

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE

BOZZA PERIZIA ESTIMATIVA

FALLIMENTO N. 1397/1995 R.F.

“SICE SPA”

Giudice delegato	Dott. Stefano Cantone
Curatore	Dott. Stefano Sofi
Esperto stimatore	Arch. Michele Favano



INDICE

1.	Premessa	pag. 3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali... ..	pag. 3
	2.1 Accertamenti ed ispezioni.....	pag. 3
	2.2 Sopralluoghi.....	pag. 3
3.	Descrizione dei Luoghi.....	pag.4
4.	Risposta al primo quesito	pag. 4
5.	Risposta al secondo quesito	pag. 7
6.	Stima dei posti auto.....	pag. 8
7.	Accatastamento posti auto.....	pag. 8
8.	Conclusioni.....	pag. 8
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 9</i>

1. PREMESSA

Con ordinanza del 20.07.2023 (**all.1**) il G.D. Dott. Stefano Cantone, su istanza del Curatore dott. Stefano Sofi, ha conferito incarico al sottoscritto CTU Arch. Michele Favano nella Procedura Fallimentare n. 1397/1995, "SICE SPA", per rispondere ai seguenti quesiti:

- *verificare la titolarità in capo al fallimento del terreno sito in Reggio Calabria, Via Reggio Modena n.61, riportato nel NCT al foglio 110 particella 115, destinato a posti auto;*
- *verificare l'esistenza o meno di vincoli e la vendibilità.*

Acquisiti ed esaminati gli atti d'interesse del fascicolo fallimentare, lo scrivente, preliminarmente, ha richiesto ed ottenuto presso l'Agenzia del Territorio, le visure aggiornate, gli estratti di mappa e le visure ipotecarie necessari per le verifiche demandate; in particolare ha acquisito tutti gli atti relativi alle vendite fallimentari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio cui il terreno oggetto d'incarico è annesso.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Accertamenti ed ispezioni

In data 18.03.2024 lo scrivente perito ha richiesto e ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria le visure catastali aggiornate del terreno (**all.2**).

Ha poi verificato la destinazione urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria.

In data 20.11.2023 ha effettuato presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Reggio Calabria le ricerche utili e necessarie per verificare la consistenza degli immobili siti in Reggio Calabria alla Via Reggio Modena n.61 venduti dalla SICE Spa in bonis (**all.3**).

2.2. Sopralluoghi

In data 17.10.2023 il sottoscritto estimatore ha eseguito il sopralluogo presso il terreno sito in Reggio Calabria alla Via Reggio Modena n.61, nel corso del quale ha

effettuato una ricognizione circostanziata dell'immobile, previ rilievi strumentali tecnico-metrici e correlate riproduzioni fotografiche (**all.4**).

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La porzione di terreno oggetto d'incarico è un'area libera di mq 800,00 circa, ubicata all'interno del complesso condominiale sito in Reggio Calabria Via Reggio Modena n.61, pertinente all'edificio n.3, verosimilmente destinata a posti auto.

4. RISPOSTA AI PRIMO QUESITO

“Verificare la titolarità in capo al fallimento del terreno sito in Reggio Calabria, Via Reggio Modena n.61, riportato nel NCT al foglio 110 particella 115, destinato a posti auto”

Per rispondere al quesito che precede, lo scrivente ha esaminato preliminarmente le perizie depositate agli atti del fascicolo fallimentare a firma rispettivamente dell'Arch. Giuseppe Federico (depositata nel 1997) e dell'Arch. Donatella Taverniti (depositata nel 2014).

In relazione alla titolarità del terreno in capo al fallimento, dall'elaborato Federico emerge la piena proprietà della SICE SPA in forza di atti di compravendita risalenti agli 1981 e 1982.

A pag. 42 della perizia Federico leggesi testualmente *“Il suolo di cui trattasi è di proprietà della SICE SPA ed è di pertinenza del fabbricato”*.

L'Arch. Federico inoltre dichiara che il terreno è destinato a posti auto in conformità al progetto approvato dal Comune di Reggio Calabria (concessione Edilizia n. 76/1982 e successiva concessione in sanatoria n.17/1987) laddove era stata prevista la realizzazione di parcheggi da attribuire alle varie unità immobiliari di cui si compongono gli edifici. Sulla scorta delle risultanze progettuali assentite, il perito ha individuato una serie di posti auto da realizzare sull'area in oggetto, previo accatastamento degli stessi.

