

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n° 16/2022

***“GN COSTRUZIONI DI VERDUCI GIUSEPPE E ATTISANO
NICOLA”***

G.D. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè

Curatore designato: Dott.ssa Grazia Maria FERRARO

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D’UFFICIO – LOTTO N. 9 “*fabbricato:
foglio 14, part. 1423, sub 9 (ex sub 3), sub 4, sub 7
e sub 8*”**

***Il Tecnico Stimatore
Arch. Domenico Impiombato***

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura Fallimentare **n° 16/2022 R.F.**

“GN COSTRUZIONI DI VERDUCI GIUSEPPE E ATTISANO NICOLA”

G.D. dott.ssa Ambra ALVANO

Curatore designato: Dott.ssa Grazia Maria FERRARO

INDICE

<i>1- Premessa</i>	2;
<i>2- Operazioni svolte</i>	4;
<i>3- Titolo di provenienza dei beni</i>	5;
<i>4- Descrizione dell'immobile</i>	5;
<i>5- Diritti del venditore</i>	9;
<i>6- Stato di possesso</i>	9;
<i>7- Identificazione catastale</i>	9;
<i>8- Confini</i>	10;
<i>9- Iscrizioni e trascrizioni</i>	10;
<i>10- Conformità catastale</i>	10;
<i>11- Vincoli Urbanistici</i>	11;
<i>12- Conformità Edilizia-Urbanistica</i>	11;
<i>13- Impianti</i>	12;
<i>14- Servitù</i>	12;
<i>15- Metodo di stima utilizzato</i>	12;
<i>16- Valutazione</i>	12;
<i>17- Valore di stima</i>	14;
<i>18- Conclusione</i>	16;
<i>19- Allegati</i>	18;

1. REMESSA

Il bene appartenente al lotto n. 9 in fase della stesura dell'elaborato peritale non è stato valutato, visto che al momento della stima non rientrava nella disponibilità del fallito Vxxx, tale circostanza è scaturita dal fatto che successivamente al deposito della sentenza di fallimento (13.10.2022) - il sig. xxx ha venduto al proprio figlio, xxx i beni appartenenti al lotto 9. La Curatela informava per le vie brevi che, l'atto di disposizione del proprio patrimonio da parte del sig. Verduci Giuseppe a favore del figlio, appare essere viziato

dall'inefficacia fallimentare di cui all'art. 44 L.F. intraprendendo un'azione giudiziale di inefficacia nei confronti di Vxxxx. Tale azione si è conclusa con la revoca della vendita e il bene è ritornato nella piena disponibilità del fallito signor xxxx. In relazione a quanto esposto, è stato necessario procedere alla stima del lotto n. 9 ad integrazione della relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata. Per tale motivo in data 22/02/2025, il curatore dott.ssa Grazia Maria Ferraro, comunicava al sottoscritto a mezzo pec che ero stato incaricato dal Giudice Delegato dott. Francesco Antonio Maria Buggè a proseguire le operazioni peritali procedendo all'integrazione dell'elaborato peritale in ordine al lotto n. 9.

Il bene appartenente al lotto n. 9 è il seguente:

1	<p><u>Intera proprietà 1/1</u> del bene identificato al N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), foglio 14, particella 1423, Sub 9 (ex sub 3), sub 4, sub 7 e sub 8. Intestati in ditta a: Vxxxx</p> <p><u>Proprietà per la quota di 1/2</u> relativa al bene identificato con il sub 8 “lastrico solare di copertura di 126 m² catastali”;</p>
---	--

2. OPERAZIONI SVOLTE

Effettuata una prima disamina della documentazione recuperata in precedenza presso l'ufficio tecnico del comune di Campo Calabro, l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, Conservatoria e Catasto, visure ipotecarie e catastali, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratti di mappa.

Effettuata una prima disamina della documentazione in mio possesso, insieme al curatore dott.ssa Ferraro abbiamo dato inizio alle operazioni concordando un accesso congiunto con il sig. Vxxxxx. Attraverso contatti avvenuti telefonicamente si addiveniva, dunque, a fissare il sopralluogo per il giorno **28 febbraio 2025 alle ore 15.30** così come da verbale in allegato.

Nel giorno e nell'ora stabilita il sottoscritto CTU si recava congiuntamente al curatore Dott.ssa Ferraro in Campo Calabro, Località San Martino, alla via Risorgimento dove è collocato il bene oggetto di stima, alla costante presenza del custode dott.ssa Ferraro, dxxxx del signor xxxx fratello del fallito e comproprietario della rimanente quota di $\frac{1}{2}$ del sub 8 “lastrico solare di copertura”, ha proceduto alla visita del bene oggetto di stima effettuando una ispezione visiva, fotografica ed un rilievo planivolumetrico del fabbricato. Considerato in

precedenza, in fase di stesura della relazione di stima, per il fabbricato in oggetto, era stata fatta una ricerca all'ufficio tecnico per verificare la legittimità del fabbricato. Il sottoscritto in data 30/03/2023 - 05/04/2023 a mezzo P.E.C., chiedeva un accesso agli atti al fine di recuperare la certificazione e documentazione inerente alla conformità urbanistica del fabbricato. Dall'accesso agli atti è stata recuperata la concessione edilizia n. 272 del 10-12-2002 (*pratica edilizia n. 517/2002*) con gli elaborati di progetto del fabbricato da stimare estraendone la copia. Considerato il lungo periodo trascorso dalla mia richiesta di accesso agli atti, è scaturita l'esigenza di verificare se in quest'arco di tempo il fabbricato è stato oggetto di nuovi interventi edilizi o sanzionatorie, per tale motivo il CTU con nota del 12/03/2025, prot. 2931 riformulava una nuova richiesta di accesso agli atti. Dalla richiesta è emerso che dalla data del 05/04/2023, data della mia ultima richiesta, ad oggi non vi sono nuove richieste urbanistiche per il fabbricato in oggetto e dalle ricerche svolte dall'ufficio all'interno del fascicolo della pratica 517/2002 è stata reperita una SCIA del 29/09/2004 prot. 6595 che non risultava tra i documenti ritirati nella mia prima richiesta. Terminate tali operazioni, ho effettuato un'aggiornata indagine di mercato immobiliare presso i locali operatori del settore e ritenuti sufficienti gli elementi raccolti, ho proceduto alla redazione della perizia che di seguito rassegno.

3. TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), foglio 14, **part. 1423, Sub 9 (ex sub 3), Sub 4, Sub 7 e Sub 8**

- Il fabbricato sopra detto è stato costruito su un terreno identificato al N.C.T. al foglio 14 part. 1274 di are 03.02 (320 m²).
- ***La particella 1274*** alla data del 30/12/1977 apparteneva alla Signora **Dssss** nata a sssss , detto bene è pervenuto con ***atto del 30/12/1977 rogato dal Notaio Francesco Putortì*** di Reggio Calabria, Repertorio n. 63399- Registrato UR sede Reggio Calabria in data 12/01/1978 n. 192 ed ivi trascritto il 16/01/1978, ai nn.536/500.
- **Con atto di compravendita** rogato dal ***notaio Osvaldo Carillio*** di Villa San Giovanni (RC) in data 12/04/2002, repertorio n. 35175 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria il 09/05/2002 al n. 5515 reg. part. e n. 6651 reg. gen. La signora xxxxvende l'intera quota di 1/1 del predetto bene ai signori: **Vxxxxx**

xxxxxx

5

proprietà per la quota ½ in regime di separazione dei beni dal 27/03/2002 e Verduci Antonino (c.f. VRDNTN66M18H224A) nato a Reggio Calabria (RC) il 18/08/1966, proprietà per la quota di ½.

- I signori **xxxxxx** nel 2002 hanno costruito il fabbricato di cui fanno parte l'unità immobiliare in trattazione, tale costruzione è stata assentita con atto autorizzativo rilasciata in data 10/12/2002, concessione edilizia n. 272, pratica edilizia n. 517/2002;
- **Con tipo Mappale del 25/10/2005** pratica n. RC0170086 in atti dal 25/10/2005 (n.170086.1/2005) la particella 1274 passa come Ente urbano e viene identificata con la particella 1423.
- Al **N.C.E.U.** con la variazione della destinazione del 14/10/2022 pratica n. RC0123482 in atti dal 14/10/2022 protocollo NDS n. Entrate.Agev-ST1. Registro Ufficiale. 7241121.14/10/2022 variazione della destinazione d'uso da studio privato a locale deposito n. 123482.1/2022). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/10/2022, prot. N.

RC0123482. La dichiarazione di variazione della destinazione ha costituito l'immobile identificato con **sub 9**, categoria C/2 "Magazzino e locale deposito", classe 2, consistenza 26 m², Via Risorgimento s.n.c., piano Terra ed ha soppresso il sub 3, categoria A/2 "Abitazione di tipo Civile", classe 1, consistenza 1 vano

- **Con atto di compravendita**, rogato dal **notaio Stefano Paderni** con sede a Locri (RC) in data 17/10/2022 n. 9887 di rep. e n. 6262 di racc. registrato a Locri il 26/10/2022, il Signor **xxxx** vendeva al signor **xxxxxx** i predetti beni identificati al foglio 14, particella 1423, Sub 9 (ex sub 3), Sub 4, Sub 7 e Sub 8 (*La Curatela ha intrapreso un'azione giudiziale di inefficacia nei confronti di **xxxxxx**. Tale azione si è conclusa con la revoca della vendita e il bene è ritornato nella piena disponibilità del fallito signor **xxxxxx***)

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni appartenenti a questo lotto fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in una zona non molto distante dal centro urbano del comune di Campo Calabro, precisamente in Località San Martino in via Risorgimento. Detto immobile presenta una conformazione a tre piani

f.t. con lastrico solare di copertura con struttura portante in c.a. “travi e pilastri”, solai sono misti in latero cemento, mentre, le fondazioni sono sempre in c.a. ad armature rovesce. Al piano terra sono collocati due locali, appartenenti al compendio del fallimento, è precisamente il bene identificato con il **sub 4 C/3** “*Laboratorio per arti e mestieri*” e il **sub 9 (ex sub 3) C/2** “*Magazzino*”, mentre, al secondo piano è collocato l’appartamento, sempre facente parte del compendio del fallimento, identificato con il **sub 7 F/3** “*unità in corso di costruzione*” infine all’ultimo piano troviamo lastrico solare di copertura identificato con il **sub 8 F/5** “*Lastrico solare*” interessato dal fallimento soltanto per la quota di 1/2. Il fabbricato si presenta rifinito soltanto al piano terra, mentre, i piani superiori non sono completati e si trovano allo stato grezzo. Al piano terra, come specificato sopra troviamo il locale identificato con il **sub 4**, detto locale presenta una destinazione d’uso a *Laboratorio Arte e Mestieri*. Per quanto riguarda la sua distribuzione interna, è caratterizzato da tre ambienti, un piccolo bagno e due vani, ottenuti attraverso l’utilizzo di divisorie in pannelli in compensato. L’intero **sub 4** presenta una superficie calpestabile interna di circa 25,47 m² con un’altezza media interna pari a circa 3,38 ml (vedi Planimetrie in Allegato).

