



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA



**Procedimento Fallimentare:
1154/1987**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Architetto Marcantonio Galati



INDICE

PREMESSA E QUESITI	2
OPERAZIONI PERITALI	2 – 3
DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE	3
INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE	4 – 30
CONFINI E CERTIFICAZIONE CATASTALE	31-32
TITOLI EDILIZI	32-33
DESTINAZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE E SUPERFICI	33-35
CONFRONTO DOCUMENTALE (VERIFICA)	36-38
VALORE DEGLI IMMOBILI	39-46
INDICE ALLEGATI	47
PLANIMETRIE DI RILIEVO	48-51

PREMESSA E QUESITI

INCARICO del 9 Marzo 2022 – N.R.G. 1154/1987

Il sottoscritto **C.T.U. Arch. Marcantonio Galati**, Via San Sperato 11 B – 89133 Reggio Calabria cell. 340_3202350 – email: pixelnew@libero.it è stato incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott.re Stefano Cantone di redigere la presente CTU in risposta alle richieste del curatore fallimentare *Dott.re Daniele Palumbo* così come riportate:

- *Omissis.....l'immobile meglio identificato quale fabbricato composto da tre piani fuori terra più lastricato solare, particella 40 foglio 14 ubicato in Campo Calabria alla Via Patera n.5...omissis....ha necessità di ulteriore e approfondita indagine di valutazione per stabilire l'ipotesi di scindere singolarmente le unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato...omissis.....dalla relazione CTU non è curata la descrizione dei vani interni dei singoli piani se non sommariamente; che è necessario conoscere la dettagliata descrizione della eventuale posizione debitoria e documentale nei confronti del Comune di Campo Calabro ai fini dell'istanza di condono già presentata e se vincolante ai fini della vendita; che in ogni caso si deve attribuire oggi un'altra valutazione senza dubbio inferiore visto il calo del mercato immobiliare e comunque il tempo trascorso rivedendo i criteri di valutazione delle unità immobiliari descritte formulando il valore delle stesse e dell'intero immobile ad oggi;"*

La presente perizia è redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione dei sopralluoghi effettuati, e sulla base delle ispezioni presso:

- **l'Ufficio del Territorio;**
- **Comune di Campo Calabro;**

La documentazione esaminata presso i suddetti uffici è allegata/riportata alla presente.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate giorno 30 Maggio 2022 presso i luoghi ove è causa: *in Campo Calabro (RC) – Via Patera 5 alle ore 10:00.*

Si è proceduto, quindi, al rilievo fotografico dell'esterno e delle aree fabbricate riscontrando la

Architetto Marcantonio Galati
Via San Sperato 11/B– Reggio Calabria tel. +39 340 3202350
C.F. GLTMCN71L26H224C – P.Iva. 02084300801

Pag.
2

non congruità delle planimetrie rispetto alla CTU del procedimento civile visionato N.326/1993 R.G
Un secondo sopralluogo in data 7 Giugno 2022 dove si è proceduto ai rilievi metrici del piano primo (*secondo fuori terra*) e di alcune misurazioni a campione delle altre parti del fabbricato.

Un terzo sopralluogo 14 del mese di Giugno 2022 in cui è stato necessario rilevare puntualmente le misure planimetriche di tutti gli altri immobili che costituiscono il fabbricato oggetto di perizia.

Ed infine un quarto sopralluogo in data 25 Luglio 2022 in cui sono state fatte delle verifiche dimensionali su tutti i piani del fabbricato.

1. Dati identificativi delle unità immobiliari oggetto di perizia

Di seguito si riportano i riferimenti catastali degli immobili a cui si riferiscono i quesiti:

- Comune di **CAMPO CALABRO** (Reggio Calabria) – Catasto Fabbricati foglio di mappa N. 14 particella 40.