Nel 2013, l'Ufficio fallimentare, su istanza del curatore in carica, ha nominato l'Arch. Taverniti al fine, sia di aggiornare il valore di stima degli immobili appresi

al fallimento siti in Via Reggio Modena n.61, sia di verificare la titolarità del terreno identificato catastalmente al foglio 110 part. 115 in capo alla società fallita SICE Spa, attese le richieste formulate da uni dei condomini già proprietario di unità abitativa, tale [REDACTED], che sulla base dell'atto di compravendita dalla SICE *in bonis* rivendicava n.2 posti auto facenti parte dell'area oggetto del presente incarico.

L'atto menzionato è la compravendita per Notaio Dott. Antonio De Tommasi Rep. n. 54545 del 16.12.1986, con il quale la società *in bonis* ha venduto all' [REDACTED] oltre all'appartamento posto al piano IV° (V° f.t.) dell'edificio A3, n.2 posti macchina interni distinti con i nn.5 e 6 della planimetria allegata all'atto.

Il dubbio sulla titolarità della piena proprietà in capo alla Sice Spa del terreno di che trattasi, è derivato, a modesto parere dello scrivente, da un'errata interpretazione del contenuto dell'atto di compravendita, laddove all'art. 2, attribuisce all' [REDACTED]: la comproprietà dell'aree libere annesse all'edificio A3 entrostanti la zona perimetrata e la comproprietà del suolo e di tutti i manufatti che a norma dell'art. 1117 c.c. sono comuni nell'edificio.

Ed infatti sia il curatore allora in carica che il perito Taverniti hanno ritenuto che tra i beni attribuiti in comproprietà al [REDACTED] ai sensi dell'art. 2 del contratto di vendita, ci potesse essere pure il terreno destinato a posti auto.

Dagli accertamenti compiuti dal sottoscritto è emerso invece che il terreno al foglio 110 part. 115 è di piena proprietà della società SICE e dunque del fallimento, fatta eccezione per n.3 porzioni destinate anch'esse a posti auto e già venduti e trasferiti dalla società *in bonis*, rispettivamente, una all' [REDACTED] con atto Rep. n. 54544 del 16.12.1986 e due al [REDACTED] con atto Rep. n.54545 del 16.12.1986.

Depongono a conferma di quanto precede una serie di fatti e circostanze incontrovertibili, che di seguito si elencano:

- a) Il progetto esitato nella concessione edilizia n.76/1982 e nella concessione in variante n.17/1987 reca espressamente la previsione della realizzazione

- di parcheggi da attribuire alle unità abitative componenti gli edifici siti in Via Reggio Modena n.61;
- b) In entrambi gli atti di trasferimento stipulati dalla società in bonis nel 1986 (per altro gli unici aventi ad oggetto unità facenti parte dell'edificio A3) si rinviene l'art. 2 di identico contenuto ossia l'attribuzione ad entrambi i compratori della comproprietà di parti comuni all'edificio;
- c) E' proprio dagli atti di compravendita sottoscritti dalla società in bonis nel 1986 con [REDACTED] e con l' [REDACTED] emerge chiaramente che il terreno oggetto di perizia era ed è di proprietà della SICE per intero, tanto è che la società ha venduto rispettivamente uno e due posti auto realizzandi sulla sua superficie. Che senso avrebbe avuto vendere ad entrambi n. 3 posti auto ben definiti insistenti sull'area destinata a parcheggi ed immediatamente dopo attribuire ad entrambi la comproprietà di quell'area? Assolutamente alcuno. E' vero invece che l'art.2 presente in entrambi gli atti ha attribuito ai compratori la comproprietà delle parti comuni all'edificio ai sensi del codice civile: corte di pertinenza, aree a verde, mura di confine, ecc.
- d) La relazione tecnica predisposta per la creazione delle tabelle millesimali, nella parte dedicata alle cose comuni nulla dice sull'area destinata a posti auto. Dal che discende la natura non condominiale del terreno.
- e) Gli atti di trasferimento delle unità abitative componenti l'edificio 3 emessi a seguito delle vendite giudiziarie espletate nel corso del fallimento non recano alcuna indicazione sul contestuale trasferimento di diritti comuni sull'area destinata a posti auto riportata al foglio 110 part. 115.