L’accesso avviene dalla Via Risorgimento, attraverso un’ampia bucatura larga all’incirca 3,15 ml, dotata di infisso metallico, con pannelli in vetro e porta battente di colore bianco e saracinesca metallica con sollevamento elettrico. Attraverso tale apertura si accede al primo ambiente con superficie calpestabile di circa 10,19 m², il secondo ambiente presenta una superficie calpestabile di circa 10,91 m² ed è dotato di una luce con infisso metallico con apertura a ribalta. Per quanto riguarda il Bagno, presenta una superficie calpestabile di circa 4,37 m², la dotazione sanitaria consiste in un lavabo collocato nell’anti bagno e di un lavabo e un wc collocato nel bagno. Lo stesso è piastrellato fino a circa 220 cm di altezza ed è dotato di una piccola luce con infisso metallico con apertura a ribalta. L’acqua sanitaria nel bagno è fornita da uno grosso scaldabagno elettrico collocato al suo interno. Il bene si presenta in buone condizioni conservative, le rifiniture interne sono di qualità comune, le pareti sono tinteggiati di colore chiaro. La pavimentazione risulta rifinita con una pavimentazione in piastrelle in ceramica di colore marroncino, le porte interne sono in legno dotate di maniglione antipanico, l’impianto elettrico da come si presenta sembra a norma, è del tipo sottotraccia ed è dotato di un quadro elettrico. Il sub 4, da come si evince della documentazione catastale, possiede un’area di pertinenza ad uso esclusivo posta davanti

all'ingresso, detta area, sulla quale possono sostare anche degli autoveicoli, risulta pavimentata e presenta una superficie calpestabile di circa 16,55 m². Per concludere la superficie commerciale del sub 9, corrispondente all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali al lordo dei tramezzi interni, è di circa 30,12 m². Alla superficie del locale va aggiunta l'area di pertinenza esclusiva che viene calcolata al 10 % della sua superficie, il 10 % di tale area corrisponde a **1,65 m²** ($16,55 \text{ m}^2 \times 10\% = 1,65 \text{ m}^2$). In definitiva la superficie commerciale del sub 4 è di **31,77 m²** ($30,12 \text{ m}^2 + 1,65 \text{ m}^2 = 31,77 \text{ m}^2$).

Per quanto riguarda il bene identificato con il **sub 9 (ex sub 3)** presenta una destinazione d'uso ad uso “*Magazzino*”. Per quanto riguarda la sua distribuzione interna è caratterizzato da un unico vano con annesso un piccolo bagno. Le parteti del bagno sono stati realizzati utilizzando dei divisorii in pannelli in compensato con spessore di pochi centimetri. L'intero sub 9 presenta una superficie calpestabile interna di circa 36,68 m² con un'altezza media interna pari a circa 3,38 ml (*vedi Planimetrie in Allegato*).

L'accesso avviene dalla Via Risorgimento, attraverso un'ampia bucatura larga all'incirca 3,15 ml, dotata di infisso metallico, con pannelli in vetro e porta battente, di colore bianco e saracinesca metallica con sollevamento elettrico. Attraverso tale apertura si accede all'ampio vano, tale vano presenta una superficie calpestabile di circa 31,68 m². Per quanto riguarda il Bagno, presenta una superficie calpestabile di circa 2,16 m², la dotazione sanitaria consiste in un lavabo e un wc. Il bagno non è fornito di acqua sanitaria in quanto privo di impianto di acqua calda, le parteti sono prive di rivestimento, ed inoltre non gode di luce ed areazione naturale perché non dotato di aperture dirette verso l'esterno. Il bene si presenta in buone condizioni conservative, le rifiniture interne sono di qualità comune, le pareti sono tinteggiati di colore chiaro. La pavimentazione risulta rifinita con una pavimentazione in piastrelle in ceramica di colore marroncino, l'impianto elettrico da come si presenta sembra a norma, è del tipo sottotraccia ed è dotato di un quadro elettrico. Il locale risulta climatizzato visto che al suo interno è collocato un climatizzatore aria calda/fredda. Dal tipo di arredo presente all'interno dell'ambiente, una scrivania, libreria e fascicoli vari, il locale sembrerebbe utilizzato ad uso ufficio.

Il sub 9, da come si evince della documentazione catastale, è dotato di un'area di pertinenza ad uso esclusivo posta davanti all'ingresso, detta area, sulla quale possono sostare anche degli autoveicoli, risulta pavimentata e presenta una superficie calpestabile di circa 18,05 m².

Per concludere la superficie commerciale del *sub 9*, corrispondente all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali al lordo dei tramezzi interni, è di circa 31,68 m². Alla superficie del locale va aggiunta l'area di pertinenza esclusiva che viene calcolata al 10 % della sua superficie, il 10 % di tale area corrisponde a 1,80 m² ($18,05\text{ m}^2 \times 10\% = 1,80\text{ m}^2$). In definitiva la superficie commerciale del *sub 9* è di **33,48 m²** ($31,68\text{ m}^2 + 1,80\text{ m}^2 = 33,48\text{ m}^2$).