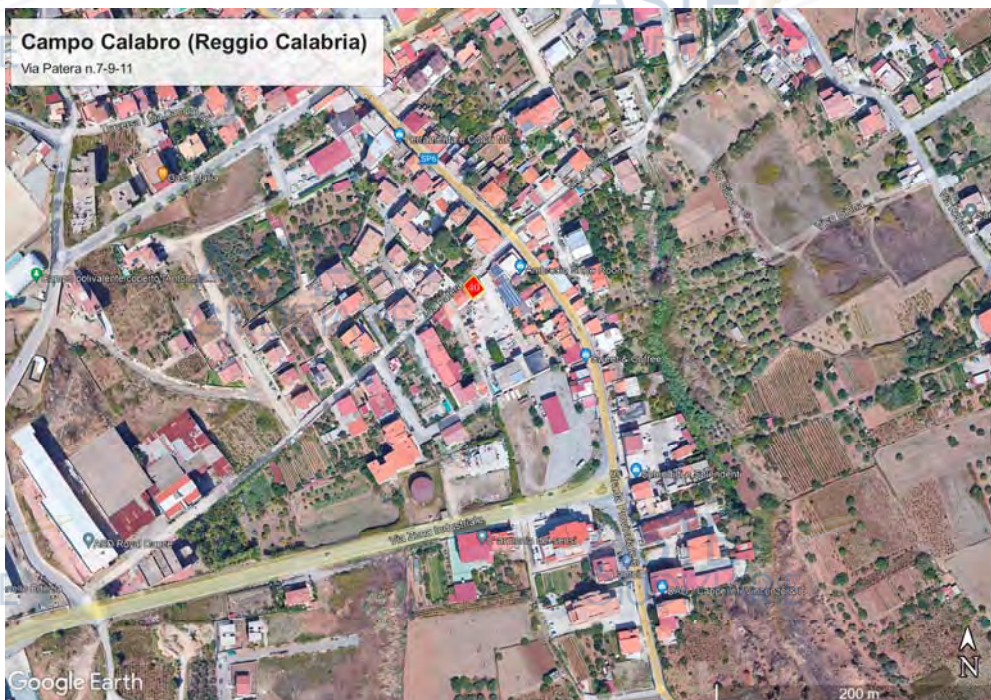


Inquadramento e descrizione (stralcio di estratto di mappa)

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801



Fabbricato a quattro piani fuori terra in cemento armato adibito a civile abitazione. L'area su cui insiste lo stesso è individuata all' Agenzia del Territorio – *particella corrispondente al catasto terreni* – **Comune di Campo Calabro (B516)** di Reggio Calabria – Foglio 14 Particella 40;



Prospetto prospiciente la strada di Via Patera

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

4



L'ingresso al fabbricato è consentito attraverso il portone posto sulla strada (Via Patera), dal quale si accede ai piani superiori ed a una stanza ripostiglio con ingresso posto lungo il corridoio. (foto in basso – porta a sinistra)



Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801



Cancello di accesso ai locali adibiti a deposito sulla Via Patera (foto a destra)

Deposito prospetto interno: al piano terra (*primo fuori terra*) due distinti ingressi con scale di accesso ai locali magazzino/deposito



Prospetto Interno frontale all'area di stoccaggio dei materiali

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTCMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

6



Locali adibiti a magazzino/deposito



Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

7



Prospecto Sud-Est



Prospecto Nord-Est

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801



Prospetto sulla strada con identificazione della corrispondenza degli ambienti interni:

1. Finestra magazzino – **2.** Ingresso all'immobile – **3.** Finestra stanza corridoio scala



Ingresso PT (*primo fuori terra*): dal Portone d'ingresso – corridoio - stanza (destra) - Scale

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801



Stanza lungo il corridoio con porta (a sinistra)