Alla luce delle circostanze che precedono, il terreno censito al foglio di mappa 110 particella 115 destinato in parte a posti auto è di piena proprietà del fallimento SICE spa, fatta eccezione per i posti auto venduti rispettivamente all' [REDACTED] ed all' [REDACTED] con atti del 1986, opponibili alla procedura perché trascritti in data 15.01.1987 l'uno ai nn. 687 RG e 615 RP, l'altro ai nn. 688

RG e 616 RP.

5. RISPOSTA AI SECONDO QUESITO

“Verificare l’esistenza o meno di vincoli e la vendibilità dei posti auto”.

Superate positivamente le incertezze sorte in corso di procedura sulla titolarità della piena proprietà del terreno destinato a posti auto in capo al fallimento, in relazione ad altri vincoli eventualmente sussistenti e tali da impedire la vendita dei singoli posti auto, lo scrivente conferma quanto emerso dalle perizie già agli atti della procedura.

Il complesso edilizio di cui fa parte l’area in esame è conforme allo strumento urbanistico all’epoca vigente, in quanto ricade in Zona Omogenea B, destinata ad interventi come quelli realizzati.

L’unico vincolo aeroportuale esistente risulta superato dalle autorizzazioni già acquisite dalla società *in bonis*.

Quanto alla vendibilità dei singoli posti auto si espone quanto segue:

- Il suolo è destinato ad ospitare n. 28 posti auto come da planimetria a suo tempo redatta dall’Arch. Federico e che lo scrivente oggi ripropone aggiornandone la consistenza (**all.5**);
- La vendita dei singoli posti auto è subordinata all’accatastamento già autorizzato con provvedimento in atti emesso dal G.D. in data 26.02.2014;
- Eseguito l’accatastamento, vengono individuati i posti auto già venduti dalla società *in bonis*, rispettivamente all’[REDAZIONE] (uno) ed all’[REDAZIONE] (due), con atti opponibili alla procedura perché trascritti sin dal 1987;
- In tal modo il fallimento porrà in vendita i 25 posti auto residui ai prezzi di cui è infra detto.
- In esito all’accatastamento i posti auto già di proprietà dei [REDAZIONE] e [REDAZIONE], verranno identificati catastalmente ed a tal fine sarà necessaria la redazione di atto notarile meramente ricognitivo, denominato “Atto di individuazione catastale”, a spese dei proprietari, che prevede l’intervento

della Curatela fallimentare al solo fine di riconoscere che i posti auto ceduti in vendita dalla SICE SPA rispettivamente con atti Rep. n.54544 e Rep. n.54545 del 16.12.1986 sono oggi individuati nel NCEU con i mappali emersi dalla pratica di accatastamento.

6. STIMA DEI POSTI AUTO

La stima dei singoli posti auto è stata eseguita dallo scrivente conformemente a quanto già elaborato dall'Arch. Taverniti, previa attualizzazione del valore per mq in **euro 300,00 al mq** (trecento/00 €/mq).

Considerato che ad ogni posto auto è stata attribuita la superficie di mq 12.00 si avrà il seguente valore singolo di vendita:

$$\underline{\underline{Vs= mq 12.00 x € 300,00= euro 3.600,00 (tremilaseicento/00 euro)}}$$

7. ACCATASTAMENTO DEI POSTI AUTO

In esito al provvedimento interlocutorio emesso dal G.D., lo scrivente ha rinviato l'accatastamento dei posti auto pur autorizzato sin dal 2014, al fine di verificare il concreto interesse all'acquisto da parte di potenziali interessati anche per non gravare di inutili spese la procedura qualora tali interessi non sussistano.

8. CONCLUSIONI

La presente relazione tecnica che si compone di n.9 pagine e n.5 allegati ha ad oggetto la verifica della titolarità in capo al fallimento del terreno sito in Reggio Calabria, Via Reggio Modena n.61, riportato nel NCT al foglio 110 particella 115, destinato parte a posti auto e, la verifica sull'esistenza o meno di vincoli e la loro vendibilità.

Il sottoscritto ritiene pertanto di avere adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Reggio Calabria 19.03.2024

Elenco allegati:

1. Autorizzazione alla nomina
2. Documentazione Catastale.
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione Fotografica
5. Stralcio progetto Arch. Federico.

Il Tecnico Incaricato
(arch. Michele Favano)

A circular professional stamp for Michele Favano, an architect, is visible. The stamp contains the text: "ARCHITETTO MICHELE FAVANO", "N. iscr. 1447 - Sez. A - Sett. a", and "CONFERMA F. CONSERVAT. CRI". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.