
TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE

**PERIZIA ESTIMATIVA DI BENE IMMOBILE
DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ**



Ubicato nel Comune di Reggio Calabria

FALLIMENTO – proc. n. 1497/1999

RELAZIONE DI STIMA

INDICE

1	Premessa.....	3
2	Modalità di svolgimento dell’incarico	4
3	Documentazione analizzata	5
4	Risposta al quesito numero 1 – Identificazione dei beni.....	8
4.1	Premesse	8
4.1.1	Immobile n. 1.....	9
4.1.2	Immobile n. 2.....	9
4.1.3	Immobile n. 3.....	9
4.1.4	Immobile n. 4.....	10
4.1.5	Immobile n. 5.....	10
4.1.6	Immobile n. 6.....	11
4.1.7	Immobile n. 7.....	11
4.1.8	Immobile n. 8.....	12
5	Risposta al quesito n. 2 - Descrizione sommaria dei beni	12
5.1	Immobile n. 1 – Subalterno n. 6.....	12
5.2	Immobile n. 2 – Subalterno n. 8.....	13
5.3	Immobile n. 3 – Subalterno n. 11.....	13
5.4	Immobile n. 4 – Subalterno n. 20.....	13
5.5	Immobile n. 5 – subalterno n. 23	14
5.6	Immobile n. 6 – Subalterno n. 24.....	15
5.7	Immobile n. 7 – Subalterno n. 25.....	16

5.8	Immobile n. 8 – Subalterno n. 27	17
6	Risposte ai quesiti numero 3 e 4 – Esistenza di formalità	17
7	Risposte al quesito numero 5 – Regolarità edilizia e urbanistica	21
7.1	Premesse	21
7.2	Procedura per il rilascio del certificato di collaudo	23
7.3	Difformità urbanistiche	25
7.3.1	Subalterno 6	26
7.3.2	Subalterno 8	26
7.3.3	Subalterno 11	26
7.3.4	Subalterno 20	26
7.3.5	Subalterno 23	27
7.3.6	Subalterno 24	28
7.3.7	Subalterno 25	28
7.3.8	Subalterno 27	29
8	Risposta al quesito numero 6 - Stima degli immobili	30
8.1	Criteri e metodologie di stima	30
8.2	Determinazione delle superfici degli immobili	31
8.2.1	Subalterno 6	33
8.2.2	Subalterno 8	33
8.2.3	Subalterno 11	33
8.2.4	Subalterno 20	33
8.2.5	Subalterno 23	33
8.2.6	Subalterno 24	34
8.2.7	Subalterno 25	34
8.2.8	Subalterno 27	34
8.3	Calcolo del coefficiente Globale di Differenziazione	34
8.4	Stima del valore venale dei beni	36
8.5	Determinazione del canone annuo di locazione	39
9	Risposta al quesito numero 7 – Formalità da cancellare.....	40
10	Considerazioni conclusive.....	43

1 PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Delegato dott. Stefano Cantone, con due successive notifiche, in data 6 maggio 2024 ed in data 7 giugno 2024, autorizzava la nomina del sottoscritto Ing. Domenico Licordari, proposta dal curatore fallimentare dott. Domenico Larizza, affinché procedesse alla valutazione di alcuni beni immobili di proprietà della società [REDACTED] in fallimento, acquisiti all'attivo della massa fallimentare a seguito di sentenze passate in giudicato favorevoli della procedura.

Il sottoscritto CTU ha già provveduto a stimare altri beni appartenenti alla medesima procedura, tutti ubicati all'interno del condominio "La Fontanella", sito in Reggio Calabria in fregio alla via Sbarre Centrali, tutti appartenenti alla particella catastale n. 1285 del Foglio di Mappa RC/109, in cui ricadono anche i nuovi immobili da stimare e meglio individuati nella tabella seguente:

Tab. 1 – Elenco immobili oggetto di stima

n.	Tipo	Sub.	Ordinanza Cassazione	Proprietà
1	Appartamento	23	n. 11150/2024 del 24.04.2024	[REDACTED]
2	Appartamento	27	n. 10769/2024 del 22.04.2024	[REDACTED]
3	Appartamento	25	n. 10778/2024 del 22.04.2024	[REDACTED]
4	Garage	6	n. 10778/2024 del 22.04.2024	[REDACTED]
5	Appartamento	24	n. 10780/2024 del 22.04.2024	[REDACTED]
6	Garage	8	n. 10778/2024 del 22.04.2024	[REDACTED]
7	Appartamento	20	n. 11092/2024 del 24.04.2024	[REDACTED]
8	Garage	11	n. 11092/2024 del 24.04.2024	[REDACTED]

Pertanto, si potrà far riferimento alle informazioni generali già acquisite in tale circostanza che sono da ritenersi ancora valide ed attendibili, atteso che la precedente perizia di stima è datata marzo 2019.

I quesiti formulati al sottoscritto perito sono riportati nel seguito:

- 1) *Identificare i beni acquisiti all'attivo del fallimento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e specificazione se il titolo riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 2) *Fornire una sommaria descrizione dei beni;*
- 3) *Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, ovvero in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;*
 - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, o diritti di prelazione;*

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni, servitù uso, abitazione);*
 - *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.*
- 4) *Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli).*
- 5) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l'indicazione dei relativi costi.*
- 6) *Indicare il valore commerciale degli immobili nonché l'ipotetico valore del canone annuo di locazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto, nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;*
- 7) *Indicare per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.*

Con la presente relazione si procede, dunque, alla stima del suddetto bene immobile, precisando che ai quesiti 3 e 4 sarà data una risposta unica, trattandosi di quesiti del tutto analoghi.

2 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver preso cognizione dell'incarico affidato, per il tramite del Dott. Domenico Larizza, curatore fallimentare del procedimento in oggetto, sono stati concordati con i proprietari una serie di sopralluoghi conoscitivi eseguiti il 15.07.2024 per rilevare in dettaglio lo stato attuale dei luoghi e predisporre la documentazione utile al prosieguo delle operazioni di stima.

Per quel che riguarda le autorizzazioni edilizie rilasciate per il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente stima, si è fatto esplicito riferimento alla documentazione già acquisita ed in atti per le precedenti CTU, con particolare riferimento alla Concessione edilizia originaria, a quella in variante, alle risultanze delle indagini esperite presso l'ex Ufficio del Genio Civile che, certamente, devono considerarsi valide anche per gli immobili di che trattasi.

Contestualmente si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

In data 28.10.2024, si provvedeva a chiedere tramite mail all'amministratore del condominio "La Fontanella" di comunicare se le informazioni sulla costituzione del

condominio e sulle eventuali tabelle millesimali approvate, già in possesso del sottoscritto fossero nel frattempo cambiate e di fornire una nota relativa ad eventuali debiti maturati a carico delle unità immobiliari di che trattasi.

L'amministratore condominiale, avv. Bruno Logiudice, riscontrava tempestivamente via mail in data 29.10.2024, confermando che la documentazione condominiale è rimasta invariata e fornendo le indicazioni sulle quote condominiali a carico delle unità immobiliari oggi acquisite alla massa fallimentare.

Infine, in data 11.11.2024, tramite piattaforma SUE, è stato richiesto al Comune di Reggio Calabria il Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli tutori ed Inibitori aggiornato, che è stato trasmesso al sottoscritto tramite PEC in data 10.12.2024.

3 DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

Si riporta nel seguito l'elenco degli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione di consulenza con il dettaglio della documentazione reperita presso i pubblici uffici, utilizzata per le valutazioni di merito.

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Fascicolo Documentale

- [1] Elaborati del "Progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale a sei piani f.t. in località sbarre" a firma dell'arch. Leone Cedro, esaminato dalla commissione edilizia in data 06.06.1991 e 15.06.1991 pratica N. 14901:
 - [1.1] Relazione tecnica
 - [1.2] Corografia
 - [1.3] Stralcio P.R.G.
 - [1.4] Planimetria
 - [1.5] Planimetria 1:500
 - [1.6] Planimetria 1:200
 - [1.7] Planimetria Piano Garages
 - [1.8] Pianta Piano Terra
 - [1.9] Pianta Piano Tipo
 - [1.10] Pianta Piano Quinto
 - [1.11] Sezione X-X
 - [1.12] Prospetti
 - [1.13] Planimetria
- [2] Autorizzazione sismica per i "Lavori di costruzione di un fabbricato a n. 6 piani f.t. con struttura in c.a." rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 20.12.1991 alla ditta Turiano Domenico. Prot. n. 12203.
- [3] Richiesta di voltura del progetto di cui alla pratica edilizia n. 14901 alla ditta [REDACTED]
[REDACTED] Concessione edilizia n. 99 del 27.09.1993
- [5] Richiesta della Ditta [REDACTED] di presa d'atto di redazione di variante
- [6] Relazione tecnica del progetto in variante. Pratica n. 14901/A
- [7] Autorizzazione sismica per i "Lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. e travi tipo REP a n. 6 piani f.t. in variante strutturale al N.O. 12203 del 20.12.1991

rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 12.07.1994 alla società [REDACTED] Prot. n. 3231.

[8] Concessione edilizia per la variante n. 51 del 30.07.1994

[9] Ispezioni ipotecarie

[9.1] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, con estrazione dell'elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, per l'immobile individuato al Foglio n. 109 di RC, Particella 1285, Subalterno 6;

[9.2] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, con estrazione dell'elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, per l'immobile individuato al Foglio n. 109 di RC, Particella 1285, Subalterno 8;

[9.3] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, con estrazione dell'elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, per l'immobile individuato al Foglio n. 109 di RC, Particella 1285, Subalterno 11;

[9.4] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, con estrazione dell'elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, per l'immobile individuato al Foglio n. 109 di RC, Particella 1285, Subalterni 20;

[9.5] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, con estrazione dell'elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, per l'immobile individuato al Foglio n. 109 di RC, Particella 1285, Subalterno 23;

[9.6] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, con estrazione dell'elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, per l'immobile individuato al Foglio n. 109 di RC, Particella 1285, Subalterno 24;

[9.7] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, con estrazione dell'elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, per l'immobile individuato al Foglio n. 109 di RC, Particella 1285, Subalterno 25;

[9.8] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, con estrazione dell'elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, per l'immobile individuato al Foglio n. 109 di RC, Particella 1285, Subalterno 27;

[10] Nota di iscrizione (Registro Generale n. 2451, Reg. Particolare n. 111) del 03.02.2014 estratta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, di ipoteca in rinnovazione a concessione di mutuo relativa agli immobili oggetto di stima;

[11] Nota di iscrizione (Registro Generale n. 403, Reg. Particolare n. 369) del 09.01.2018 estratta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, di Rinuncia all'eredità;

[12] Nota di iscrizione (Registro Generale n. 18098, Reg. Particolare n. 1403) del 15.10.2024 di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emessa dall'Ufficio del Giudice di Pace di Modena;

[13] Estratto del foglio di mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria (RC)

- [14] Elenco Subalterni Sez. Urb. RC, Foglio 109 Particella 1285
- [15] Elaborato planimetrico (parziale) con elenco dei subalterni assegnati per la Particella n. 1285 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria (RC) del 07.04.1997
- [16] Visura storica al Catasto Fabbricati relativa alla Particella n. 1285, subalterno 6 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [17] Visura storica al Catasto Fabbricati relativa alla Particella n. 1285, subalterno 8 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [18] Visura storica al Catasto Fabbricati relativa alla Particella n. 1285, subalterno 11 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [19] Visura storica al Catasto Fabbricati relativa alla Particella n. 1285, subalterno 20 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [20] Visura storica al Catasto Fabbricati relativa alla Particella n. 1285, subalterno 23 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [21] Visura storica al Catasto Fabbricati relativa alla Particella n. 1285, subalterno 24 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [22] Visura storica al Catasto Fabbricati relativa alla Particella n. 1285, subalterno 25 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [23] Visura storica al Catasto Fabbricati relativa alla Particella n. 1285, subalterno 27 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [24] Planimetria catastale relativa alla Particella n. 1285, subalterno 6 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [25] Planimetria catastale relativa alla Particella n. 1285, subalterno 8 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [26] Planimetria catastale relativa alla Particella n. 1285, subalterno 11 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [27] Planimetria catastale relativa alla Particella n. 1285, subalterno 20 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [28] Planimetria catastale relativa alla Particella n. 1285, subalterno 23 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [29] Planimetria catastale relativa alla Particella n. 1285, subalterno 24 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [30] Planimetria catastale relativa alla Particella n. 1285, subalterno 25 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [31] Planimetria catastale relativa alla Particella n. 1285, subalterno 27 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [32] Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Tutori ed Inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria, prot. N. 299245 del 10/12/2024
- [33] Nota mail dell'Amministratore di condominio del 29.10.2024 attestante i debiti maturati
- [34] Regolamento del condominio "La Fontanella"
- [35] Tabelle Millesimali relative al condominio "La Fontanella" con allegati e verbale di approvazione del 28.03.2013
- [36] Nota Prot. N. 382972 del 13.11.2018 del Settore Vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni e supporto tecnico in riscontro alla richiesta di accesso agli atti
- [37] Quotazioni OMI Reggio Calabria zona C5 – 1° Semestre 2024