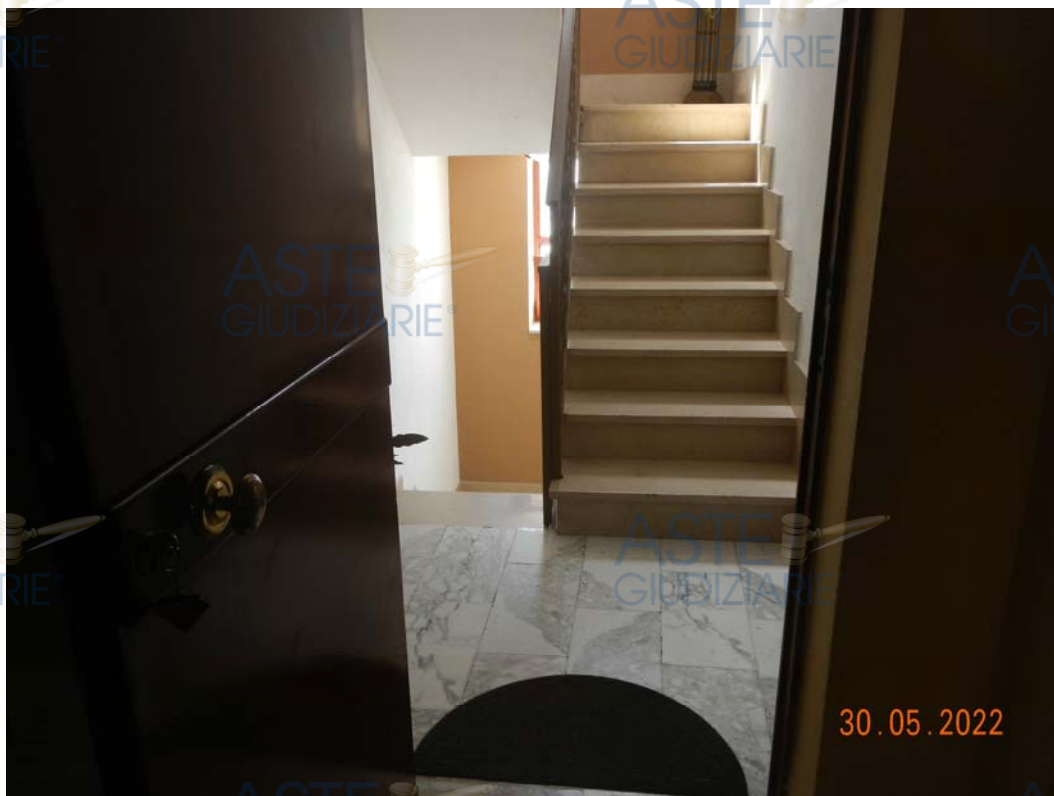
Riferimento finestra lato strada (pag.9 N.3)

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.
10



Vano scale ingresso all'immobile al Piano Primo fuori terra



Ingresso (sinistra) – Parete in vetro-mattone (destra) di accesso alla Cucina/Pranzo - Soggiorno