Per finire l'appartamento identificato con il **sub 7**, posto al secondo piano, è allo stato grezzo. All'appartamento si arriva attraverso una scala in c.a. ad uso comune posta sul lato posteriore del fabbricato, la scala come il resto del fabbricato si trova allo stato grezzo priva. Al vano scala si accede attraverso una bucatura dotata di una porta in ferro che si affaccia su un area di pertinenza del fabbricato identificato con il *sub 2* “*bene comune e non censibile al piano terra, primo, secondo e terzo*”, tale area non è pavimentata e presenta una superficie di circa 94,43 m². All'area di pertinenza del fabbricato identificato con il *sub 2*, posta sul lato posteriore, si arriva immettendosi dalla strada principale in una stradella sterrata, che affianca il fabbricato, identificata con la particella 1276. Come specificato sopra, al secondo piano è collocato l'appartamento oggetto di valutazione identificato con il *sub 7*, questo si trova allo stato grezzo, ossia l'immobile è dotato di tutte le pareti verticali esterne non intonacate ed è privo dei muri divisorii, delle rifiniture e degli impianti tecnologici (*foto n.*). L'appartamento presenta una superficie calpestabile interna di circa 119,52 m² con un'altezza media interna pari a circa 2,81 ml, mentre, la superficie dei due balconi, posti rispettivamente sul prospetto anteriore e posteriore, è di 29,76 m² e 29,86 m² per un totale di 59,62 m² (*vedi Planimetrie in Allegato*). Per quanto riguarda la superficie lorda commerciale dell'immobile corrispondente all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, è di circa **127,93 m²**. Alla superficie del locale va aggiunta la superficie dei due balconi che viene calcolata al 25 % della loro superficie, il 25 % di tale area corrisponde a **14,90 m²** ($29,76\text{ m}^2 \times 25\% + 29,86\text{ m}^2 \times 25\% = 7,44\text{ m}^2 + 7,46\text{ m}^2 = 14,90\text{ m}^2$). In definitiva la superficie commerciale del *sub 7* è di **142,83 m²** ($127,93\text{ m}^2 + 14,90\text{ m}^2 = 142,83\text{ m}^2$). Infine al terzo piano è collocato il lastrico solare di copertura, questo si trova allo stato rustico, non rifinito e privo di parapetti. La superficie calpestabile lastrico solare compresi i balconi è di **187,55 m²** ($127,93\text{ m}^2 + 29,76\text{ m}^2 + 29,86\text{ m}^2 = 187,55\text{ m}^2$), la superficie commerciabile del lastrico solare viene calcolata al 25 % fino a 25,00 m², l'eccedenza va calcolata al 10%, da tale calcolo si determina che la superficie commerciale del

lastrico solare è di **22,50 m²** ($25,00 \text{ m}^2 \times 25\% + 162,55 \text{ m}^2 \times 10\% = 6,25 \text{ m}^2 + 16,25 \text{ m}^2 = 22,50 \text{ m}^2$)

9

5. DIRITTI DEL VENDITORE

Intera proprietà 1/1 per quanto riguarda il **sub 9** (ex sub 3), **sub 4** e **sub 7**, mentre, per il **sub 8** il diritto di proprietà è 1/2

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato in data 28/02/2025 i beni immobili oggetto di stimma risultavano liberi e nella piena disponibilità della xxxx questo si è dedotto in quanto in fase di sopralluogo il signo rxxxx permetteva di accedere all'interno degli immobili senza limitazione alcuna. Ai fini della valutazione i due locali posti al piano terra e il fabbricato posto al secondo piano vengono considerati liberi e non locati e nella piena disponibilità della società fallita.

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), foglio 14, particella 1423, Sub 9 (ex sub 3) C/2“Magazzino e locale deposito”, classe 2, consistenza 26 m², Via Risorgimento s.n.c., piano Terra “ il sub 9 deriva dal sub 3, il sub 3 è stato soppresso con variazione del 14/10/2022, pratica n. RC0123482, in atti dal 14/10/2022 “variazione della destinazione d'uso da studio privato a locale deposito n. 123482.1/2022).

Sub 4, categoria C/3 “*Laboratorio per arti e mestieri*” Classe 2, consistenza 26 m², Via Risorgimento piano Terra.

Sub 7, categoria F/3 “*Unità in corso di costruzione*” ,Via Risorgimento piano 2.

Sub 8, categoria F/5 “*Lastrico solare*”, Via Risorgimento piano 3.

In ditta a xxxx” per l'intera quota 1/1 di proprietà del sub 9 (ex sub 3), sub 4, sub 7 e per la quota di ½ di proprietà del sub 8

Come specificato in premessa la Curatela ha concepito, l'atto di disposizione del proprio patrimonio da parte del sig. xxxx a favore del figlio, viziato dall'inefficacia fallimentare di cui all'art. 44 L.F. ed ha intrapreso un'azione giudiziale di inefficacia nei confronti di xxxx Tale azione si è conclusa con la revoca della vendita e il bene è ritornato nella piena disponibilità del fallito signor xxxx per tale motivo

bisogna rettificate l'intestazione del bene al catasto attraverso una voltura catastale riportando il bene axxxxxx

10

8. CONFINI

- L'immobile identificato con il **sub 4** confina in senso orario con il sub 2, con il sub 1 *vano scala condominiale*, con il sub 9, con Via Risorgimento e con sub 5, salvo se altri e più aggiornati;
- L'immobile identificato con il **sub 7** confina in senso orario con il sub 2, con il sub 1 *vano scala condominiale*, con la particella 1276, con l'area di pertinenza del sub 9, con l'area di pertinenza del sub 4 e con la part. 2064, salvo se altri e più aggiornati;
- L'immobile identificato con il **sub 8** confina in senso orario con il sub 2, con il sub 1 *vano scala condominiale*, con la particella 1276, con l'area di pertinenza del sub 9, con l'area di pertinenza del sub 4 e con la part. 2064, salvo se altri e più aggiornati;
- L'immobile identificato con il **sub 9** confina in senso orario con il sub 2, con Via Risorgimento e con il sub 4, salvo se altri e più aggiornati;

9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca Legale notificato da EQUITALIA ETR S.P.A. in data 11/06/2009, repertorio n. 4578/94.

Trascritto: il 29/06/2009 ai nn. 11252/1881.

a favore: EQUITALIA ETR S.P.A., relativa all'unità negoziale 1 per diritti di proprietà per la quota di 1/1,

contro: axxxxx relativi all'unità negoziale n. 1 per diritti di proprietà per la quota 1/1,

Unità Negoziale n. 1

immobile n. 1: Comune di Campo Calabro (RC), Catasto Terreni, foglio 7, particella 744, Consistenza 11 are 35 centiare.

immobile n. 2: Comune di Campo Calabro (RC), Catasto Fabbricati, foglio 14, particella 1423, sub 4, natura C3- Laboratorio per Arti e Mestieri, Consistenza 26,00 m², indirizzo Via Risorgimento Piano Terra.