Allegato 3: Elaborati Grafici

- Elab. n. 3.1: Pianta di rilievo subalterno 6 part. 1285 Fg. RC109
- Elab. n. 3.2: Pianta di rilievo subalterno 8 part. 1285 Fg. RC109
- Elab. n. 3.3: Pianta di rilievo subalterno 11 part. 1285 Fg. RC109
- Elab. n. 3.4: Pianta di rilievo subalterno 20 part. 1285 Fg. RC109
- Elab. n. 3.5: Pianta di rilievo subalterno 23 part. 1285 Fg. RC109
- Elab. n. 3.6: Pianta di rilievo subalterno 24 part. 1285 Fg. RC109
- Elab. n. 3.7: Pianta di rilievo subalterno 25 part. 1285 Fg. RC109
- Elab. n. 3.8: Pianta di rilievo subalterno 27 part. 1285 Fg. RC109

N.B.: Gli elaborati grafici rappresentano le planimetrie e le piante dei diversi immobili così come rilevate in sede di operazioni peritali.

Nel seguito, dunque, si farà riferimento, esclusivamente, alle evidenze ricavabili dalla documentazione a disposizione, integrata con le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e delle ricerche svolte presso i competenti uffici.

4 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Quesito 1: "Identificare i beni acquisiti all'attivo del fallimento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e specificazione se il titolo riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti"

4.1 PREMESSE

I beni che risultano acquisiti alla massa fallimentare ricadono nel territorio del Comune di Reggio Calabria, e sono identificati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria del N.C.E.U., come segue:

Tab. 2 – Identificazione catastale degli immobili oggetto di stima

n.	Descrizione	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
1	Garage piano terra	RC	109	1285	6	C/6
2	Garage piano terra	RC	109	1285	8	C/6
3	Garage piano terra	RC	109	1285	11	C/6
4	Appartamento piano 1 scala A	RC	109	1285	20	A/3
5	Appartamento piano 2 scala A	RC	109	1285	23	A/3
6	Appartamento piano 2 scala A	RC	109	1285	24	A/3
7	Appartamento piano 2 scala A	RC	109	1285	25	A/3
8	Appartamento piano 3 scala A	RC	109	1285	27	A/3

Consistono, essenzialmente, in cinque unità immobiliari e tre box auto facenti parte di un edificio a maggior consistenza ubicato in fregio alla via Sbarre Centrali nella zona sud di Reggio Calabria, al civico n. 725/l, nonché in cinque posti auto scoperti interni al cortile di pertinenza del complesso edilizio, associati ai cinque appartamenti.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 99 del 27.09.1993 [4] e successiva Concessione in Variante n. 51 del 30.07.1994 [8].

4.1.1 Immobile n. 1

L'immobile individuato dal subalterno n. 6 della particella n. 1285, è un'unità immobiliare con destinazione garage, ubicato sul lato nord del piano terra del fabbricato in oggetto, censito al Catasto fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
RC 109	1285	6	C/6	4	22 m ²	22 m ²	€ 89,76

L'unità immobiliare confina a nord con il cortile condominiale, a sud con il subalterno n. 19, ad est con il subalterno n. 5 e ad ovest con il subalterno n. 7.



4.1.2 Immobile n. 2

L'immobile individuato dal subalterno n. 8 della particella n. 1285, è un'unità immobiliare con destinazione garage, ubicato sul lato nord del piano terra del fabbricato in oggetto, censito al Catasto fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
RC 109	1285	8	C/6	4	23 m ²	23 m ²	€ 93,84

L'unità immobiliare confina a nord con il cortile condominiale, a sud con il subalterno n. 12, ad est con il con il vano scala A, individuato al subalterno 3, e ad ovest con il subalterno n. 9.



4.1.3 Immobile n. 3

L'immobile individuato dal subalterno n. 11 della particella n. 1285, è un'unità immobiliare con destinazione garage, ubicato sul lato ovest del piano terra del fabbricato in oggetto, censito al Catasto fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
RC 109	1285	11	C/6	4	15 m ²	15 m ²	€ 61,20

L'unità immobiliare confina a nord con il subalterno n. 10, a ovest con il cortile condominiale, ad est con il subalterno n. 9, mentre a sud con il subalterno n. 12.

4.1.4 Immobile n. 4

L'immobile individuato dal subalterno n. 20 della particella n. 1285, è un'unità immobiliare con destinazione residenziale, ubicato sul lato ovest del piano primo (secondo f.t.) della scala A del fabbricato in oggetto, censito al Catasto fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
RC 109	1285	20	A/3	3	4,5 vani	94 m ²	€ 418,33

L'unità immobiliare confina a est nel pozzo luce del cortile interno, a ovest con il cortile condominiale, a nord con il subalterno n. 21 della scala A, a sud con il subalterno n. 35 della scala B.

Secondo quanto riportato nella sentenza di acquisizione alla massa fallimentare, all'appartamento è associato un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale che sarà, dunque, considerato pertinenza dell'unità immobiliare e come tale stimato nel seguito della presente relazione.

4.1.5 Immobile n. 5

L'immobile individuato dal subalterno n. 23 della particella n. 1285, è un'unità immobiliare con destinazione residenziale, ubicato sul lato ovest del piano secondo (terzo f.t.) della scala A del fabbricato in oggetto, censito al Catasto fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
RC 109	1285	23	A/3	3	3,5 vani	65 m ²	€ 325,37

L'unità immobiliare confina a est nel pozzo luce del cortile interno, a ovest con il cortile condominiale, a nord con il subalterno n. 24 della scala A, a sud con il subalterno n. 37 della scala B.

Secondo quanto riportato nella sentenza di acquisizione alla massa fallimentare, all'appartamento è associato un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale che sarà, dunque, considerato pertinenza dell'unità immobiliare e come tale stimato nel seguito della presente relazione.

4.1.6 Immobile n. 6

L'immobile individuato dal **subalterno n. 24** della **particella n. 1285**, è un'unità immobiliare con destinazione residenziale, ubicato sul lato nord del piano secondo (terzo f.t.) della scala A del fabbricato in oggetto, censito al Catasto fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
RC 109	1285	24	A/3	3	7 vani	155 m ²	€ 650,74

L'unità immobiliare confina a nord ed ovest con il cortile condominiale, a sud con il subalterno n. 23 della scala A, ad ovest con il subalterno n. 25 della scala A.

Per questa unità immobiliare, la sentenza di acquisizione alla massa fallimentare non cita il posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale, sebbene in occasione del sopralluogo, l'attuale occupante del bene ha dichiarato di essere proprietaria di uno specifico posto auto.

4.1.7 Immobile n. 7

L'immobile individuato dal **subalterno n. 25** della **particella n. 1285**, è un'unità immobiliare con destinazione residenziale, ubicato sul lato nord-est del piano secondo (terzo f.t.) della scala A del fabbricato in oggetto, censito al Catasto fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
RC 109	1285	25	A/3	3	6,5 vani	139 m ²	€ 604,25

L'unità immobiliare confina a nord ed est con il cortile condominiale, a sud con il subalterno n. 36 della scala B e a ovest con il subalterno n. 24 della scala A.

Secondo quanto riportato nella sentenza di acquisizione alla massa fallimentare, all'appartamento è associato un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale che sarà, dunque, considerato pertinenza dell'unità immobiliare e come tale stimato nel seguito della presente relazione.

4.1.8 Immobile n. 8

L'immobile individuato dal subalterno n. 27 della particella n. 1285, è un'unità immobiliare con destinazione residenziale, ubicato sul lato nord del piano terzo (quarto f.t.) della scala A del fabbricato in oggetto, censito al Catasto fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
RC 109	1285	27	A/3	3	5,5 vani	122 m ²	€ 511,29

L'unità immobiliare confina a nord ed ovest con il cortile condominiale, a sud con il subalterno n. 26 della scala A, ad ovest con il subalterno n. 28 della scala A.



Secondo quanto riportato nella sentenza di acquisizione alla massa fallimentare, all'appartamento è associato un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale che sarà, dunque, considerato pertinenza dell'unità immobiliare e come tale stimato nel seguito della presente relazione.

5 RISPOSTA AL QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Quesito 2: "Fornire una sommaria descrizione dei beni"

5.1 IMMOBILE N. 1 – SUBALTERNO N. 6

L'immobile in oggetto, così come individuato nella tabella n. 2 ed identificato nei paragrafi che precedono è un garage di forma pressoché rettangolare avente una superficie netta in pianta di circa mq 23, come da rilievo metrico effettuato.

Internamente è rifinito con tutte le pareti ed il soffitto intonacate al civile, di colore bianco. Il pavimento è realizzato con mattonelle di clinker e completo di battiscopa del medesimo materiale.

L'unica apertura è rappresentata dall'accesso carrabile dall'esterno, avente larghezza di circa m 2,30 ed altezza di m 2,30, dotato di chiusura a serranda avvolgibile automatizzata.

L'altezza interna, alla quota dell'intradosso del solaio, è pari a m 2,70.

All'interno dei locali è presente l'impianto di illuminazione, costituito da un unico punto luce a soffitto e l'impianto idrico fognario, limitato alla presenza di un piccolo lavello, ubicato in prossimità dell'accesso.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda allo specifico elaborato grafico [3.1] ed alla documentazione fotografica allegata.

5.2 IMMOBILE N. 2 – SUBALTERNO N. 8

L'immobile in oggetto, così come individuato nella tabella n. 2 ed identificato nei paragrafi che precedono è un garage di forma pressoché rettangolare avente una superficie netta in pianta di circa mq 21, come da rilievo metrico effettuato.

Internamente è rifinito con tutte le pareti ed il soffitto intonacate al civile, di colore bianco.

L'unica apertura è rappresentata dall'accesso carrabile dall'esterno, avente larghezza di circa m 2,30 ed altezza di m 2,30, dotato di chiusura a serranda avvolgibile automatizzata.

L'altezza interna, alla quota dell'intradosso del solaio, è pari a m 2,70.

Al momento del sopralluogo si presentava particolarmente riempito di arredi e materiali di vario tipo che non hanno consentito un rilievo dettagliato dell'interno.

Si è potuto constatare che è presente un impianto di illuminazione, costituito da un unico punto luce a soffitto e l'impianto idrico fognario, limitato alla presenza di un piccolo lavello, ubicato in prossimità dell'accesso.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda allo specifico elaborato grafico [3.2].

5.3 IMMOBILE N. 3 – SUBALTERNO N. 11

L'immobile in oggetto, così come individuato nella tabella n. 3 ed identificato nei paragrafi che precedono è un garage di forma irregolare avente una superficie netta in pianta di circa mq 16, come da rilievo metrico effettuato.

Internamente è rifinito con tutte le pareti ed il soffitto intonacate al civile, di colore bianco. Il pavimento è realizzato con mattonelle di gres color crema.

L'unica apertura è rappresentata dall'accesso carrabile dall'esterno, avente larghezza di circa m 2,30 ed altezza di m 2,30, dotato di chiusura a serranda avvolgibile automatizzata.

