

TRIBUNALE DI LOCRI

N. 08/2016 R.F.

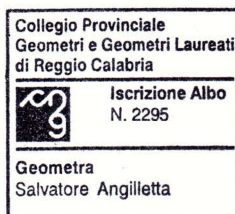
Fallimento di

CORSILOPE SOCIEDAD LIMITADA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.

Geom. Salvatore ANGILLETTA



Salvatore Angilletta

PEC: salvatore.angilletta@geopec.it

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA.

2. ~ INDAGINE TECNICA.
 - a) - Le operazioni peritali;
 - b) - Luogo di ubicazione dei beni oggetto di CTU;

3. ~ CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
 - a) - Descrivere compiutamente gli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, allegando idonea documentazione fotografica, dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno allo stato attuale.
 - b) - Indicare l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando a necessari accertamenti presso i pubblici uffici; segnalando al curatore eventuali difformità e se l'immobile non risulta censito, richiedere l'autorizzazione a procedere all'accatastamento.
 - c) - Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di abuso edilizio, accertare il tipo e la gravità dell'abuso.
 - d) - Indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando

gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

- e) – Determini il valore commerciale degli immobili.
- f) – Indicare se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

4. ~ CONCLUSIONI.

~ ALLEGATI

- A) – Lettera di incarico.
- B) – Documentazione ipocatastale.
- C) – Certificato di destinazione urbanistica.
- D) – Titoli edilizi abilitativi.
- E) – Documentazione fotografica.

1. PREMESSA.

Con apposita nomina del **06/02/2017**, e contestuale accettazione, il sottoscritto **Geom. Salvatore ANGILLETTA** con studio tecnico in Gioiosa Ionica (RC) alla Via Gramsci n° 28/A ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di RC con il n. 2295, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento (N. 08/2016 R.F.) dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Antonella FEMIA, presso il proprio studio, la quale, congiuntamente alla nomina, ha consegnato al sottoscritto i quesiti a cui rispondere.

2 . INDAGINE TECNICA.

A) Le operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono iniziate giorno 09/03/2017 con il sopralluogo fatto dal sottoscritto CTU unitamente alla per il Tribunale di Locri ed al Curatore Fallimentare Dott.ssa Femia Antonella; successivamente le operazioni peritali sono continuate in data 18/04/2017 e sono state concluse in data 27/06/2017 ovvero dopo aver ritirato, in data 23/05/2017 al Comune di Brancaleone, le copie dei Permessi di Costruire e relativi elaborati tecnici, degli immobili oggetto di CTU. Durante i vari sopralluoghi è stata eseguita idonea documentazione fotografica e rilievi planimetrici per la verifica delle superfici.

B) Luogo di ubicazione del beni oggetto di CTU.

Il luogo di ubicazione degli immobili oggetto di causa è alla località Iemallo nel Comune di Brancaleone (RC); l'ingresso principale del terreno è ubicato sul lato destro della S.S. 106 Jonica, direzione Reggio Calabria, prima del centro abitato di Brancaleone.

3. CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

a) **Descrivere compiutamente gli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, allegando idonea documentazione fotografica, dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno allo stato attuale.**

Come già accennato sopra i beni immobili oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Brancaleone alla località Iemallo.

I beni oggetto di perizia sono di proprietà della società "*Corsilope Sociedad Limitada*" e comprendono dei terreni sui quali sono stati realizzati quattro corpi di fabbrica ad uso residenziale, con struttura in c.a., di cui alcuni quasi ultimati ed altri in corso di costruzione, che dovevano far parte di un complesso turistico residenziale (non ultimato) che comprendeva altri corpi di fabbrica ad uso residenziale, zona verde, zona per attività sportive ed area di ristoro.

Di seguito viene fatto l'elenco immobili di proprietà della Società "*Corsilope Sociedad Limitada*":

CATASTO TERRENI

- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 50 qualità orto irriguo classe U **mq. 4775** Reddito Dominicale € 197,29.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 52 qualità incolto prod. classe U **mq. 640** Reddito Dominicale € 0,10.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 53 qualità pascolo classe 1 **mq. 11120** Reddito Dominicale € 8,61.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 133 qualità pascolo classe 1 **mq. 4370** Reddito Dominicale € 3,39.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 134 porzione AA qualità seminativo classe 3 **mq. 4000** Reddito Dominicale € 9,30 - porzione AB qualità pascolo classe 1 **mq. 380** Rendita Dominicale € 0,29.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 137 qualità seminativo classe 1 **mq. 754** Reddito Dominicale € 4,48.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 255 qualità seminativo classe 1 **mq. 1036** Reddito Dominicale € 6,15.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 258 qualità seminativo classe 2 **mq. 937** Reddito Dominicale € 4,36.

- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 290 qualità seminativo classe 1 **mq. 9460** Reddito Dominicale € 56,19.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 297 qualità seminativo classe 1 **mq. 7605** Reddito Dominicale € 45,17.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 299 qualità seminativo classe 1 **mq. 2582** Reddito Dominicale € 15,34.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 301 qualità seminativo classe 1 **mq. 1870** Reddito Dominicale € 11,11.
- Terreno censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 302 qualità seminativo classe 2 **mq. 4502** Reddito Dominicale € 20,93.

CATASTO URBANO

- Unità Collabenti censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 254 sub 1 di mq 135 circa (ente urbano di mq 513).
- Unità Collabenti censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 257 sub 3 di mq 86 circa (ente urbano di mq 493).
- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 300 sub 4 in corso di costruzione piano terra.
- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 300 sub 7 in corso di costruzione piano primo.
- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 300 sub 9 in corso di costruzione piano secondo.
- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 300 sub 10 in corso di costruzione piano secondo.
- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 292 sub 1 - categoria A/4 - classe 2 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale mq 74 - Superficie escluso aree scoperte mq 64 - rendita € 126,53 Piano Terra.
- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 292 sub 2 - categoria A/4 - classe 2 - Consistenza 3,5 vani - Superficie

Catastale mq 72 - Superficie escluso aree scoperte mq 65 - rendita € 126,53
Piano Terra.

- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 292 sub 3 - categoria A/4 - classe 2 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale mq 75 - Superficie escluso aree scoperte mq 66 - rendita € 126,53
Piano Terra.
- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 291 sub 2 in corso di costruzione piano terra.
- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 291 sub 4 - categoria A/3 - classe 2 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale mq 64 - Superficie escluso aree scoperte mq 58 - rendita € 207,87
Piano terra e primo.
- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 291 sub 5 in corso di costruzione piano terra e primo.
- Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 291 sub 6 in corso di costruzione piano terra e primo.
- Ente urbano di mq 1034 censito nel N.C.T. al Foglio di mappa n. 18 particella n. 298; per la predetta particella manca l'accatastamento in quanto è stato presentato solo il tipo mappale per l'inserimento in cartografia (wegis). Sul suddetto terreno è stato realizzato un fabbricato con struttura in c.a., a tre piani fuori terra, che alla data odierna presenta le tamponature esterne ed interne ma è privo di impianti.

Per la corrispondenza dei beni immobili, tra quello che risulta nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e lo stato attuale, abbiamo la seguente situazione:

- Le unità immobiliari inserite all'interno del fabbricato censito nel N.C.E.U. con la particella 291 sono quattro e precisamente il sub 2-5-6 categoria F/3 (in corso di costruzione) ed il sub 4 categoria A/3 (abitazione); allo stato attuale il grado di finitura dei predetti sub risulta lo stesso ovvero sono ultimati ma privi di infissi esterni, cavi dell'impianto elettrico, interruttori, placchette etc, pittura interna ed esterna e sistemazione esterna.

Il sub 2 catastalmente risulta unica unità immobiliare in corso di costruzione mentre allo stato attuale è costituito da sei unità immobiliari indipendenti; il

sub 5 catastalmente risulta unica unità immobiliare in corso di costruzione mentre allo stato attuale è costituito da due unità immobiliari indipendenti; il sub 6 catastalmente risulta unica unità immobiliare in corso di costruzione mentre allo stato attuale è costituito da tre unità immobiliari indipendenti.

- Le unità immobiliari inserite all'interno del fabbricato censito nel N.C.E.U. con la particella 292 sono tre e precisamente il sub 1-2-3 categoria A/4 (abitazioni); allo stato attuale il grado di finitura dei predetti sub risulta lo stesso ovvero sono ultimati, ma privi di infissi esterni (alcuni), cavi dell'impianto elettrico, interruttori, placchette etc, pittura interna ed esterna e sistemazione esterna.
- Le unità immobiliari inserite all'interno del fabbricato censito nel N.C.E.U. con la particella 300 sono quattro e precisamente il sub 4-7-9-10 categoria F/3 (in corso di costruzione). Lo stato attuale dei sub 4 e 7 corrisponde in quanto risultano in corso di costruzione con la presenza della tamponatura esterna ed interna; lo stato attuale dei sub 9 e 10 non corrisponde in quanto sono sprovvisti del solaio di copertura oltre a non avere alcun tipo di tamponatura.
- La particella 298, come già accennato sopra, non è censita nel N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) in quanto manca l'accatastamento poiché è stato presentato solo il tipo mappale per l'inserimento in cartografia (wegis) ed è censito, nel Catasto Terreni, come Ente Urbano di mq 1034. Trattasi di un fabbricato, con struttura in c.a. a tre piani fuori terra, con le tamponature esterne ed interne ma privo di impianti.