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

11



Parete in vetro-mattone di accesso alla Cucina



Cucina - pranzo

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

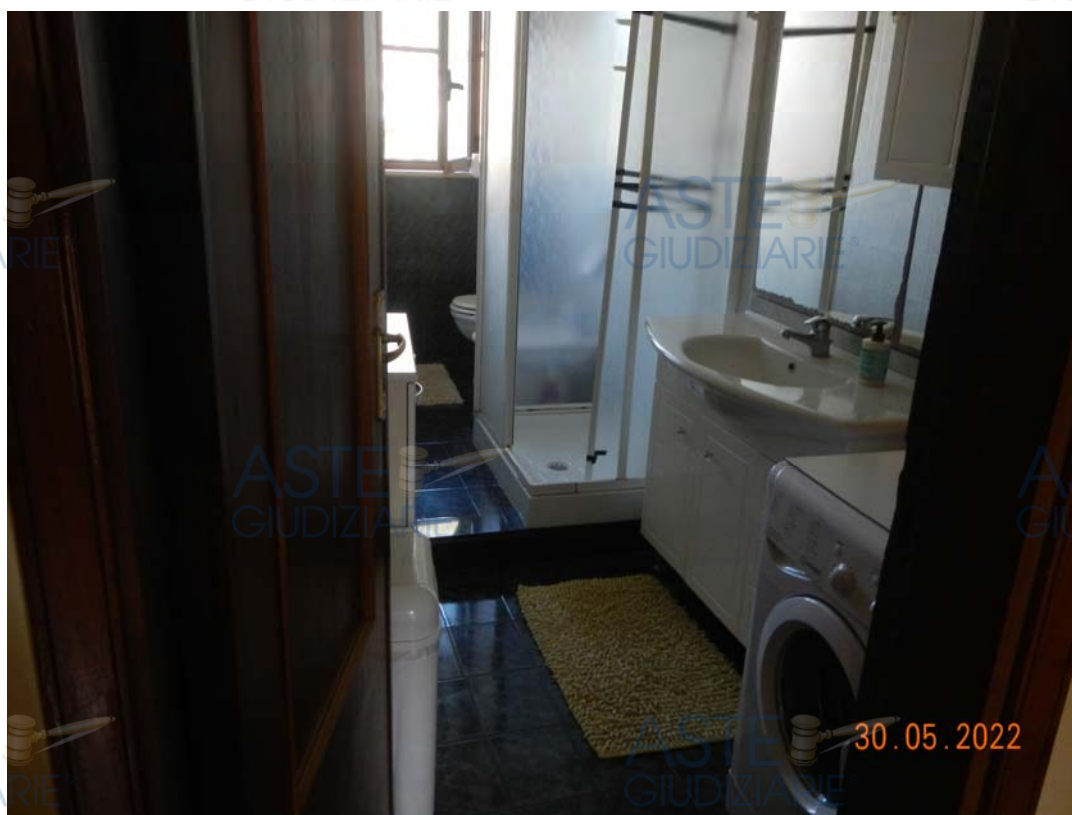
C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

12



Soggiorno



Bagno frontale alla porta d'ingresso

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801



Bagno: foto verso la porta d'ingresso / vano scale.



Area d'ingresso: disimpegno – porta zona notte (a sinistra)