L'altezza interna, alla quota dell'intradosso del solaio è pari a m 2,70.

All'interno è presente l'impianto di illuminazione.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda allo specifico elaborato grafico [3.3] ed alla documentazione fotografica allegata.

5.4 IMMOBILE N. 4 – SUBALTERNO N. 20

L'immobile 4 della precedente tabella 2 (sub. 20) consiste in un appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) della scala A dell'edificio in oggetto, ed ha superficie lorda complessiva pari a circa 90 mq, oltre a circa 16,50 mq distribuiti su tre balconi; l'altezza interna al solaio risulta essere pari a circa 2.80 m.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso, un soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, due bagni e un corridoio.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta completamente rifinito, le pareti divisorie ed esterne ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti di tutti gli ambienti sono uniformi e realizzati in piastrelle di gres, mentre quello dei bagni

è in piastrelle di ceramica smaltata di colori chiari, le pareti dei bagni risultano completamente rivestite per un'altezza di circa 2,20 m, sempre con piastrelle di ceramica smaltata.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera completi di tapparella avvolgibile in materiale plastico; le porte interne sono in legno a riquadri e il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura tipo legno.

Si riscontra l'esistenza dell'impianto elettrico, del videocitofono, dell'impianto idrico e di scarico e dell'impianto gas, tutti realizzati completamente sottotraccia e completi di tutti gli accessori, sanitari e rubinetteria utili a renderli funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a metano, con caldaia autonoma e terminali costituiti da radiatori in alluminio distribuiti in tutti gli ambienti.

Sono anche presenti due pompe di calore del tipo split a parete, autonome che, tuttavia, l'inquilino presente al momento del sopralluogo ha dichiarato di aver acquistato ed installato a propria cura e spese.

I balconi presentano le ringhiere realizzate in materiale plastico di colore bianco, mentre la pavimentazione è in piastrelle di gres antigelivo, 15x25 cm di colore mattone, con battiscopa della stessa tipologia e colore delle piastrelle; le soglie sono tutte in marmo bianco con venture grigie.

L'immobile possiede una pertinenza costituita da un posto auto scoperto nel cortile condominiale.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava locato a soggetto diverso dal proprietario e regolarmente abitato.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda allo specifico elaborato grafico [3.4] ed alla documentazione fotografica allegata.

5.5 IMMOBILE N. 5 – SUBALTERNO N. 23

L'immobile 5 della precedente tabella 2 (sub. 23) consiste in un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) della scala A dell'edificio in oggetto, ed ha superficie lorda complessiva pari a circa 60 mq, oltre a circa 10,50 mq distribuiti su due balconi; l'altezza interna al solaio risulta essere pari a circa 2.80 m.

L'appartamento è composto da un ingresso comunicante con un ampio ambiente destinato a soggiorno/sala da pranzo adiacente alla cucina collegata tramite un varco senza infisso, una camera da letto ed un bagno.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta completamente rifinito con materiali di ottima qualità: le pareti divisorie ed esterne sono intonacati al civile e tinteggiati di grigio, mentre i soffitti sono di colore bianco, i pavimenti di tutti gli ambienti sono uniformi e realizzati in piastrelle di gres porcellanato con finitura effetto marmo scuro; il bagno presenta un pavimento di gres porcellanato sempre scuro con pareti rivestite per un'altezza di circa 2,20 m di gres porcellanato di colore bianco venato.

Anche la parete in cui è installata la cucina risulta rivestita con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera completi di tapparella avvolgibile in materiale plastico; le porte interne sono in legno laccato di colore bianco con bugnature, e il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura tipo legno.

Si riscontra l'esistenza dell'impianto elettrico, del videocitofono, dell'impianto idrico e di scarico e dell'impianto gas, tutti realizzati completamente sottotraccia e completi di tutti gli accessori, sanitari e rubinetteria utili a renderli funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a metano, con caldaia autonoma e terminali costituiti da radiatori in alluminio distribuiti in tutti gli ambienti.

Nella camera da letto è, inoltre, installato un condizionatore autonomo tipo split a parete.

I balconi presentano le ringhiere realizzate in materiale plastico di colore bianco, mentre la pavimentazione è in piastrelle di gres antigelivo, 15x25 cm di colore mattone, con battiscopa della stessa tipologia e colore delle piastrelle; le soglie sono tutte in marmo bianco con venture grigie.

L'immobile possiede una pertinenza costituita da un posto auto scoperto nel cortile condominiale.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile non risultava abitato.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda allo specifico elaborato grafico [3.5] ed alla documentazione fotografica allegata.

5.6 IMMOBILE N. 6 – SUBALTERNO N. 24

L'immobile 6 della precedente tabella 2 (sub. 24) consiste in un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) della scala A dell'edificio in oggetto, ed ha superficie lorda complessiva pari a circa 150 mq, oltre a circa 22,50 mq distribuiti su tre balconi; l'altezza interna al solaio risulta essere pari a circa 2.80 m.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso/soggiorno con disimpegno che consente l'accesso diretto ad una camera, un ripostiglio ed alla cucina abitabile dell'appartamento.

Tramite un corridoio, si possono raggiungere le altre due camere ed i due bagni che completano gli ambienti dell'appartamento.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta completamente rifinito con materiali di ottima qualità: le pareti divisorie ed esterne ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiate di colori chiari, il soggiorno presenta le pareti con finiture murali lucide tipo calce antica, i pavimenti di tutti gli ambienti della zona giorno, salone, cucina e stanze sono realizzati con lastre di marmo grigio chiaro, mentre sono realizzati in piastrelle di gres porcellanato effetto marmo di colore scuro nel corridoio nella zona notte; le pareti dei bagni risultano completamente rivestite per un'altezza di circa 2,20 m, con piastrelle di gres porcellanato chiare.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera completi di tapparella avvolgibile in materiale plastico; le porte interne sono in legno bianco con bugnature, e il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura tipo legno.

Si riscontra l'esistenza dell'impianto elettrico, del videocitofono, dell'impianto idrico e di scarico e dell'impianto gas, tutti realizzati completamente sottotraccia e completi di tutti gli accessori, sanitari e rubinetteria utili a renderli funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a metano, con caldaia autonoma e terminali costituiti da radiatori in alluminio distribuiti in tutti gli ambienti.

Sono, inoltre, presenti due condizionatori autonomi a parete di tipo split.

I balconi presentano le ringhiere realizzate in materiale plastico di colore bianco, mentre la pavimentazione è in piastrelle di gres antigelivo, 15x25 cm di colore mattone, con battiscopa della stessa tipologia e colore delle piastrelle; le soglie sono tutte in marmo bianco con venture grigie.

Sebbene non rilevabile dalla sentenza di acquisizione dell'immobile, gli attuali occupanti hanno indicato che l'immobile possiede una pertinenza costituita da un posto auto scoperto nel cortile condominiale.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava abitato.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda allo specifico elaborato grafico [3.6] ed alla documentazione fotografica allegata.

5.7 IMMOBILE N. 7 – SUBALTERNO N. 25

L'immobile 7 della tabella 2 (sub. 25) consiste in un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) della scala A dell'edificio in oggetto, ed ha superficie lorda complessiva pari a circa 135 mq, oltre a circa 17,0 mq distribuiti su due balconi; l'altezza interna al solaio risulta essere pari a circa 2.80 m.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso/soggiorno con corridoio di distribuzione che consente l'accesso agli altri ambienti della casa: una cucina, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. La cucina ed il soggiorno sono comunicanti attraverso una ampia porta scorrevole a due ante.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta completamente rifinito con materiali di buona qualità, le pareti divisorie ed esterne ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati di colori chiari. I pavimenti sono differenti tra i vari ambienti, con piastrelle di gres porcellanato di vario tipo per le camere ed i bagni, marmo per il salone, la cucina, il corridoio ed il ripostiglio, con finiture e colori differenti; le pareti dei bagni risultano completamente rivestite per un'altezza di circa 2,20 m, con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro con venature tipo marmo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera completi di tapparella avvolgibile in materiale plastico; le porte interne sono in legno di colore scuro, con bugnature e pannelli in vetro, e il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura tipo legno.

Si riscontra l'esistenza dell'impianto elettrico, del videocitofono, dell'impianto idrico e di scarico e dell'impianto gas, tutti realizzati completamente sottotraccia e completi di tutti gli accessori, sanitari e rubinetteria utili a renderli funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a metano, con caldaia autonoma e terminali costituiti da radiatori in alluminio distribuiti in tutti gli ambienti.

In cucina e nel corridoio sono anche stati installati due condizionatori autonomi del tipo split a parete.

I balconi presentano le ringhiere realizzate in materiale plastico di colore bianco, mentre la pavimentazione è in piastrelle di gres antigelivo, 15x25 cm di colore mattone, con battiscopa della stessa tipologia e colore delle piastrelle; le soglie sono tutte in marmo bianco con venture grigie.

L'immobile possiede una pertinenza costituita da un posto auto scoperto nel cortile condominiale.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava abitato.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda allo specifico elaborato grafico [3.7] ed alla documentazione fotografica allegata.

5.8 IMMOBILE N. 8 – SUBALTERNO N. 27

L'immobile 8 della tabella 2 (sub. 27) consiste in un appartamento posto al terzo secondo (quarto fuori terra) della scala A dell'edificio in oggetto, ed ha superficie lorda complessiva pari a circa 118 mq, oltre a circa 16,50 mq distribuiti su due balconi; l'altezza interna al solaio risulta essere pari a circa 2.80 m.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso/soggiorno che collega ad un corridoio di distribuzione che consente l'accesso agli altri ambienti della casa: una ampia cucina, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Lungo il corridoio, di forma irregolare, sono stati anche ricavati alcuni spazi utilizzati per installare alcuni armadi a muro.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta completamente rifinito con materiali di buona qualità, le pareti divisorie ed esterne ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiate di colori chiari. I pavimenti sono praticamente uguali per tutti gli ambienti, con piastrelle di gres effetto cotto; le pareti dei bagni risultano completamente rivestite per un'altezza di circa 2,20 m, con piastrelle di monocottura in colori chiari.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera completi di tapparella avvolgibile in materiale plastico; le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro, alcune con specchiature in vetro, e il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura tipo legno.

Si riscontra l'esistenza dell'impianto elettrico, del videocitofono, dell'impianto idrico e di scarico e dell'impianto gas, tutti realizzati completamente sottotraccia e completi di tutti gli accessori, sanitari e rubinetteria utili a renderli funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a metano, con caldaia autonoma e terminali costituiti da radiatori in alluminio distribuiti in tutti gli ambienti.

In cucina è stato anche installato un condizionatore autonomo tipo split a parete.

I balconi presentano le ringhiere realizzate in materiale plastico di colore bianco, mentre la pavimentazione è in piastrelle di gres antigelivo, 15x25 cm di colore mattone, con battiscopa della stessa tipologia e colore delle piastrelle; le soglie sono tutte in marmo bianco con venture grigie.

L'immobile possiede una pertinenza costituita da un posto auto scoperto nel cortile condominiale.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile non risultava abitato.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda allo specifico elaborato grafico [3.8] ed alla documentazione fotografica allegata.

6 RISPOSTE AI QUESITI NUMERO 3 E 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ

Quesito 3: "Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, ovvero in particolare:

- a) *Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;*
- b) *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, o diritti di prelazione;*
- c) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- d) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni, servitù uso, abitazione);*
- e) *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici."*

Quesito 4: "Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli)."

Le ispezioni ordinarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Reggio Calabria dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare [9, 10, 11, 12], hanno consentito di individuare, con riferimento all'ultimo ventennio, le seguenti formalità iscritte a carico dei beni immobili oggetto della presente relazione.