La qualità dei terreni oggetti di CTU allo stato attuale risulta essere pascolo e seminativo.

- b) Indicare l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando a necessari accertamenti presso i pubblici uffici; segnalando al curatore eventuali difformità e se l'immobile non risulta censito, richiedere l'autorizzazione a procedere all'accatastamento.**

Catastalmente i beni immobili oggetto di CTU risultano intestati a:

1. CORSILOPE SOCIEDAD LIMITADA con sede in SPAGNA codice fiscale 00054192596 proprietaria per 1/1;

La suddetta intestazione catastale è aggiornata e corretta per come si evince dalla visura catastale (*vedasi allegato "B"*).

Le unità immobiliari oggetto di CTU sono stati costruiti per conto della "Corsilope Sociedad Limitada" su dei terreni acquistati con Compravendita del 24/10/2017, Notaio Federico Salvatore con sede in Roccella Ionica Rep. 15779 Raccolta 6355 (*vedasi allegato "B"*).

I fabbricati sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 7 del 21/05/2007 - Pratica edilizia n. 07/2007;
- Permesso di costruire n. 14 del 01/08/2007 - Pratica edilizia n. 14/2007 (ad integrazione del Permesso di Costruire n. 7 del 21/05/2007);
- Permesso di costruire n. 21 del 15/11/2007 - Pratica edilizia n. 21/2007 (Voltura del Permesso di Costruire n. 14 del 01/08/2007);
- S.C.I.A. Prot. 9103 del 03/12/2010

Per la particella n. **298** (Ente urbano di mq 1034 senza intestazione) deve essere fatto l'accatastamento in quanto è stato presentato solo il tipo mappale per l'inserimento in cartografia (wegis) ed è censito, nel Catasto Terreni, come Ente Urbano di mq 1034 (*vedasi allegato "B"*).

c) - Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di abuso edilizio, accertare il tipo e la gravità dell'abuso.

I fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di CTU sono nella seguente condizione:

le particelle n. **291 e 292** non rispettano la tipologia costruttiva depositata al Comune in quanto, sia strutturalmente che come distribuzione interna presentano delle difformità.

I fabbricati censiti nel N.C.E.U. con le particelle n. **298 e 300** rispettano le tipologie

costruttive presentate al Comune tranne qualche piccola modifica nella distribuzione degli spazi interni.

La tipologia degli abusi commessi è sanabile tramite la presentazione di una Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brancaleone non risultano Relazioni Strutture Ultimate, Collaudo Statico e Certificati di Agibilità.

I terreni oggetto di CTU quando sono stati acquistati nel 2007 avevano parte destinazione urbanistica di zona **"E" agricola** e parte di zona **"F" Espansione Turistica**; alla data odierna tutti i terreni oggetto di perizia hanno destinazione urbanistica di Zona **"E" agricola** in virtù della legge n. 40 del 31/12/2015 modifiche alla L.R. n. 19/2002 che ha abrogato la destinazione di zona **"F" Espansione Turistica**, per come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 23 del 09/05/2017 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brancaleone (*vedasi allegato "C"*).

d) – indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Allo stato attuale non esistono formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, o altri tipi di diritti che resteranno a carico dell'acquirente.

e) – Determinare il valore commerciale degli immobili.

Per determinare il valore di mercato attuale dei beni oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato nella zona in cui si trovano i beni immobili, ricercando dei fabbricati aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di stima;
- preso visione della tabella O.M.I. (Agenzia delle Entrate);

- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- considerato lo stato di conservazione dei fabbricati;
- considerato che le unità immobiliari costruite dovevano far parte di un complesso turistico residenziale;
- considerato che le parti esterne comuni sono tutte da rifinire;
- considerato che mancano alcuni elementi di rifinitura per avere ultimate le unità immobiliari;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui sono ubicati gli immobili;
- tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato.
- considerato che il solaio di copertura della particella n. 300 è da realizzare;
- considerato, allo stato attuale, la destinazione urbanistica e la qualità dei terreni oltre alla loro conformazione;
- tenuto conto che per le unità collabenti c'è la possibilità di demolizione e ricostruzione con il recupero della cubatura esistente;

Dalle suddette considerazioni e valutazioni il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che per le unità immobiliari oggetto di perizia, saranno utilizzati i seguenti parametri:

€ 650/mq per le unità immobiliari che allo stato attuale risultano quasi ultimate (i predetti valori saranno calcolati sulla superficie utile dei vani abitabili e su 1/3 della superficie utile dei balconi).

