facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza*:  
Impianto elettrico;
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile*: Valore complessivo del bene € 94.409,57 - Valore venale pro-quota € 47.204,78

#### **Lotto n. 4**

#### **Magazzino sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito*: 1/2
2. *Comunione legale*: SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali*:: Magazzino al P.T. sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub 4, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2 \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie*: Il magazzino fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 103 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli*: Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratica n. 2571/95 – importo da versare per la sanatoria € 2.457,43, oltre a €

- 2.781,90 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 5.239,33**;
6. *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):* Magazzino al P.T. facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:*  
Impianto elettrico;
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 50.646,80 - Valore venale pro-quota € 25.323,40

**Lotto n. 5**

**Magazzino sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali:* Magazzino al P.T. sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub 5, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\*(prop. 1/2)
4. *Confini e superficie:* Il magazzino fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 94 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratica n. 2010/95 – importo da versare per la sanatoria € 2.791,14, oltre a € 2.545,52 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 5.336,66**;
6. *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):* Magazzino al P.T. facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:*  
Impianto elettrico;
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 46.221,35 - Valore venale pro-quota € 23.110,68

### **Lotto n. 6**

#### **Appartamento sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali::* Appartamento al P. 1, in corso di costruzione, sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub 6, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie:* L'appartamento fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 144 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratica n. 2613/95 – importo da versare per la sanatoria € 13920,59, oltre a € 3.858,77 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 17.779,36**;
6. *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):* Appartamento in corso di costruzione al P. 1 facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:-----;*

11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 52.242,77 - Valore venale pro-quota € 26.121,38

**Lotto n. 7**

**Appartamento sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali::* Appartamento al P. 1, sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub 7, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie:* L'appartamento fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 144 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratica n. 1970/95 – importo da versare per la sanatoria € 16.371,67 oltre a € 3.858,77 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 20.230,44**;
6. *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):* Appartamento al P. 1 facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:* Impianto elettrico;
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 104.485,54 - Valore venale pro-quota € 52.242,77

**Lotto n. 8**

**Appartamento sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali:* Appartamento al P. 2, in corso di costruzione, sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub 8, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie:* L'appartamento fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 144 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratica n. 2584/95 – importo da versare per la sanatoria € 13.233,19 oltre a € 3.858,77 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 17.091,96**;
6. *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):* Appartamento in corso di costruzione al P. 2 facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:* -----;
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 52.242,77 - Valore venale pro-quota € 26.121,38

### **Lotto n. 9**

#### **Appartamento sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali:* Appartamento al P. 2, sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub 9, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* Francesco (prop. 1/2), Sacca Rosaria (prop. 1/2)

4. *Confini e superficie:* L'appartamento fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 144 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratica n. 1999/95 – importo da versare per la sanatoria € 13.095,30 oltre a € 3.858,77 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 16.954,07**;
6. *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):* Appartamento al P. 2 facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:*  
Impianto elettrico;
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 104.485,54 - Valore venale pro-quota € 52.242,77

### **Lotto n. 10**

#### **Appartamento sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali:* Appartamento al P. 3, in corso di costruzione, sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub 10, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie:* L'appartamento fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al

N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 144 mq

5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratica n. 2592/95 – importo da versare per la sanatoria € 13.738,63 oltre a € 3.858,76 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 17.597,39**;
6. *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):* Appartamento in corso di costruzione al P. 3 facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:* -----;
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 52.242,77 - Valore venale pro-quota € 26.121,38

### **Lotto n. 11**

#### **Appartamento sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali:* Appartamento al P. 3, sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub 11, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie:* L'appartamento fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 144 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratica n. 1997/95 – importo da versare per la sanatoria € 13.046,30 oltre a €

3.858,76 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 16.905,06**;

6. *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):* Appartamento al P. 3 facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:*  
Impianto elettrico;
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 104.485,54 - Valore venale pro-quota € 52.242,77

### **Lotto n. 12**

#### **Appartamento sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali:* Appartamento al P. 4, in corso di costruzione, sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub 12, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie:* L'appartamento fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 144 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratica n. 2585/95 – importo da versare per la sanatoria € 13.015,31 oltre a € 3.858,76 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 16.874,07**;
6. *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):* Appartamento in corso di costruzione al P. 4 facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza: -----;*
11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 52.242,77 - Valore venale pro-quota € 26.121,38

### **Lotto n. 13**

#### **Appartamento sito nel comune di Reggio Calabria loc. Lagani**

1. *Quota di proprietà del fallito:* 1/2
2. *Comunione legale:* SI
3. *Tipologia ed ubicazione del bene - Identificativi catastali:* Appartamento al P. 4 in corso di costruzione, sito in Reggio Calabria località Lagani, foglio 25 Sez. Gallina particella 720 sub 13, intestato al N.C.T. a \*\*\*\*\* (prop. 1/2), \*\*\*\* (prop. 1/2)
4. *Confini e superficie:* L'appartamento fa parte di un maggior fabbricato, il quale confina a nord via Croce Valanidi, ad est con via Croce Valanidi e con la p.lla 616 (intestata a N.C.E.U. a Pellicanò/Sarica), a sud con la p.lla 1640 (intestata al N.C.T. a Paviglianiti Maria Vittoria) e ad ovest e con traversa privata. La superficie è pari a 144 mq
5. *Eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli:* Immobile realizzato in assenza di concessione edilizia – Istanza di condono ex art. 31 L. 28 febbraio 1985 n. 47 pratica n. 1998/95 – importo da versare per la sanatoria € 13.015,31 oltre a € 3.858,76 per indennità risarcitoria (art. 15, c.1, della Legge n. 1497/39, per un totale complessivo pari ad **€ 16.874,07**;
6. *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):* Appartamento al P. 4 in corso di costruzione facilmente raggiungibile dalla via Croce Valanidi;
10. *Specificazione degli impianti, ove sussistono e ove soggetti alla normativa di sicurezza:-----;*

11. *Valore venale del bene o della quota di bene immobile:* Valore complessivo del bene € 52.242,77 - Valore venale pro-quota € 26.121,38

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

Reggio Calabria, li 15/02/2020

Il C.T.U.

F.to ing. Giorgio Laganà

#### **ALLEGATI**

- All. 1 – **VISURE E PLANIMETRIA CATASTALE FG 45 COMUNE DI MOTTA SAN GIOVANNI.**
- All. 2 – **VISURE E PLANIMETRIA CATASTALE FG 9 COMUNE DI MOTTA SAN GIOVANNI.**
- All. 3 – **VISURE E PLANIMETRIA CATASTALE P.LLA 720 FG 25 SEZ. GALLINA - REGGIO CALABRIA.**
- All. 4 – **ELABORATO PLANIMETRICO E PIANTINE CATASTALI P.LLA 720 FG 25 SEZ. GALLINA – REGGIO CALABRIA.**
- All. 5 – **VERBALE DI SOPRALLUGO DEL 09-12-2019.**
- All. 6 - **PRATICA EDILIZIA N. 829/01 DINIEGO DI PERMESSO A COSTRUIRE.**
- All. 7 – **RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI DEL 04-02-2014**
- All. 8 – **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E COPIA RICEVUTA DI VERSAMENTO**
- All. 9 – **RISCONTRO PROT. N. 21259 DEL 10-02-2014. RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI CONDONO EDILIZIO L. 724/94 PRATICHE 1970, 2011, 2572, 1998, 1999, 2571, 1977, 2010, 2613, 2584, 2592.**
- All. 10 – **VISURA IPOTECARIA E NOTA DI TRASCRIZIONE FALLIMENTO.**