Subalterni n. 6 e n. 25

- Trascrizione del 28/10/1998 – R.P. 11016, R.G. 14468, Rep. 96556 del 19/10/1998 di Atto di Compravendita tra vivi del Notaio Fausto Poggio;
- Trascrizione del 20/01/2000 – R.P. 590, R.G. 937, Rep. 1263 del 08/11/1999 di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;
- Trascrizione del 08/05/2002 – R.P. 5472, R.G. 6606, Rep. 6860 del 12/04/2002 di Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione;
- Iscrizione del 03/02/2014 – R.P. 111, R.G. 2451, Rep. 73108 del 04/02/1994 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo del Notaio Gangemi Gregorio;
- Trascrizione del 15/01/2020 – R.P. 596, R.G. 707, Rep. 1263 del 08/11/1999 di Atto Esecutivo o Cautelare in Rinnovazione– Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;
- Trascrizione del 01/04/2022 – R.P. 4281, R.G. 5279, Rep. 6860 del 12/04/2002 di Domanda Giudiziale in Rinnovazione – Revoca Atti soggetti a trascrizione del Tribunale;
- Annotazione del 17/10/2024 – R.P. 1591, R.G. 18223, Rep. 1897 del 23/12/2005 di Annotazione a Trascrizione – Inefficacia relativa del Tribunale.

Subalterni n. 8 e n. 24

- Trascrizione del 11/11/1998 – R.P. 12192, R.G. 15122, Rep. 96619 del 06/11/1998 di Atto di Compravendita tra vivi del Notaio Fausto Poggio;

- Trascrizione del 20/01/2000 – R.P. 590, R.G. 937, Rep. 1263 del 08/11/1999 di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;
- Trascrizione del 08/06/2000 – R.P. 5449, R.G. 7266, Rep. 258 del 03/04/2000 di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale;
- Iscrizione del 03/02/2014 – R.P. 111, R.G. 2451, Rep. 73108 del 04/02/1994 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo del Notaio Gangemi Gregorio;
- Trascrizione del 15/01/2020 – R.P. 596, R.G. 707, Rep. 1263 del 08/11/1999 di Atto Esecutivo o Cautelare in Rinnovazione – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;
- Trascrizione del 15/01/2020 – R.P. 599, R.G. 710, Rep. 258 del 03/04/2000 di Atto Esecutivo o Cautelare in Rinnovazione – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;

Subalterni n. 11 e n. 20

- Trascrizione del 09/02/1999 – R.P. 1563, R.G. 1840, Rep. 96900 del 02/02/1999 di Atto di Compravendita tra vivi del Notaio Fausto Poggio;
- Trascrizione del 20/01/2000 – R.P. 591, R.G. 938, Rep. 1262 del 03/11/1999 di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;
- Trascrizione del 26/07/2000 – R.P. 7190, R.G. 9479, Rep. 445 del 05/06/2000 di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale;
- Iscrizione del 03/02/2014 – R.P. 111, R.G. 2451, Rep. 73108 del 04/02/1994 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo del Notaio Gangemi Gregorio;
- Trascrizione del 15/01/2020 – R.P. 597, R.G. 708, Rep. 1262 del 03/11/1999 di Atto Esecutivo o Cautelare in Rinnovazione – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;
- Trascrizione del 15/01/2020 – R.P. 600, R.G. 711, Rep. 445 del 05/06/2000 di Atto Esecutivo o Cautelare in Rinnovazione – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale;
- Iscrizione del 15/10/2024 – R.P. 1403, R.G. 18098, Rep. 1660/2024 del 13/08/2024 di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Modena, gravante per la quota di $\frac{1}{2}$ dei beni di proprietà a favore della Caffè Molinari SpA, per un capitale originario di € 2.285,48, e di € 7.000,00 totali;

Subalterno n. 23

- Trascrizione del 29/01/1999 – R.P. 1181, R.G. 1358, Rep. 96879 del 26/01/1999 di Atto di Compravendita tra vivi del Notaio Fausto Poggio;
- Trascrizione del 20/01/2000 – R.P. 590, R.G. 937, Rep. 1263 del 08/11/1999 di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;
- Trascrizione del 08/06/2000 – R.P. 5449, R.G. 7266, Rep. 258 del 03/04/2000 di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale;
- Trascrizione del 29/03/2002 – R.P. 3966, R.G. 4692, Rep. 1460 del 28/01/2002 di Domanda Giudiziale – Revoca Atti soggetti a trascrizione dell'Ufficiale Giudiziario;

- Trascrizione del 31/05/2012 – R.P. 8228, R.G. 9721, Rep. 110107/17893 del 10/05/2012 di Atto di Compravendita tra vivi del Notaio Attilio Castellani;
- Iscrizione del 03/02/2014 – R.P. 111, R.G. 2451, Rep. 73108 del 04/02/1994 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo del Notaio Gangemi Gregorio;
- Trascrizione del 15/01/2020 – R.P. 596, R.G. 707, Rep. 1263 del 08/11/1999 di Atto Esecutivo o Cautelare in Rinnovazione – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;
- Trascrizione del 15/01/2020 – R.P. 599, R.G. 710, Rep. 258 del 03/04/2000 di Atto Esecutivo o Cautelare in Rinnovazione – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale;

Subalterno n. 27

- Trascrizione del 04/09/1998 – R.P. 9936, R.G. 12142, Rep. 67848 del 03/09/1998 di Atto di Compravendita tra vivi del Notaio De Tommasi Antonio;
- Trascrizione del 20/01/2000 – R.P. 590, R.G. 937, Rep. 1263 del 08/11/1999 di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;
- Trascrizione del 08/06/2000 – R.P. 5449, R.G. 7266, Rep. 258 del 03/04/2000 di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale;
- Iscrizione del 03/02/2014 – R.P. 111, R.G. 2451, Rep. 73108 del 04/02/1994 di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo del Notaio Gangemi Gregorio;
- Trascrizione del 15/01/2020 – R.P. 596, R.G. 707, Rep. 1263 del 08/11/1999 di Atto Esecutivo o Cautelare in Rinnovazione – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale Civile;
- Trascrizione del 15/01/2020 – R.P. 599, R.G. 710, Rep. 258 del 03/04/2000 di Atto Esecutivo o Cautelare in Rinnovazione – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale;

Su tutte le unità immobiliari in elenco, nonché sugli altri subalterni costituenti il Condominio “La Fontanella”, grava una **Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo** in rinnovazione, del 03.02.2014 di cui all’atto notarile pubblico del notaio Gangemi Gregorio del 04.02.1994, numero di Rep. 73108, Reg. Gen. 2451, Reg. Particolare n. 111, per un valore totale di € 3.098.741,39 [10].

Per quel che riguarda l’accesso al lotto e, dunque, anche agli immobili oggetto della presente stima si ritiene importante sottolineare quanto segue.

Allo stato attuale, come meglio evidenziabile dalla lettura della mappa catastale [13], è possibile accedere alla particella n. 1285 esclusivamente dalla via Sbarre Centrali attraversando una strada carrabile ricavata nei cortili di pertinenza delle particelle n. 235 e n. 239 e, successivamente, attraversando il lato nord del cortile di pertinenza della particella n. 1024 su cui insiste un fabbricato costituente il condominio “Fiordaliso”, di proprietà di altra ditta.

Tale servitù è prevista anche dalla relazione tecnica di progetto [1.1] in cui si afferma che *“l’accesso al lotto è previsto da una traversa di via Sbarre Centrali ed il successivo passaggio su una proprietà privata su cui la ditta richiedente ha diritto di passaggio”*, nonché riportata in una planimetria di progetto [1.13].

Il lotto di fatto risulta intercluso e accessibile esclusivamente grazie alla servitù di passaggio sulle suddette particelle, che tuttavia non trova una formale definizione negli atti trascritti in cancelleria, né tantomeno nella documentazione del condominio.

Infine, dalla consultazione del Certificato aggiornato di Destinazione Urbanistica e Vincoli tutori e inibitori, rilasciato al sottoscritto dall’Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria prot. N. 299245 del 10/12/2024 [32], la particella risulta con Destinazione del P.S.C. in A.t.u. II.1 *“orientato in prevalenza al consolidamento della città recente”* e gravata dei seguenti vincoli:

- Paesaggistico ambientale (in parte art. 142 comma 1 lett. C D.Lgs. 42/04; D.M. 27.06.1985);
- Sismico (Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n. 47 del 10/02/2004);
- Archeologico (Vincolo SAC con obbligo di comunicazione);
- Aeroportuale (L. 58/63; D.M. 02/01/1985; D.M. 19/07/1993).

7 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 5 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Quesito 5: “Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l’esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l’esistenza di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l’indicazione dei relativi costi.”

7.1 PREMESSE

La ricerca documentale eseguita presso i pubblici uffici, con particolare riguardo all’Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, ha consentito di fare una ricostruzione storica dell’iter di approvazione del progetto per la costruzione del fabbricato in questione, già dettagliata nelle precedenti perizie di stima che viene di seguito riportata per comodità e completezza.

La realizzazione del *“Progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale a sei piani fuori terra in località sbarre”* è avvenuta a seguito di rilascio di una prima Concessione edilizia, n. 99 del 27.09.1993 [4] da parte del Comune di Reggio Calabria, prat. Edilizia n. 14901, rilasciata alla ditta Turiano Domenico e volturata alla Ditta [REDACTED] a seguito di regolare istanza presentata in data 28.5.1992 [3].

Come si evince dalla stessa concessione, il progetto redatto dall’arch. Leone Cedro aveva ottenuto i seguenti pareri favorevoli:

- parere favorevole dell’Ufficiale Sanitario, del 26.03.1999;
- parere della Commissione Edilizia Comunale in data 15.6.1991 seduta n. 1313;
- autorizzazione per l’esecuzione dei lavori rilasciata dall’Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria - Sezione di Reggio Calabria, prot. n. 12203-6900 del 20.12.1991 [2].

Dopo l'inizio dei lavori la ditta [REDACTED] relazionava [5, 6] in merito alla necessità di apportare alcune modeste varianti al progetto assentito che il Progettista dichiarava rientranti tra le opere previste dall'art. 15 della L. 47/85 e, dunque, soggette a presa d'atto.

Il progetto in variante otteneva la nuova autorizzazione per l'esecuzione dei lavori rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria - Sezione di Reggio Calabria, prot. n. 3231 del 12.07.1994 [7] che annullava e sostituiva quella rilasciata in precedenza, alla quale faceva seguito il rilascio da parte del Comune di Reggio Calabria alla ditta [REDACTED] della Concessione Edilizia n. 51 del 30/07/1994 [8] per la variante al progetto precedentemente assentito.

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica di Reggio Calabria, invero, la documentazione acquisita appare piuttosto scarna, riducendosi ai pochi elaborati progettuali [1] ed a qualche documento attestante l'esistenza della variante sopra menzionata.

Inoltre, dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso gli uffici comunali, non risulta agli atti sia stata rilasciata, con riferimento al subalterno oggetto di stima, alcun tipo di autorizzazione successiva per modifiche degli ambienti interni.

Pertanto, le considerazioni che seguiranno sulla conformità urbanistica dei beni acquisiti al fallimento per riscontrare le eventuali opere realizzate abusivamente e/o in difformità ai progetti assentiti, con riferimento esclusivamente ai subalterni oggetto di stima, faranno riferimento al confronto tra le opere previste nel progetto autorizzato, le planimetrie catastali depositate ed i rilievi eseguiti nel corso delle operazioni peritali, con i quali sono stati redatti gli elaborati grafici di cui all'Allegato n. 3.

Prima di descrivere in dettaglio le difformità di tipo urbanistico rilevate, si vuole concentrare l'attenzione sulla procedura per il rilascio dell'agibilità, che appare decisamente più complessa da risolvere.

Secondo quanto già accertato nelle precedenti CTU, non risulta agli atti che sia mai stato consegnato alcun certificato di agibilità per l'edificio di che trattasi e non risultano rilasciati i certificati di conformità degli impianti tecnologici, né dell'impianto ascensore.

Inoltre, cosa ben più grave, non risulta sia mai stato rilasciato il Certificato di Collaudo Statico delle strutture.