10. CONFORMITA' CATASTALE

In esito agli accertamenti effettuati sul posto e in base alle planimetrie catastali si è potuto riscontrare quanto segue:

Per il **sub 7** non vi sono depositate le planimetrie in quanto ancora non è accatastato, l'immobile è grezzo in corso di costruzione e quindi non ancora ultimato, è identificato al catasto con una categoria F/3, una volta ultimato può essere accatastato presentando le planimetrie.

Per quanto riguarda il **sub 4**, confrontando la planimetria con lo stato di fatto, l'unica difformità riscontrata è che nella planimetria catastale non è stata riportata la piccola finestra del bagno.

Infine per quanto riguarda il **sub 9** nella planimetria catastale non è stato riportato il piccolo bagno rilevato in fase di sopralluogo. Per maggiori chiarimenti si rimanda alla planimetria catastale e agli elaborati di rilievo in allegato.

11. VINCOLI URBANISTICI

Nessuno.

12. CONFOMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Il fabbricato di cui fanno parte l'unità immobiliare in trattazione è stato edificato nel 2002, con atto autorizzativo rilasciata in data 10/12/2002, concessione edilizia n. 272, pratica edilizia n. 517/2002 per “*la costruzione di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. e copertura a terrazza, il piano terra per laboratorio artigianale, il primo ed il secondo piano per civile abitazione*” .

Successivamente in data 29/09/2004 è stata presentata una D.I.A. con la quale il piano terra è stato frazionato in due parti attraverso un muro divisorio interno cambiando la destinazione d'uso della porzione lato Nord (oggi identificato con il sub 4 e sub 9 “*ex sub 3*”) da *Laboratorio Artigianale* a *Negozi per vendita al dettaglio di merci*.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate sui beni oggetto di stima si espone quanto segue:

L'appartamento collocato al secondo piano identificato con il **sub 7**, come già specificato, è allo stato grezzo è non completo. Nel confrontare gli elaborati grafici allegati alla *concessione n. 272*, che si allegano, con lo stato di fatto del **sub 7** ho potuto riscontrare quanto segue:

- il balcone del **sub 7** posto sul prospetto posteriore del fabbricato si sviluppa in larghezza lungo tutta la facciata senza interruzioni, mentre, negli elaborati di progetto il balcone sono due, si interrompono nel tratto dove è collocato il vano scala. Da quanto rilevato è evidente una difformità che ha portato ad un ampliamento della superficie dei balconi. La stessa difformità si evidenzia nel lastrico solare di copertura identificato con il **sub 8**, anche qui il balcone posteriore si sviluppa in larghezza lungo tutta la facciata senza interruzioni. Inoltre, il fabbricato nel progetto è dotato dell'ascensore, in fase di

costruzione l'ascensore non è stato realizzato, manca il vano ascensore con i relativi fori nei solai dei vari marcapiani.

Per quanto riguarda i locali posti al piano terra individuati con il **sub 4 e sub 9 (ex sub 3)** bisogna premettere, come già specificato sopra, che in data 29/09/2004 è stata presentata una D.I.A., che si allega, con la quale il piano terra dell'intero fabbricato è stato frazionato in due parti attraverso un muro divisorio interno cambiando la destinazione d'uso della porzione lato Nord (oggi identificato con il sub 4 e sub 9 “ex sub 3”) da **C/3 Laboratorio Artigianale a C/1 Negozio per Vendita al Dettaglio di Merci**.

Successivamente da come si evidenzia dalla documentazione catastale, variazione nel classamento del 08/03/2006 prat. n. RC0037586 (n. 2691.1/2006), il locale lato nord è stato frazionato dando origine al **sub 3** e al **sub 4**, cambiando anche la destinazione d'uso, il **sub 3** da **C/1 “Negozio per vendita al dettaglio di merci”** e passato ad **A/10 “Studio Privato”**, mentre, il **sub 4** da **C/1 “Negozio per vendita al dettaglio di merci”** e passato a **C/3 “Laboratori per arti e mestieri”**. Infine, con la variazione catastale del 14/10/2022, prat. N. RC0123482, il **sub 3** è stato soppresso dando origine al **sub 9** variando la destinazione da **A/10 “Studio Privato”** a **C/2 “Locale deposito”**. Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campo Calabro non è emerso nessun atto autorizzativo che possa giustificare il frazionamento della porzione di locale lato nord in due unità ed i vari cambi di destinazione d'uso che il **sub 4 e sub 9 (ex sub 3)** hanno subito, per tala motivo consideriamo tali interventi abusivi e prive degli atti autorizzativi. Da una analisi fatta possiamo considerare sanabili i suddetti abusi in quanto, ci troviamo di fronte a difformità non essenziali che riguardano, la mancata realizzazione del vano ascensore, l'ampliamento del balcone al secondo e terzo piano e il frazionamento del locale al piano terra lato nord in due unita e cambio di destinazione d'uso, tutti questi sono interventi sanabili attraverso la presentazione di una SCIA. E' evidente che per presentazione di una SCIA in sanatoria bisogna affrontare diverse spese come: sanzioni amministrative, spese per i servizi resi da un tecnico professionista chiamato a portare a conclusione la scia in sanatoria. In fase di valutazione verranno calcolate le suddette spese e saranno decurtate dal valore totale di stima dell'immobile.

13. IMPIANTI

Conformi per i locali posti al piano terra identificati con il sub 4 e sub 9 (ex sub 3). Inesistenti per quanto riguarda l'appartamento posto al secondo piano identificato con il sub 7 in quanto si trova allo stato grezzo in corso di costruzione.