€ 300/mq per le unità immobiliari che allo stato attuale risultano in corso di costruzione.

€ 2,00/mq per i terreni agricoli.

Le unità collabenti saranno stimate a corpo tenendo conto dell'eventuale recupero di cubatura.

Avremo pertanto i seguenti valori:

P.lla 254 sub 1 (unità collabenti) a corpo = € **8.000,00**

P.lla 257 sub 3 (unità collabenti) a corpo = € **5.000,00**

P.lla n. 300 sub 4 in corso di costruzione mq 40 circa x € 300/mq= € **12.000,00**

P.lla n. 300 sub 7 in corso di costruzione mq 55 circa x € 300/mq= € **16.500,00**

P.lla n. 300 sub 9 (in corso di costruzione, da realizzare solaio di copertura e tamponature esterne) mq 60 circa x € 100/mq= € **6.000,00**

P.lla n. 300 sub 10 (in corso di costruzione, da realizzare solaio di copertura e tamponature esterne) mq 40 circa x € 100/mq= € **4.000,00**

P.lla n. 292 sub 1 superficie utile mq 54 circa x € 650/mq= € **35.100,00**

P.lla n. 292 sub 2 superficie utile mq 51 circa x € 650/mq= € **33.150,00**

P.lla n. 292 sub 3 superficie utile mq 54 circa x € 650/mq= € **35.100,00**

P.lla n. 291 sub 2 superficie utile mq 300 circa x € 650/mq= € **195.000,00**

P.lla n. 291 sub 4 superficie utile (comprensiva di 1/3 della superficie dei balconi) mq 54,5 circa x € 650/mq= € **35.425,00**

P.lla n. 291 sub 5 superficie utile (comprensiva di 1/3 della superficie dei balconi) mq 109 x € 650/mq= € **70.850,00**

P.lla n. 291 sub 6 superficie utile (comprensiva di 1/3 della superficie dei balconi) mq 163,50 circa x € 650/mq= € **106.275,00**

P.lla n. 298 (senza sub ed intestazione in quanto non accatastata) in corso di costruzione mq 774 (PT+P1+P2) + mq 56 (1/3 della superficie balconi P1+P2) = mq 830 x € 300/mq= € **249.000,00**

Terreni agricoli: particelle n. 50 - 52 - 53 - 133 - 134 - 137 - 255 - 258 - 290 - 297 - 299 - 301 - 302= **Totale mq 54.031 x € 2,00 mq = € 108.062,00** che si arrotonda per difetto ad € **108.000,00**.

f) - **Indicare se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.**

Per i beni oggetto di CTU si può affermare che in fase di trasferimento saranno assoggettabili ad IVA.

4. CONCLUSIONI.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU riassume quanto segue:

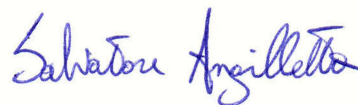
P.lla 254 sub 1 =	€ 8.000,00
P.lla 257 sub 3 =	€ 5.000,00
P.lla n. 300 sub 4 =	€ 12.000,00
P.lla n. 300 sub 7 =	€ 16.500,00
P.lla n. 300 sub 9 =	€ 6.000,00
P.lla n. 300 sub 10 =	€ 4.000,00
P.lla n. 292 sub 1 =	€ 35.100,00
P.lla n. 292 sub 2 =	€ 33.150,00
P.lla n. 292 sub 3 =	€ 35.100,00
P.lla n. 291 sub 2 =	€ 195.000,00
P.lla n. 291 sub 4 =	€ 35.425,00
P.lla n. 291 sub 5 =	€ 70.850,00
P.lla n. 291 sub 6 =	€ 106.275,00
P.lla n. 298 PT+P1+P2 =	€ 249.000,00
<u>Terreni agricoli =</u>	<u>€ 108.000,00</u>

Valore totale degli immobili di proprietà della Società "Corsilope Sociedad Limitada" = € 919.400,00 (novecentodiciannovemilaquattrocento/00).

Con le presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica lì, 23/10/2017



C.T.U.

Geom. Salvatore ANGILLETTA