Le ricerche effettuate, in occasione delle precedenti stime dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Regionale (già Ufficio del Genio Civile), hanno portato a concludere che per il fabbricato in oggetto agli atti d'ufficio non risulta siano mai state trasmessi la Relazione a Strutture Ultimate né, tantomeno, il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture (vedi nota [36]). Di conseguenza, per l'ottenimento del certificato di agibilità sarà necessario preventivamente ottenere il rilascio del Certificato di Collaudo statico, la cui procedura, in assenza delle dovute certificazioni, è piuttosto complessa. Nel seguito, sempre per motivi di completezza, si ritiene opportuno riportare la suddetta procedura già descritta nella precedente relazione di consulenza.

7.2 PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO

In generale, la procedura da seguire per il deposito del collaudo statico di un fabbricato avente struttura in cemento armato è rilevabile dalla lettura degli artt. 4, 6 e 7 della L. 1086/1971, oggi ricompresi negli artt. 65 e 67 del DPR 380/2001.

Per l'immobile in questione, si sono completati esclusivamente gli adempimenti di cui all'art. 4 della L. 1086/71 (denuncia dei lavori da parte dell'esecutore) come ricavabile dall'Autorizzazione rilasciata dal Genio Civile sia per il progetto originario [2] che per il progetto in variante [7].

Pertanto, al fine di poter addivenire alla redazione del Collaudo Statico è necessario che, preliminarmente, il Direttore dei Lavori, qualora abbia realmente diretto le opere, rediga e depositi la Relazione a Strutture Ultimate, nei modi prescritti dalla Legge 1086/71. Successivamente il collaudatore designato potrebbe redigere un Certificato di Collaudo delle opere da depositare presso il Settore Tecnico Regionale.

Tuttavia, questa soluzione, a parere dello scrivente, non risulta percorribile in quanto appare del tutto inverosimile, per il caso in esame, rintracciare l'originario Direttore dei Lavori che rediga, ora per allora, la Relazione a Strutture Ultimate.

Di conseguenza, essendo state violate le leggi poste alla base della progettazione dell'epoca, per poter pervenire alla redazione del Collaudo statico è necessario procedere alla redazione di un progetto in sanatoria delle strutture realizzate, da affidare a tecnico abilitato, da sottoporre alle approvazioni da parte degli organi regionali preposti, che accerti la rispondenza delle strutture portanti del fabbricato alle normativa sismica vigente all'atto della presentazione dello stesso (N.T.C. - D.M. 17 Gennaio 2018).

Le suddette norme, per gli interventi su edifici esistenti realizzate in assenza o difformità dal titolo abitativo, prevedono che venga eseguita una valutazione della sicurezza inteso come *“un procedimento quantitativo, volto a determinare l'entità delle azioni che la struttura è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa. L'incremento del livello di sicurezza si persegue, essenzialmente, operando sulla concezione strutturale globale con interventi, anche locali”*.

La valutazione della sicurezza deve, dunque, consentire di stabilire se:

- l'uso della costruzione possa continuare senza interventi;
- l'uso debba essere modificato (declassamento, cambio di destinazione e/o imposizione di limitazioni e/o cautele nell'uso);
- sia necessario aumentare la sicurezza strutturale, mediante interventi.

Preliminarmente, pertanto, occorre effettuare delle indagini sulle strutture volte alla caratterizzazione meccanica dei materiali, attraverso l'estrazione di carote di calcestruzzo e barre di armatura dagli elementi strutturali esistenti, da sottoporre a successiva prova presso laboratorio autorizzato.

Successivamente, occorre modellare la struttura tramite un apposito software di calcolo, utilizzando le caratteristiche meccaniche dei materiali desunte dalle prove di laboratorio e verificando che l'edificio esistente possa essere in grado di resistere alle combinazioni delle azioni di progetto contenute nelle norme oggi in vigore, N.T.C.2018.

Solo a conclusione di queste elaborazioni sarà possibile stabilire l'entità degli interventi di adeguamento da adottarsi per le strutture del fabbricato che, sulla base

della propria esperienza professionale, a causa degli incrementi delle sollecitazioni da porre a base del calcolo che sono stati introdotti dalla normativa di settore attuale rispetto a quella utilizzata per il calcolo originario, saranno certamente necessari.

Una volta assentita la progettazione ed eseguiti gli interventi di adeguamento, da affidarsi ad impresa appaltatrice e alla Direzione di un tecnico abilitato, il Direttore dei lavori potrà procedere alla redazione della Relazione a Strutture Ultimate e al suo deposito presso il Servizio Tecnico Regionale e, successivamente, il collaudatore incaricato potrà procedere alla stesura del certificato di collaudo statico e al suo deposito presso il Servizio Tecnico Regionale.

Riassumendo, per sanare strutturalmente quanto edificato, sarà necessario effettuare le seguenti operazioni:

- eseguire un accurato rilievo geometrico volto alla definizione delle caratteristiche del sistema strutturale da indagare (che sarebbe facilitato se si riuscissero ad acquisire gli elaborati originari depositati);
- affidare ad un laboratorio abilitato l'esecuzione delle prove strutturali per la caratterizzazione dei materiali;
- affidare ad un tecnico la modellazione della struttura utilizzando le caratteristiche derivate dalle prove strutturali, per valutarne il livello di sicurezza una volta assoggettata alle sollecitazioni previste dalla norma oggi in vigore e definire gli interventi di adeguamento strutturale;
- affidare a ditta appaltatrice i lavori di adeguamento sismico previsti;
- redigere la Relazione a Strutture Ultimate a firma del Direttore dei Lavori da depositare presso il Servizio Tecnico Regionale
- redigere il collaudo statico da depositare presso il Servizio Tecnico Regionale.

La stima dei relativi costi per tutta la procedura sopra descritta non è di immediata valutazione. Infatti, occorre preventivamente formulare alcune ipotesi in merito alle prove sui materiali da eseguire e, soprattutto, non potrà mai essere definita esattamente se non a valle dell'esecuzione dei calcoli statici e sismici di verifica.

Tuttavia, in questa sede, per gli scopi cui è destinata la presente relazione, si procederà facendo riferimento a costi parametrici ricavati da casi analoghi, nonché sulla scorta della propria esperienza nel settore.

Innanzitutto, si ipotizza il raggiungimento di un livello di conoscenza della struttura LC1, così come definito dalle norme in vigore che, considerando l'estensione in pianta del fabbricato, si tradurrebbe nell'estrazione di n. 26 carote di calcestruzzo, e n. 13 barre di armatura dai vari elementi strutturali da sottoporre a prova, e nell'esecuzione di un limitato numero di saggi volti a identificare le armature presenti.

Tali lavorazioni, da svolgersi a carico di un Laboratorio Autorizzato per le prove sui materiali, possono essere stimate in circa € 7.000,00.

Ribadendo, ancora una volta che i successivi interventi di adeguamento strutturale potranno essere correttamente preventivati solo a valle di una modellazione strutturale completa, sulla scorta della propria esperienza e della letteratura specifica di settore per edifici in analoga classe d'uso nell'ambito delle ricostruzioni a seguito dei sismi recenti, il costo parametrico per un adeguamento sismico, anche a causa dell'aumento dei costi registrato negli ultimi anni successivi

all'entrata in vigore del cosiddetto "SuperBonus", si aggira tra € 200,00 ed € 300,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Prendendo, dunque, a riferimento la superficie coperta riportata nella relazione del progetto originario [1.1], pari a mq 606.73, distribuita sui sei piani dell'edificio, e considerando un valore medio pari a 250,00 €/mq, si arriva ad un costo complessivo arrotondato pari a circa € 910.000,00.

Considerando tale importo dei lavori si è stimata la relativa parcella per le prestazioni tecniche di Progettazione, Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza da affidare a tecnico di fiducia, nonché le spese tecniche per il collaudo statico delle opere.

Pertanto, si può ipotizzare che i costi necessari per la sanatoria strutturale dell'immobile in oggetto possano essere riassunti come segue:

<i>Rilievo strutturale:</i>	€	5.000,00
<i>Costi per caratterizzazione materiali esistenti:</i>	€	7.000,00
<i>Spese tecniche di progettazione e calcolo, D.L., coord. Sic.</i>	€	45.000,00
<i>Esecuzione rinforzi strutturali:</i>	€	910.000,00
<i>Spese tecniche di redazione collaudo statico:</i>	€	9.000,00

per un costo complessivo che ammonta presuntivamente ad € 976.000,00.

7.3 DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Dal confronto tra la documentazione di seguito elencata:

- Planimetria del piano garage [1.7, 1.8] allegata alla richiesta di concessione edilizia, pratica n. 14901;
- Pianta piano tipo [1.9] allegata alla richiesta di concessione edilizia, pratica n. 14901;
- Pianta piano tipo [1.10] allegata alla richiesta di concessione edilizia, pratica n. 14901;
- planimetrie catastali relative ai subb. n. 6, 8, e 11 aventi destinazione garage (da [24] a [26]);
- planimetrie catastali relative ai subb. n. 20, 23, 24, 25 e 27 aventi destinazione residenziale (da [27] a [31]);
- piante appartamenti così come rilevate in sede di sopralluogo (da **Elab. n. 3.1** a **Elab. n. 3.8**);

sono emerse diverse discordanze, meglio descritte nel seguito distinguendole per singolo immobile, specificando se le stesse risultano allo stato sanabili ed indicando la stima degli eventuali costi necessari per la regolarizzazione della situazione in essere.

Innanzitutto si vuole precisare che nella tavola di progetto relativa al piano terra, in cui sono ubicati i garages, non sono rappresentati i singoli box auto in cui, invece, risulta suddiviso oggi l'intero piano, ma piuttosto un unico locale. Pertanto, il confronto per le unità immobiliari con categoria C/6 sarà effettuato tra le piante catastali ed il rilievo effettuato dal sottoscritto perito incaricato.

7.3.1 Subalterno 6

Questa unità immobiliare presenta una sostanziale conformità tra la planimetria catastale [24] e lo stato di fatto rilevato in sito [Elab. n. 3.1].

Considerando che il bene immobile potrebbe essere venduto indipendentemente piuttosto che come pertinenza di un appartamento, le uniche spese da considerare saranno quelle relative alla presentazione della pratica di SCA per ottenere l'agibilità da parte di tecnico incaricato, da richiedere a valle dell'ottenimento del certificato di collaudo statico per sopra riportato.

<i>Spese tecniche</i>	€ 1.000,00
<i>Spese per certificazione impianti al D.M. 37/08</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per SCA dei locali</i>	€ 100,00
<i>Spese necessarie complessive</i>	€ 1.600,00

7.3.2 Subalterno 8

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo a causa della presenza di materiali depositati all'interno di tutta la superficie del garage, questa unità immobiliare sembra presentare una sostanziale conformità tra la planimetria catastale [25] e lo stato di fatto rilevato in sito [Elab. n. 3.2].

Considerando che il bene immobile potrebbe essere venduto indipendentemente piuttosto che come pertinenza di un appartamento, le uniche spese da considerare saranno quelle relative alla presentazione della pratica di SCA per ottenere l'agibilità da parte di tecnico incaricato, da richiedere a valle dell'ottenimento del certificato di collaudo statico per sopra riportato.

<i>Spese tecniche</i>	€ 1.000,00
<i>Spese per certificazione impianti al D.M. 37/08</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per SCA dei locali</i>	€ 100,00
<i>Spese necessarie complessive</i>	€ 1.600,00

7.3.3 Subalterno 11

Questa unità immobiliare presenta una sostanziale conformità tra la planimetria catastale [26] e lo stato di fatto rilevato in sito [Elab. n. 3.3].

Considerando che il bene immobile potrebbe essere venduto indipendentemente piuttosto che come pertinenza di un appartamento, le uniche spese da considerare saranno quelle relative alla presentazione della pratica di SCA per ottenere l'agibilità da parte di tecnico incaricato, da richiedere a valle dell'ottenimento del certificato di collaudo statico per sopra riportato.