14. SERVITU'

Nessuna

15. METODO DI STIMA UTILIZZATO

Considerato che i beni di stima fanno parte di un fabbricato in corso di costruzione allo stato grezzo il primo piano, il secondo piano e il lastrico solare di copertura si trovano in corso di costruzione, mentre, il piano terra risulta completato e utilizzabile. Per la stima dei locali posti al piano terra, che sono completati, oltre a consultare i valori OMI si è proceduto ad utilizzare un criterio di stima comparativo, che consiste nel raffrontare i beni da stimare ad un campionario di beni analoghi di valore noto. Trattasi infatti di un metodo di stima basato sulla comparazione diretta, comparazione fra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quelle di altri immobili, confrontabili con i beni oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe) e dei quali si conosca il valore di mercato. Pertanto, per la stima degli immobili collocati al piano terra allo stato finiti, oltre alle caratteristiche, così come verificate in sede di sopralluogo e attraverso la documentazione reperita, si terrà conto dei valori accertati attraverso:

- Indagini di mercato immobiliare;
- “Listino dell’Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia delle Entrate” (OMI) riferito all’ultimo disponibile, secondo semestre 2024;

Per quanto riguarda la valutazione dell'appartamento posto al secondo piano e il lastrico solare di copertura che si trovano allo stato grezzo, considerato lo stato in cui si trova il bene immobile oggetto di stima, si specifica che per la valutazione del fabbricato un criterio di stima diretto si è rivelato poco praticabile per la difficoltà oggettiva di trovare termini di paragone attendibili, pertanto si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione indiretta considerando il valore del fabbricato allo stato finito con caratteristiche simili e qualitative medie, ubicati nella stessa zona e oggetto di recenti contrattazione. Al valore del fabbricato allo stato finito, verranno applicati dei coefficienti di riduzione adeguati allo stato attuale in cui il fabbricato si trova: stato di conservazione e stato di avanzamento dell'opera. Il valore di mercato del fabbricato finito, viene determinato moltiplicando la superficie commerciale complessiva per il valore unitario a metro

quadrato. Per stabilire il prezzo unitario che si ritiene più congruo oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stato rilevato il valore suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al 2° semestre dell'anno 2024, inoltre, è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore, come studi tecnici di professionisti e agenzie immobiliari operanti nella zona.

16. VALUTAZIONE

Nel caso in esame, oltre ad adottatore il metodo sintetico-comparativo e le personali conoscenze ed esperienze, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, ho ritenuto di poter fare riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio. La scelta è scaturita dall'esigenza di limitare la discrezionalità della stima servandomi dei dati di un listino ufficiale. Si è fatto riferimento agli ultimi disponibili che sono quelli relativi al secondo semestre 2024. Considerato che il valore unitario minimo e massimo O.M.I. per le abitazione civile allo stato finito è di €/mq 470,00 valore minimo e €/mq 700,00 valore massimo, per quanto riguarda gli immobili a uso commerciale tipo magazzino è di €/mq 320,00 valore minimo e €/mq 450,00 e per finire gli immobili a uso produttivi tipo laboratorio è di €/mq 360,00 valore minimo e €/mq 500,00. Tenendo in considerazione, il contesto del lotto in cui è stato inserito, lo stato d'uso e di manutenzione, per stabilire la quotazione di mercato del locale magazzino e laboratorio si ritiene congruo considerare il valore medio dei valori riportati corrispondente a 385,00 €/mq per il *Magazzino* e 430,00 €/mq per il *Laboratorio*, mentre, per l'appartamento posto al secondo piano che si trova allo stato grezzo analizzando la situazione di mercato ed i valori OMI del comune di Campo Calabro si è dedotto che il valore di mercato per l'immobile con le stesse caratteristiche presenti nella stessa zona allo stato finito è pari 700,00 €/mq

17. VALORE DI STIMA

Appartamento (sub 7) e lastrico solare di copertura (sub 8)

Per l'appartamento si moltiplica il valore attribuito, corrispondente a 700,00 €/m², alla superficie commerciale precedentemente calcolata ottenendo il valore di mercato dell'immobile se fosse finito:

- Superficie commerciale appartamento: **127,93 m²**;
- Superficie commerciale balconi calcolata al 25% = $29,76 \text{ m}^2 \times 25 \% + 29,86 \text{ m}^2 \times 25 \% = 7,44 \text{ m}^2 + 7,46 \text{ m}^2 = \b{14,90 \text{ m}^2}$;

Totale superficie commerciale appartamento: $127,93 \text{ m}^2 + 14,90 \text{ m}^2 = 142,83 \text{ m}^2$

Valore commerciale appartamento allo stato finito: $142,83 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €} = \mathbf{99.981,00 \text{ €}}$

Tale importo corrisponde al valore dell'appartamento allo stato finito ipotizzando un livello di finitura medio. Verificato lo stato attuale in cui si trova l'immobile, il coefficiente di riduzione da tenere in considerazione è pari a 0,40 (riduzione del 60%) considerato che generalmente, il valore di un fabbricato al grezzo rappresenta circa il 40% del valore finale di un immobile finito. Questo significa che i lavori di finitura (intonaci, pavimenti, impianti, serramenti, ecc.) incidono per circa il 60% del costo totale.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova al momento del sopralluogo, applicando il coefficiente di riduzione del 0,40, è pari a: $99.981,00 \text{ €} \times 0,40 = \mathbf{39.992,40 \text{ €}}$

A tale importo va aggiunto il valore del lastrico solare di copertura (**sub 8**) interessato dal fallimento per la quota di $\frac{1}{2}$.

Considerato che la superficie commerciale del lastrico solare di copertura viene calcolata al 25% fino a $25,00 \text{ m}^2$, l'eccedenza va calcolata al 10%, premesso che la superficie totale del lastrico solare di copertura è $187,55 \text{ m}^2$, considerato le percentuali di calcolo appena dette si determina che la superficie commerciale del lastrico solare è di $22,50 \text{ m}^2$ ($25,00 \text{ m}^2 \times 25\% + 162,55 \text{ m}^2 \times 10\% = 6,25 \text{ m}^2 + 16,25 \text{ m}^2 = 22,50 \text{ m}^2$).