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

14



Corridoio nella zona notte – accesso alle camere



Camera

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

15



Camera



Corridoio zona notte – verso la camera matrimoniale

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

16



Camera Letto Matrimoniale



Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

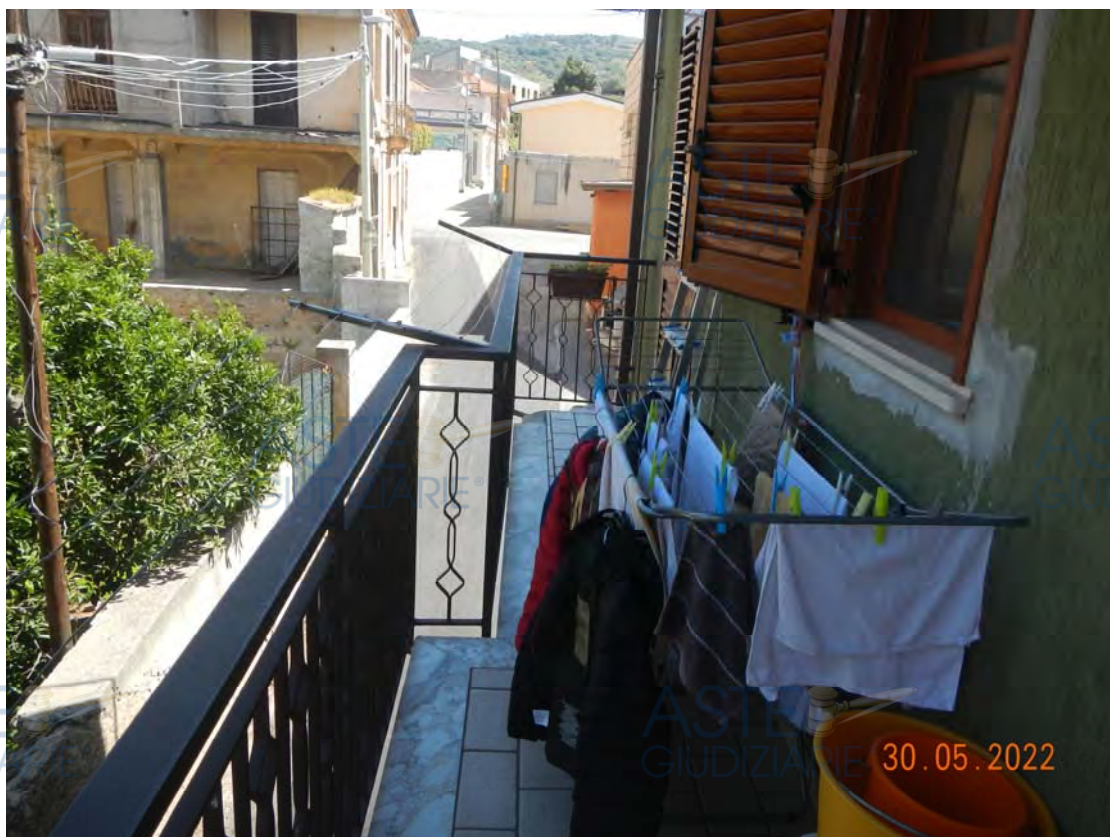
C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

17



Balcone lato strada



Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

18



Ingresso piano secondo fuori terra



Ingresso/Disimpegno

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

19



Disimpegno – Ingresso Cucina



Cucina

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801



Soggiorno



Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.
21



Disimpegno: aperture in legno e vetro comunicanti con il bagno di servizio



Disimpegno – camera a sinistra - Camera matrimoniale al centro – Armadio a muro

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

22



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale dove si evince la realizzazione di una cabina armadio: porta scorrevole al centro

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

23



Prima camera



Seconda camera

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.
24



Seconda camera



Bagno principale

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801



Vasca da bagno semicircolare angolare con rivestimento realizzato all'esterno



Porta in legno, a soffietto, di chiusura del bagno di servizio

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.
26



Bagno di servizio con box doccia angolare con ante scorrevoli



Balcone lato strada con lavatoio coperto realizzato in alluminio e vetro.