<i>Spese tecniche</i>	€ 1.000,00
<i>Spese per certificazione impianti al D.M. 37/08</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per SCA dei locali</i>	€ 100,00
<i>Spese necessarie complessive</i>	€ 1.600,00

7.3.4 Subalterno 20

Con riferimento alla pianta del piano tipo di cui al progetto approvato, rispetto alla reale situazione in sito si rileva la presenza di due balconi nuovi e lo spostamento della finestra di un bagno, nonché la realizzazione di un secondo servizio igienico. Queste variazioni sono conformi a quanto riportato nella seppur scarna relazione tecnica del progetto in variante [6] e, sebbene non sia stato possibile acquisire i relativi

elaborati grafici, è pacifico ritenere tali variazioni assentite con la concessione edilizia della variante, tant'è che risultano tutte già riportate nelle planimetrie originali acquisite al catasto.

Dunque, questa unità immobiliare presenta una sostanziale conformità tra la planimetria catastale [27] e lo stato di fatto rilevato in sito [Elab. n. 3.4].

Le uniche spese da considerare saranno quelle relative alla presentazione della pratica di SCA per ottenere l'agibilità da parte di tecnico incaricato, da richiedere a valle dell'ottenimento del certificato di collaudo statico per come sopra riportato.

<i>Spese tecniche</i>	€ 1.000,00
<i>Spese per certificazione impianti al D.M. 37/08</i>	€ 500,00
<i>Diritti di segreteria per SCA dei locali</i>	€ 100,00
<i>Spese necessarie complessive</i>	€ 1.600,00

7.3.5 Subalterno 23

Con riferimento alla pianta del piano tipo di cui al progetto approvato, rispetto alla reale situazione in sito si rileva la presenza di due balconi nuovi e lo spostamento della finestra di un bagno. Queste variazioni sono conformi a quanto riportato nella seppur scarna relazione tecnica del progetto in variante [6] e, sebbene non sia stato possibile acquisire i relativi elaborati grafici, è pacifico ritenere tali variazioni assentite con la concessione edilizia della variante.

Invece, la pianta dell'appartamento non risulta conforme alla pianta del piano tipo poiché una parte dell'unità immobiliare risulta annessa al subalterno 24 adiacente sul medesimo piano. Tuttavia, poiché tale variazione è chiaramente riportata in entrambe le planimetrie catastali dei due subalterni interessati [28] e [29], è pacifico ipotizzare che tale divisione sia stata effettuata già in fase di realizzazione dei due appartamenti che, dunque, sono stati correttamente accatastati "ab origine".

Si deve solo rilevare un ampliamento del bagno rispetto alla planimetria catastale depositata che, dunque, dovrà essere oggetto di aggiornamento.

La difformità sopra rilevata appare di modesta entità e sanabile mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria da redigere ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., a fronte di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 così come previsto dal comma 5 del medesimo articolo per mancata comunicazione.

Inoltre, si dovranno considerare le spese relative alla presentazione della pratica di SCA per ottenere l'agibilità da parte di tecnico incaricato, da richiedere a valle dell'ottenimento del certificato di collaudo statico per come sopra riportato.

I costi per l'unità immobiliare in oggetto, dunque, possono essere stimati come segue:

<i>Spese tecniche</i>	€ 2.500,00
<i>Spese per certificazione impianti al D.M. 37/08</i>	€ 1.500,00
<i>Sanzione amministrativa per CILA in sanatoria</i>	€ 1.000,00
<i>Tasse per aggiornamento catastale</i>	€ 50,00
<i>Diritti di segreteria per SCA dei locali</i>	€ 100,00
<i>Spese necessarie complessive</i>	€ 5.150,00

Per una migliore comprensione di quanto descritto si rimanda all'elaborato grafico n. 3.5 ed alla relativa documentazione fotografica.

7.3.6 Subalterno 24

Con riferimento alla pianta del piano tipo di cui al progetto approvato, rispetto alla reale situazione in sito si rileva la presenza di un balcone allungato conformemente a quanto riportato nella seppur scarna relazione tecnica del progetto in variante [6] e, sebbene non sia stato possibile acquisire i relativi elaborati grafici, è pacifico ritenere tale variazione assentita con la concessione edilizia della variante.

Invece, la pianta dell'appartamento non risulta conforme alla pianta del piano tipo poiché una parte dell'unità immobiliare risulta ampliata a scapito del subalterno 23 adiacente sul medesimo piano. Tuttavia, poiché tale variazione è chiaramente riportata in entrambe le planimetrie catastali dei due subalterni interessati [28] e [29], è pacifico ipotizzare che tale divisione sia stata effettuata già in fase di realizzazione dei due appartamenti che, dunque, sono stati correttamente accatastati "ab origine".

Tra lo stato di fatto (Elab. 3.6) e la planimetria catastale [29] si deve solo rilevare lo spostamento della porta di accesso al ripostiglio e la presenza di alcune quinte curve nel salone che dovranno essere oggetto di una pratica di aggiornamento catastale.

Inoltre, si dovranno considerare le spese relative alla presentazione della pratica di SCA per ottenere l'agibilità da parte di tecnico incaricato, da richiedere a valle dell'ottenimento del certificato di collaudo statico per come sopra riportato.

I costi previsti, dunque, per l'unità immobiliare in oggetto possono essere stimati come segue:

<i>Spese tecniche</i>	€ 1.500,00
<i>Spese per certificazione impianti al D.M. 37/08</i>	€ 1.500,00
<i>Tasse per aggiornamento catastale</i>	€ 50,00
<i>Diritti di segreteria per SCA dei locali</i>	€ 100,00
<i>Spese necessarie complessive</i>	€ 3.150,00

Per una migliore comprensione di quanto descritto si rimanda all'elaborato grafico n. 3.6 ed alla relativa documentazione fotografica.

7.3.7 Subalterno 25

Con riferimento alla pianta del piano tipo di cui al progetto approvato, rispetto alla reale situazione in sito si rileva la presenza di un balcone allungato, conformemente a quanto riportato nella seppur scarna relazione tecnica del progetto in variante [6] e, sebbene non sia stato possibile acquisire i relativi elaborati grafici, è pacifico ritenere tale variazione assentita con la concessione edilizia della variante.

Internamente si rileva un ampliamento della cucina a scapito del salone, non presente nella pianta del piano tipo [1.9], ma riportata nella planimetria catastale originaria [30], un varco con porta scorrevole a due ante tra la cucina ed il soggiorno non riportato neanche nella planimetria catastale e la presenza di un tramezzo dotato di porta nel disimpegno, presente nella pianta del piano tipo di progetto, ma non presente nella planimetria catastale. Tutte variazioni realizzate senza alcun titolo abilitativo.

Le difformità sopra rilevata sono certamente di modesta entità e sanabile mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria da redigere ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, e ss.mm.ii, a fronte di una sanzione

pecuniaria di € 1.000,00 così come previsto dal comma 5 del medesimo articolo per mancata comunicazione.

Conseguentemente, si dovrà poi procedere all'aggiornamento catastale degli immobili.

Inoltre, si dovranno considerare le spese relative alla presentazione della pratica di SCA per ottenere l'agibilità da parte di tecnico incaricato, da richiedere a valle dell'ottenimento del certificato di collaudo statico per come sopra riportato.

I costi previsti, dunque, per l'unità immobiliare in oggetto possono essere stimati come segue:

<i>Spese tecniche</i>	€ 2.500,00
<i>Spese per certificazione impianti al D.M. 37/08</i>	€ 1.500,00
<i>Sanzione amministrativa per CILA in sanatoria</i>	€ 1.000,00
<i>Tasse per aggiornamento catastale</i>	€ 50,00
<i>Diritti di segreteria per SCA dei locali</i>	€ 100,00
<i>Spese necessarie complessive</i>	€ 5.150,00

Per una migliore comprensione di quanto descritto si rimanda all'elaborato grafico n. 3.7 ed alla relativa documentazione fotografica.

7.3.8 Subalterno 27

Con riferimento alla pianta del piano tipo di cui al progetto approvato, rispetto alla reale situazione in sito si rileva la presenza di un balcone allungato e la variazione delle aperture sul prospetto principale, conformemente a quanto riportato nella seppur scarna relazione tecnica del progetto in variante [6] che, sebbene non sia stato possibile acquisire i relativi elaborati grafici, è pacifico ritenere tali variazioni assentite con la concessione edilizia della variante.

Internamente, invece, la distribuzione degli ambienti è del tutto differente dalla pianta del piano tipo, ma correttamente riportata nella planimetria catastale e, dunque, è pacifico ipotizzare che tale distribuzione sia stata effettuata già in fase di realizzazione dell'appartamento e così accatastato "ab origine".

Tra lo stato di fatto (Elab. 3.6) e la planimetria catastale [29] si deve solo rilevare la realizzazione di un piccolo ripostiglio in prossimità dell'ingresso e lo spostamento della porta di accesso alla cucina.

Le difformità interne sopra rilevate appaiono di modesta entità e sanabili mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria da redigere ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, a fronte di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 così come previsto dal comma 5 del medesimo articolo per mancata comunicazione.

Conseguentemente, si dovrà poi procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Inoltre, si dovranno considerare le spese relative alla presentazione della pratica di SCA per ottenere l'agibilità da parte di tecnico incaricato, da richiedere a valle dell'ottenimento del certificato di collaudo statico per come sopra riportato.

I costi previsti, dunque, per l'unità immobiliare in oggetto possono essere stimati come segue:

Spese tecniche	€ 2.500,00
Spese per certificazione impianti al D.M. 37/08	€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
Tasse per aggiornamento catastale	€ 50,00
Diritti di segreteria per SCA dei locali	€ 100,00
Spese necessarie complessive	€ 5.150,00

Per una migliore comprensione di quanto descritto si rimanda all'elaborato grafico n. 3.8 ed alla relativa documentazione fotografica.

8 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Quesito 6: "Indicare il valore commerciale degli immobili nonché l'ipotetico valore del canone annuo di locazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto, nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota"

8.1 CRITERI E METODOLOGIE DI STIMA

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori ed ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Il procedimento, che il sottoscritto perito intende qui utilizzare per gli immobili in oggetto, è il cosiddetto procedimento "**sintetico comparativo**" o "**comparativo diretto**", fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari.

Tale criterio, consiste preliminarmente nell'accertare i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per beni al nuovo con caratteristiche similari a quelle in esame.

Nel caso degli immobili commerciali e/o residenziali, dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci (ubicazione, appetibilità della zona, ecc.) e di quelli intrinseci del complesso edilizio (esposizioni, finiture e grado di conservazione, dimensione e distribuzione dei locali, impiantistica, estetica, ecc.).

Di questi, infine, si tiene conto mediante opportuni coefficienti di valutazione, il cui prodotto determina il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare.

Il valore venale stimato **V** risulterà pertanto:

$$V = S_c \times C_g \times Q$$

essendo:

S_c = superficie commerciale;

C_g = coefficiente globale di differenziazione;

Q = quotazione media di immobili nuovi

Dopo aver così determinato il valore di stima, al fine di verificarne l'attendibilità e la congruità, questo sarà confrontato con quello ottenuto utilizzando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Al valore di stima determinato, saranno detratte le spese necessarie per la sanabilità del bene e per la sua regolarizzazione tecnico amministrativa, già in precedenza determinate.

8.2 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI DEGLI IMMOBILI

Tornando alla valutazione degli immobili, come già detto, il parametro usato a base della valutazione del valore venale è la **superficie commerciale [Sc]**, mentre per il calcolo del valore di locazione in generale si fa riferimento alla **Superficie Utile [Su]**.

Queste sono state calcolate con le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", che è riportato nel seguito, almeno negli stralci di interesse per la stima in oggetto.

IMMOBILI RESIDENZIALI:

Estratto paragrafo 2.1 del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) qualora già assegnati.

Misurazione

a) Vani principali e accessori

La superficie dei vani principali e accessori diretti si determina:

- misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).
- i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione delle "Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare" si deve considerare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie Omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Superficie Utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Per la determinazione della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento o accessorie, valgono i criteri esposti in precedenza.

Sempre con riferimento alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, si precisa che alla superficie commerciale determinata con i criteri esposti nel seguito non si devono aggiungere le quote di superficie relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

poiché "gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento." (Nota al paragrafo 1 del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.).

Inoltre per quel che riguarda i box auto si è fatto riferimento al paragrafo 7 del suddetto manuale della Banca Dati O.M.I.