Pertanto il valore di mercato del lastrico solare, calcolato al 50%, applicando il coefficiente di riduzione del 0,40, è pari a:

$22,50 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €} = 15.750,00 \text{ €}$

$15.750,00 \text{ €} \times 0,40 \times \frac{1}{2} = \mathbf{3.150,00 \text{ €}}$

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'appartamento identificato con il *sub 7* e la quota del 50% del lastrico solare di copertura identificato con il *sub 8* è di:

$39.992,40 \text{ €} + 3.150,00 \text{ €} = \mathbf{40.307,40 \text{ €}}$

Per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene praticato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%): $40.307,40 \text{ €} \times 0,95 = \mathbf{38.292,03 \text{ €}}$

Magazzino - Sub 9 (ex sub 3)

Il locale posto al piano terra, destinato a magazzino presenta una superficie commerciale di $31,68 \text{ m}^2$. Alla superficie del locale va aggiunta l'area di pertinenza esclusiva che viene calcolata al 10%

della sua superficie, il 10 % di tale area corrisponde a $18,05 \text{ m}^2 \times 10 \% = 1,80 \text{ m}^2$. In definitiva la superficie commerciale del sub 9 è di $31,68 \text{ m}^2 + 1,80 \text{ m}^2 = 33,48 \text{ m}^2$.

Moltiplicando tale superficie per il valore di **385,00 €/m²** si avrà il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$33,48 \text{ m}^2 \times 385,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{12.889,80 \text{ €}}$$

Per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene praticato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%): $12.889,80 \text{ €} \times 0,95 = \mathbf{12.245,31 \text{ €}}$

Laboratorio per Arti e Mestieri - Sub 4

Il locale posto al piano terra, destinato a laboratorio presenta una superficie commerciale di **30,12 m²**. Alla superficie del locale va aggiunta l'area di pertinenza esclusiva che viene calcolata al 10 % della sua superficie, il 10 % di tale area corrisponde a $16,55 \text{ m}^2 \times 10 \% = 1,65 \text{ m}^2$. In definitiva la superficie commerciale del sub 4 è di $30,12 \text{ m}^2 + 1,65 \text{ m}^2 = \mathbf{31,77 \text{ m}^2}$.

Moltiplicando tale superficie per il valore di **430,00 €/m²** si avrà il più probabile valore di mercato dell'immobile e di:

$$31,77 \text{ m}^2 \times 430,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{13.661,10 \text{ €}}$$

Per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene praticato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%): $13.661,10 \text{ €} \times 0,95 = \mathbf{12.978,04 \text{ €}}$

Il valore totale dell'intero lotto al netto della decurtazione per vizi è:

$$38.292,03 \text{ €} + 12.245,31 \text{ €} + 12.978,04 \text{ €} = \mathbf{63.515,38 \text{ €}}$$

A tale somma va apportato un adeguamento e correzione della stima “Riduzione” per le spese tecniche per un professionista chiamato a portare a conclusione la scia in sanatoria e spese per sanzioni amministrative, necessarie alla regolarizzazione urbanistica per le difformità riscontrate.

Le difformità riscontrate come specificate sopra consistono nella mancata realizzazione del vano ascensore, l'ampliamento del balcone al secondo e terzo piano e il frazionamento del locale al piano terra lato nord in due unita sub 3 e sub 4 e cambio di destinazione d'uso di quest'ultimi. Tale spese vanno calcolate approssimativamente intorno a 2.000,00 €.

In definitiva il valore dell'intero lotto è:

$$63.515,38 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = \mathbf{61.515,38 \text{ €}}$$

18. CONCLUSIONI

Per concludere il valore complessivo stimato beni appartenente **al lotto n. 9 è pari ad euro 61.518,38.**

Lo scrivente, ritiene di aver concluso il compito assegnatogli, e deposita la presente relazione, rimanendo disponibile per ogni chiarimento che necessiti agli organi della procedura, ringrazia per la fiducia accordata.

Con Osservanza.