BOX

Estratto paragrafo 7 del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

Superficie commerciale

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Lo stesso paragrafo precisa che per i box la superficie utile non viene utilizzata.

Nel seguito vengono riportati i calcoli delle diverse superfici utilizzate per la determinazione del valore venale dei beni oggetto di stima.

8.2.1 Subalterno 6

Trattandosi di box auto la superficie commerciale così come rilevata risulta:

<i>Superficie lorda</i>	26,82 mq
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (ARROTONDATA AL MQ)</i>	27,00 MQ

8.2.2 Subalterno 8

Trattandosi di box auto la superficie commerciale così come rilevata risulta:

<i>Superficie lorda</i>	26,25 mq
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (ARROTONDATA AL MQ)</i>	26,00 MQ

8.2.3 Subalterno 11

Trattandosi di box auto la superficie commerciale così come rilevata risulta:

<i>Superficie lorda</i>	18,91 mq
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (ARROTONDATA AL MQ)</i>	19,00 MQ

8.2.4 Subalterno 20

Trattandosi di immobile a destinazione residenziale la superficie commerciale, così come risulta dalla pianta rilevata in sito, viene valutata come segue:

<i>Superficie lorda vani principale ed accessori diretti</i>	88,12 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i> (6,17+4,37+6,04) mq x 30% =	<u>4,97 mq</u>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (ARROTONDATA AL MQ)</i>	93,00 MQ

Mentre la superficie utile risulta:

<i>Superficie utile lorda vani principali</i>	78,18 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i> (6,17+4,37+6,04) mq x 30% =	<u>4,97 mq</u>
<i>SUPERFICIE UTILE LORDA (ARROTONDATA AL MQ)</i>	83,00 MQ

8.2.5 Subalterno 23

Trattandosi di immobile a destinazione residenziale la superficie commerciale, così come risulta dalla pianta rilevata in sito, viene valutata come segue:

<i>Superficie lorda vani principale ed accessori diretti</i>	58,42 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i> (6,17+4,37) mq x 30% =	<u>3,16 mq</u>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (ARROTONDATA AL MQ)</i>	62,00 MQ

Mentre la superficie utile risulta:

<i>Superficie utile lorda vani principali</i>	49,94 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i> (6,17+4,37) mq x 30% =	<u>3,16 mq</u>
<i>SUPERFICIE UTILE LORDA (ARROTONDATA AL MQ)</i>	53,00 MQ

8.2.6 Subalterno 24

Trattandosi di immobile a destinazione residenziale la superficie commerciale, così come risulta dalla pianta rilevata in sito, viene valutata come segue:

<i>Superficie lorda vani principale ed accessori diretti</i>	145,30 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i> (6,04+6,68+10,15) mq x 30% =	<u>6,86 mq</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (ARROTONDATA AL MQ)	152,00 MQ

Mentre la superficie utile risulta:

<i>Superficie utile lorda vani principali</i>	131,38 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i> (6,04+6,68+10,15) mq x 30% =	<u>6,86 mq</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA (ARROTONDATA AL MQ)	138,00 MQ

8.2.7 Subalterno 25

Trattandosi di immobile a destinazione residenziale la superficie commerciale, così come risulta dalla pianta rilevata in sito, viene valutata come segue:

<i>Superficie lorda vani principale ed accessori diretti</i>	132,81 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i> (6,21+11,54) mq x 30% =	<u>5,32 mq</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (ARROTONDATA AL MQ)	138,00 MQ

Mentre la superficie utile risulta:

<i>Superficie utile lorda vani principali</i>	120,76 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i> (6,21+11,54) mq x 30% =	<u>5,32 mq</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA (ARROTONDATA AL MQ)	126,00 MQ

8.2.8 Subalterno 27

Trattandosi di immobile a destinazione residenziale la superficie commerciale, così come risulta dalla pianta rilevata in sito, viene valutata come segue:

<i>Superficie lorda vani principale ed accessori diretti</i>	115,38 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i> (6,68+10,15) mq x 30% =	<u>5,05 mq</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (ARROTONDATA AL MQ)	120,00 MQ

Mentre la superficie utile risulta:

<i>Superficie utile lorda vani principali</i>	103,41 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i> (6,68+10,15) mq x 30% =	<u>5,05 mq</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA (ARROTONDATA AL MQ)	108,00 MQ

8.3 CALCOLO DEL COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età – qualità - stato [C₁] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliari e dell'edificio di cui fanno parte [C₂].

Mentre il coefficiente C_1 può considerarsi unico per tutti gli immobili oggetto di stima, perché riferito a fattori estrinseci dell'intero fabbricato, per quel che riguarda il fattore C_2 , dovrà determinarsi per ogni singolo immobile, in funzione dell'effettivo stato di conservazione/manutenzione del bene.

I vari sub-coefficienti di C_1 tengono, dunque, nel dovuto conto gli interventi di manutenzione straordinaria di cui necessita il fabbricato visto lo stato in cui versano le finiture e gli impianti per come rilevati al momento dei sopralluoghi.

Valutazione del coefficiente età – qualità - stato C_1 :

<i>Edificio di età superiore a 20 anni</i>	0.90
<i>Obsolescenza tecnologica ed energetica</i>	0.85
<i>Edificio Plurifamiliare</i>	1.00
<i>Appetibilità della zona</i>	0.95
<i>Ubicazione e vicinanza a grandi arterie</i>	0.98
<i>Edificio che necessita di interventi di manutenzione straordinaria</i>	<u>0.90</u>
$C_1 =$	0.64

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C_2 :

Per quel che riguarda i box auto, si è proceduto alla determinazione di un unico coefficiente C_2 , potendo considerare del tutto simili le caratteristiche intrinseche degli immobili.

Per gli appartamenti, invece, per determinare i vari sub-coefficienti si è presa in considerazione la reale situazione degli immobili rilevata in sito, considerando lo stato delle finiture e degli impianti, nonché l'eventuale necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria, per come riscontrati al momento dei sopralluoghi.

Subalterni 6, 8, 11 – Destinazione box auto:

<i>Tipologia delle finiture e stato delle stesse: economiche</i>	0.95
<i>Stato degli impianti elettrico ed idraulico: normale</i>	<u>1.00</u>
$C_2 =$	0.95

Subalterno 20 – Destinazione residenziale:

<i>Tipologia delle finiture: civili</i>	1.00
<i>Manutenzione: normale</i>	1.00
<i>Disponibilità posto auto scoperto: SI</i>	1.04
<i>Stato degli impianti elettrico ed idraulico: normale</i>	1.00
<i>Impianto di riscaldamento: autonomo</i>	1.05
<i>Condizionatore: non di proprietà dell'immobile</i>	<u>1.00</u>
$C_2 =$	1.09

Subalterno 23 – Destinazione residenziale:

<i>Tipologia delle finiture: signorili</i>	1.05
<i>Manutenzione: normale</i>	1.00
<i>Disponibilità posto auto scoperto: SI</i>	1.04
<i>Stato degli impianti elettrico ed idraulico: normale</i>	1.00
<i>Impianto di riscaldamento: autonomo</i>	1.05
<i>Condizionatore: autonomo parziale</i>	<u>1.01</u>
$C_2 =$	1.16

Subalterno 24 – Destinazione residenziale:

<i>Tipologia delle finiture: signorili</i>	1.05
<i>Manutenzione: normale</i>	1.00
<i>Disponibilità posto auto scoperto: SI</i>	1.04
<i>Stato degli impianti elettrico ed idraulico: normale</i>	1.00
<i>Impianto di riscaldamento: autonomo</i>	1.05
<i>Condizionatore: autonomo parziale</i>	<u>1.01</u>
C₂ =	1.16

Subalterno 25 – Destinazione residenziale:

<i>Tipologia delle finiture: civili</i>	1.00
<i>Manutenzione: normale</i>	1.00
<i>Disponibilità posto auto scoperto: SI</i>	1.04
<i>Stato degli impianti elettrico ed idraulico: normale</i>	1.00
<i>Impianto di riscaldamento: autonomo</i>	1.05
<i>Condizionatore: autonomo parziale</i>	<u>1.01</u>
C₂ =	1.10

Subalterno 27 – Destinazione residenziale:

<i>Tipologia delle finiture: economiche</i>	0.90
<i>Manutenzione: normale</i>	1.00
<i>Disponibilità posto auto scoperto: SI</i>	1.04
<i>Stato degli impianti elettrico ed idraulico: da revisionare</i>	0.96
<i>Impianto di riscaldamento: autonomo</i>	1.05
<i>Condizionatore: autonomo parziale</i>	<u>1.01</u>
C₂ =	0.95

Il prodotto **C₁ x C₂** definisce il coefficiente globale di differenziazione **C_g**.

8.4 STIMA DEL VALORE VENALE DEI BENI

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato possibile stabilire che il prezzo unitario di mercato, praticato nell'ambito della zona Sud di Reggio Calabria, in cui insistono i beni in oggetto, con riferimento ad immobili nuovi o ristrutturati a destinazione residenziale, si attesta sui valori seguenti:

$$750,00 < Q < 1.200,00 \text{ €/mq}$$

Si ritiene, pertanto, congruo considerare per il caso in esame un valore a nuovo pari ad **€ 1.100,00 al mq.**

Allo stesso modo, mediante analisi di mercato, si è ricavato un valore di mercato per i box auto coperti, sempre al nuovo, che si attesta mediamente intorno ai **1.000,00 €/mq.**

Per determinare il valore di vendita dei beni, dunque, si è proceduto come descritto in precedenza, applicando i prezzi unitari alle superfici commerciali sopra ricavate e moltiplicando i valori ottenuti per i coefficienti di differenziazione già determinati per aggiornare la stima alla situazione attuale degli immobili. Successivamente, per tener conto delle difformità urbanistico edilizie riscontrate, si è detratto da tale valore totale l'importo determinato necessario per la regolarizzazione.

E' utile precisare che per quel che riguarda i costi presuntivamente determinati per la procedura di sanatoria presso il Settore Tecnico Regionale, ai fini dell'ottenimento del Collaudo Statico e della successiva agibilità, poiché l'onere della sanatoria ricade su tutte le proprietà del fabbricato, anche su quelle non oggetto della presente stima, si è ritenuto corretto suddividere le relative spese secondo le tabelle millesimali di proprietà (Tabella A) approvate con verbale di assemblea del 28.03.2013, fornite dall'Amministratore di Condominio [35] e riportata per comodità nel seguito.