Palmi, 24. 04. 2025

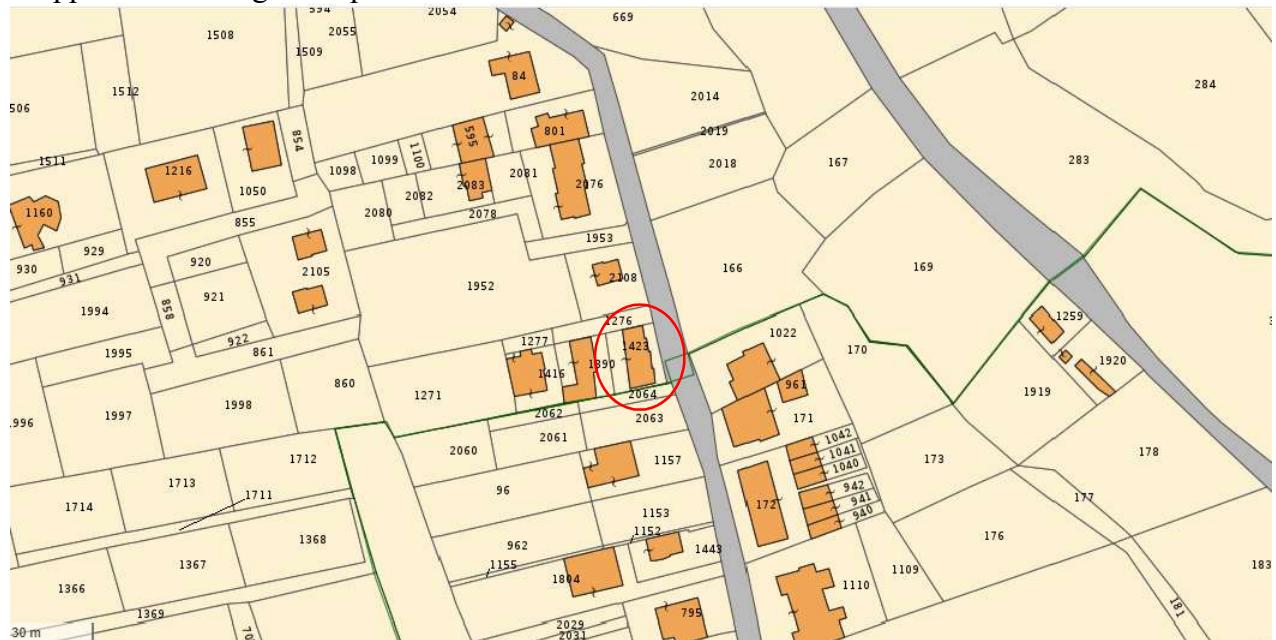
Il tecnico CTU incaricato

Arch. Domenico Impiombato

19. ALLEGATI

- *Mappa catastale foglio 14 part. 1423;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Verbale di Sopralluogo;*
- *Certificato estratto per riassunto di matrimonio;*
- *Nota ufficio tecnico del comune di Campo Calabro del 08/06/2023 "concessione edilizia n. 272 con elaborati Grafici di Progetto";*
- *Nota ufficio tecnico del comune di Campo Calabro del 10/04/2025 prot. 4365 "SCIA del 29/09/2004 prot. 6595 con elaborati Grafici di Progetto";*
- *N. 3 planimetrie rilievo;*
- *N. 3 planimetrie con le difformità urbanistiche riscontrate;*
- *Nota trascrizione Atto di vendita redatto dal notaio Osvaldo Carillio il 12/04/2002;*
- *Atto di vendita redatto dal notaio Osvaldo Carillio il 12/04/2002;*
- *Atto di vendita redatto dal notaio Stefano Paderni il 17/10/2022 "atto annullato";*
- *Elaborato Planimetrico anno 2005 e 2022;*
- *Elenco dei Subalterni anno 2005 e 2022;*
- *Planimetrie catastali sub 4 e sub 9;*
- *Visure storiche per immobile;*
- *Nota di Trascrizione Ipoteca legale immobili foglio 7 part. 744 e foglio 14 part. 1423 sub 4.*

Mappa catastale foglio 14 part. 1423



Documentazione fotografica

Foto Aerea



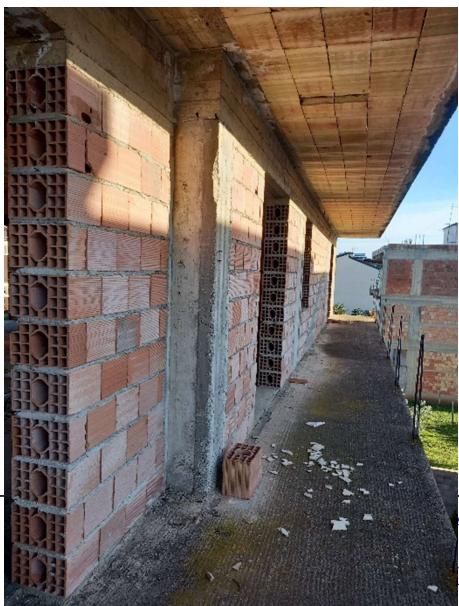
Foto prospetto frontale



Prospetto Posteriore

*Vano scala*

Immobile sub 7 (appartamento collocato al 2 piano)



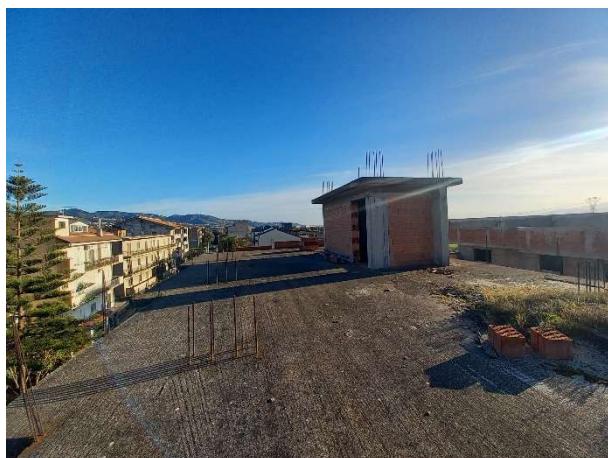
Arch Domenico Im
(RC) - Cell. 33823
dimpiombato@oa

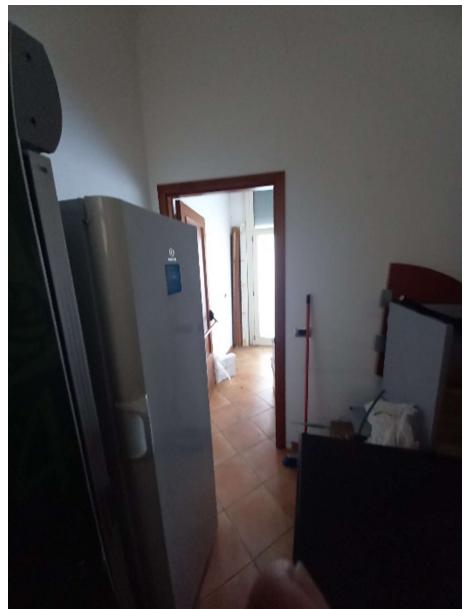


Balcone prospetto posteriore



Balcone prospetto anteriore

Immobile sub 8 (*lastrico solare di copertura*)**Immobile sub 4** (*Laboratorio per arti e mestieri piano terra*)



Immobile sub 9 (ex sub 3) (Magazzino)





Verbale di Sopralluogo

Arch Domenico Impiombato

–Via Nazionale Trodio 5 - 89015 PALMI (RC) - Cell. 3382369070 / 338608454 - e-mail archimp@tiscalinet.it –
PEC dimpiomabato@oappc-rc.it