Tipologia	Sub	Scala	Piano	Interno	Sup. Virt.	Mill. Tab. A
Appartamento	20	A	1	1	57,862	32,752
Appartamento	21	A	1	2	67,194	38,034
Appartamento	22	A	1	3	81,105	45,908
Appartamento	23	A	2	4	40,430	22,885
Appartamento	24	A	2	5	96,513	54,630
Appartamento	25	A	2	6	87,070	49,285
Appartamento	26	A	3	7	60,009	33,967
Appartamento	27	A	3	8	69,435	39,303
Appartamento	28	A	3	9	88,012	49,818
Appartamento	29	A	4	10	59,672	33,777
Appartamento	30	A	4	11	71,092	40,241
Appartamento	31	A	4	12	85,192	48,222
Appartamento	32	A	5	13	108,360	61,336
Appartamento	33	A	5	14	98,530	55,772
Appartamento	34	B	1	2	64,925	36,750
Appartamento	35	B	1	1	53,556	30,315
Appartamento	36	B	2	4	68,342	38,684
Appartamento	37	B	2	3	55,467	31,396
Appartamento	38	B	3	6	69,106	39,117
Appartamento	39	B	3	5	54,353	30,766
Appartamento	40	B	4	8	68,223	38,617
Appartamento	41	B	4	7	55,467	31,396
Appartamento	42	B	5	10	68,644	38,855
Appartamento	43	B	5	9	56,395	31,922

Autorimessa	5	T	4,113	2,328
Autorimessa	6	T	3,934	2,227
Autorimessa	7	T	5,365	3,037
Autorimessa	8	T	4,113	2,328
Autorimessa	9	T	3,755	2,126
Autorimessa	10	T	4,570	2,587
Autorimessa	11	T	2,980	1,687
Autorimessa	12	T	4,769	2,699
Autorimessa	13	T	5,762	3,261
Autorimessa	14	T	16,256	9,202
Autorimessa	15	T	3,974	2,249
Autorimessa	16	T	4,570	2,587
Autorimessa	17	T	5,166	2,924
Autorimessa	18	T	6,229	3,526
Autorimessa	19	T	6,159	3,486

TOTALE	1766,667	1000,000
--------	----------	----------

Da qui si ha che il **PROBABILE VALORE VENALE DEI BENI** oggetto di stima, utilizzando i parametri sopra indicati, può riassumersi come nella tabella che segue:

Tab. 3 – Valore venale di mercato degli immobili oggetto di stima

Identificativo	Tipologia	Sub.	Superficie Commerciale S_c [mq]	Coefficiente correttivo $C_g = C_1 \times C_2$	Prezzo di mercato al nuovo Q [€/mq]	Valore di mercato al nuovo $M = C_g \times Q \times S_c$ [€/mq]	Detrazioni per sanatoria strutturale ($D_{tot} \approx 780.000,00$ €)		Detrazioni per sanatoria urbanistica D_2 [€]	Valore venale di stima arrotondato $V = M - D_1 - D_2$ [€]
							Millesimi di proprietà da Tab. A	Importo D_1 [€]		
Immobile 1	box auto	6	27	0,61	1.000,00	16.416,00	2.227	2.173,55	1.600,00	12.700,00
Immobile 2	box auto	8	26	0,61	1.000,00	15.808,00	2.328	2.272,13	1.600,00	11.900,00
Immobile 3	box auto	11	19	0,61	1.000,00	11.552,00	1.687	1.646,51	1.600,00	8.300,00
Immobile 5	appartamento	20	93	0,70	1.100,00	71.364,48	32.752	31.965,95	1.600,00	37.800,00
Immobile 6	appartamento	23	62	0,74	1.100,00	50.631,68	22.885	22.335,76	5.150,00	23.100,00
Immobile 7	appartamento	24	152	0,74	1.100,00	124.129,28	54.630	53.318,88	3.150,00	67.600,00
Immobile 8	appartamento	25	138	0,70	1.100,00	106.867,20	49.285	48.102,16	5.150,00	53.600,00
Immobile 9	appartamento	27	120	0,61	1.100,00	80.256,00	39.303	38.359,73	5.150,00	36.700,00
valore complessivo degli immobili acquisiti alla massa fallimentare										251.700,00

Si ritiene che gli immobili come indicati e suddivisi nella tabella precedente possano essere venduti separatamente quali lotti singoli.

Infine, utilizzando per le unità immobiliari suddette, solo come termine di confronto e di verifica dell'attendibilità delle ipotesi fatte, i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al I° semestre del 2024 [37], si ricavano per il Comune di Reggio Calabria, nella zona **"Semicentrale: Stadio Sud – Argine dx S. Agata – Sbarre Superiori"**, individuata con codice di zona C5, per immobili in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene già conto dello stato dell'opera), per la destinazione **"Residenziale"** e la tipologia **"Abitazioni civili"**, un valore di mercato minimo pari a 830 €/mq ed un valore massimo di 1.200 €/mq, del tutto in linea con i valori unitari ottenuti con il metodo di stima utilizzato.

8.5 DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

Prima della determinazione del canone annuo di locazione si ritiene opportuno precisare che, nonostante l'immobile sia privo del certificato di agibilità, la giurisprudenza è concorde nel ritenere valido il rapporto di locazione "ove vi sia stata la concreta utilizzazione dell'immobile da parte del conduttore".

In generale, dunque, è possibile dare in affitto un appartamento senza agibilità a condizione che l'inquilino ne sia al corrente. In tal caso è questi stessi che accetta l'immobile nelle condizioni in cui si trova e non può, in un momento successivo, appellarsi all'assenza di autorizzazioni per non pagare più i canoni. A riguardo la Cassazione (sentenza 9558/2017 del 13 aprile 2017) ha sancito che la mancanza delle concessioni amministrative che condizionano la regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio e in particolare la sua abitabilità (o, nel caso di immobile a uso commerciale, la sua idoneità all'esercizio dell'attività) costituisce un inadempimento contrattuale del locatore: ciò consente all'inquilino di sciogliersi da ogni impegno assunto (ossia, di chiedere al giudice la cosiddetta «risoluzione del contratto») ma solo a condizione che il conduttore non fosse a conoscenza della situazione e non l'avesse consapevolmente accettata.

Pertanto, l'art.24 del DPR 280/2001, così come sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016, stabilisce che il certificato di agibilità deve essere richiesto per i nuovi edifici o per quelli già esistenti per i quali siano stati eseguite talune tipologie di interventi edilizi. Non sussiste invece nessun obbligo di richiedere il certificato di agibilità per le vecchie costruzioni che non siano state oggetto di interventi successivamente all'entrata in vigore del TUE.

Fatte le dovute premesse si può dunque procedere con la determinazione del canone di locazione del nuovo immobile acquisito alla massa fallimentare.

Per la determinazione del canone annuo di locazione, a causa della aleatorietà delle condizioni del mercato in continua evoluzione, l'unico metodo applicabile è quello del confronto diretto con le quotazioni ricavate da un'analisi del mercato immobiliare condotta per immobili con caratteristiche confrontabili.

Nello specifico ci si è avvalsi delle quotazioni di alcuni immobili aventi destinazione residenziale ricavabili dalla consultazione di agenzie specializzate nel settore.

In linea di principio, nel mercato immobiliare si utilizza quale parametro di riferimento per le unità immobiliari destinate a residenza la “Superficie utile lorda S_u ” cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell’unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne ed al lordo delle tramezzature divisorie interne, opportunamente omogeneizzata per computare le eventuali pertinenze esclusive utilizzando i criteri di misurazione già esposti in precedenza.

Le indagini effettuate, anche con riferimento ai dato OMI, hanno portato ai seguenti valori di locazione mensile, per edifici simili, ubicati nella stessa zona di quello in oggetto:

- tra i 3,30 € ed i 4,30 € per metro quadro di superficie per le residenze;
- tra i 2,30 € ed i 2,80 € per metro quadro di superficie per i box auto.

Con le superfici utili dei diversi immobili sopra ricavate, e considerando dei valori minimi di locazione tra quelli indicati, si ottengono i canoni annui di locazione alla data odierna riportati nella tabella che segue:

Tab. 4 – Canone annuo di locazione degli immobili alla data odierna

Identificativo	Tipologia	Sub.	Superficie Utile S_u [mq]	Canone medio mensile di locazione [€/mq]	Canone mensile di locazione [€]	Canone annuo di locazione arrotondato [€/mq]
Immobile 1	box auto	6	27	2,30	62,10	745,00
Immobile 2	box auto	8	26	2,30	59,80	720,00
Immobile 3	box auto	11	19	2,30	43,70	525,00
Immobile 5	appartamento	20	83	3,30	273,90	3.300,00
Immobile 6	appartamento	23	53	3,30	174,90	2.100,00
Immobile 7	appartamento	24	138	3,30	455,40	5.450,00
Immobile 8	appartamento	25	126	3,30	415,80	5.000,00
Immobile 9	appartamento	27	108	3,30	356,40	4.300,00

9 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7 – FORMALITÀ DA CANCELLARE

Quesito 7 “Indicare per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli”

Le ispezioni ordinarie effettuate presso l’Ufficio Provinciale di Reggio Calabria dell’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, hanno consentito di individuare, con riferimento all’ultimo ventennio, le iscrizioni e trascrizioni esistenti sui

beni immobili oggetto di stima ed acquisiti alla massa fallimentare, già elencate nel paragrafo 6 che precede.

Nella seguente Tabella vengono riassunte, suddivise per immobile, le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Tab. 5 – Formalità esistenti sugli immobili

Immobile		NOTA DI TRASCRIZIONE		ATTO GIUDIZIARIO	
sub	Tipologia	Reg. Gen.	Reg. Part.	tipologia	data annotazione
6	Box auto	14468	11016	Trascrizione Atto di compravendita	28/10/1998
		937	590	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	20/01/2000
		6606	5472	Trascrizione Domanda giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione	08/05/2002
		2451	111	Iscrizione Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo	03/02/2014
		707	596	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
		5279	4281	Trascrizione Domanda giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione	01/04/2022
		18223	1591	Annotazione a Trascrizione Inefficacia relativa del Tribunale	17/10/2024
8	Box auto	15122	12192	Trascrizione Atto di compravendita	11/11/1998
		937	590	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	20/01/2000
		7266	5449	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	08/06/2000
		2451	111	Iscrizione Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo	03/02/2014
		707	596	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
		710	599	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
11	Box auto	1840	1563	Trascrizione Atto di compravendita	09/02/1999
		938	591	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	20/01/2000
		9479	7190	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	26/07/2000
		2451	111	Iscrizione Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo	03/02/2014
		708	597	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
		711	600	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
		18098	1403	Iscrizione Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Modena	15/10/2024

20	Appartamento	1840	1563	Trascrizione Atto di compravendita	09/02/1999
		938	591	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	20/01/2000
		9479	7190	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	26/07/2000
		2451	111	Iscrizione Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo	03/02/2014
		708	597	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
		711	600	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
		18098	1403	Iscrizione Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Modena	15/10/2024
23	Appartamento	1358	1181	Trascrizione Atto di compravendita	29/01/1999
		937	590	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	20/01/2000
		7266	5449	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	08/06/2000
		4692	3966	Trascrizione Domanda giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione	29/03/2002
		9271	8228	Trascrizione Atto di compravendita	31/05/2012
		2451	111	Iscrizione Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo	03/02/2014
		707	596	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
		710	599	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
24	Appartamento	15122	12192	Trascrizione Atto di compravendita	11/11/1998
		937	590	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	20/01/2000
		7266	5449	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	08/06/2000
		2451	111	Iscrizione Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo	03/02/2014
		707	596	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
		710	599	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
25	Appartamento	14468	11016	Trascrizione Atto di compravendita	28/10/1998
		937	590	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	20/01/2000
		6606	5472	Trascrizione Domanda giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione	08/05/2002
		2451	111	Iscrizione Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo	03/02/2014
		707	596	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
		5279	4281	Trascrizione Domanda giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione	01/04/2022
		18223	1591	Annotazione a Trascrizione Inefficacia relativa del Tribunale	17/10/2024

27	Appartamento	12142	9936	Trascrizione Atto di compravendita	04/09/1998
		937	590	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	20/01/2000
		7266	5449	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	08/06/2000
		2451	111	Iscrizione Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo	03/02/2014
		707	596	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
		710	599	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020

10 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Per completezza della presente relazione di ritiene di dover precisare che, dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, avv. Bruno Logiudice, risulta che sui cespiti oggetto di valutazione gravino dei debiti relativi alle quote condominiali, così come ricavabili dalla lettura degli estratti conto allegati al fascicolo documentale, calcolati fino ad Ottobre 2024 [33] e riportati nella tabella seguente.

Tab. 6 – Prospetto debiti quote condominiali ad Ottobre 2024

Identificativo	Tipologia	Sub.	Importo a debito [€]
Immobile 1	box auto	6	28,05
Immobile 2	box auto	8	29,54
Immobile 3	box auto	11	384,84
Immobile 4	appartamento	20	7.471,76
Immobile 5	appartamento	23	428,48
Immobile 6	appartamento	24	945,56
Immobile 7	appartamento	25	519,33
Immobile 8	appartamento	27	745,35

Concludendo, il probabile valore di possibile realizzo dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED] così come individuati alla massa fallimentare e consistenti in quattro box auto e sei appartamenti all'interno del condominio "La fontanella", in fregio alla via Sbarre Centrali di Reggio Calabria, è stato stimato complessivamente pari a **€ 251.700,00**.

Reggio Calabria, dicembre 2024

il Perito

dott. ing. Domenico Licordari

Allegati:

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Fascicolo Documentale

Allegato 3: Elaborati grafici