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

27



Balcone lato strada



Scala di accesso al terrazzo dove è presente una stanza adibita a deposito

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

28



Stanza adibita a deposito



Volume realizzato per vano scala e stanza deposito

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

29



Uscita sul terrazzo - pavimentazione



Parapetto e finestra corrispondente al locale deposito

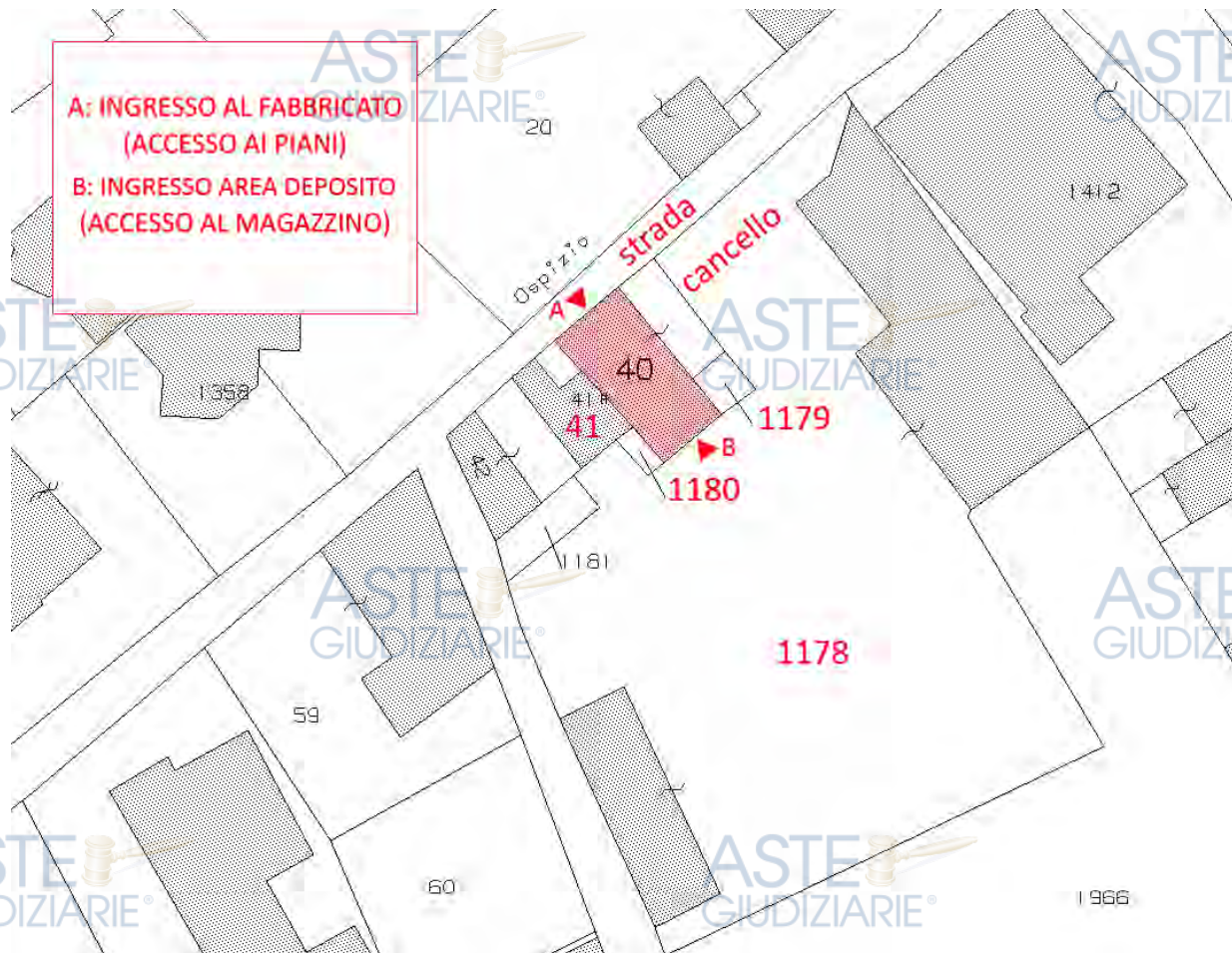
Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

2. Confini e certificazione catastale

Il fabbricato oggetto di CTU si trova in Campo Calabro (RC) identificato in visura catastale alla Via Patera n.7-9-11 **Piano T-1** al foglio n.14 particella 40 confinante con:



Catasto terreni – Comune: Campo Calabro (RC) -foglio 14, **particella 1179**, qualità agrumeto superficie catastale mq.10 - Intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 08/10/1973 – 1000/1000

Catasto terreni – Comune: Campo Calabro (RC) - foglio 14, **particella 1178**, superficie catastale are 15 ca 80 – ENTE URBANO

Catasto terreni – Comune: Campo Calabro (RC) -foglio 14, **particella 1180**, qualità agrumeto mq.5 Intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 08/10/1973 – 1000/1000

Catasto terreni – Comune: Campo Calabro (RC) -foglio 14, **particella 41**, superficie catastale ca. 33 - ENTE URBANO

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350
C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.
31

Catasto fabbricati - Comune di Campo Calabro (RC) - foglio 14, **particella 40** – Via Patera n. 7-9-11
- **Piano T – 1** Categoria A/6 (*abitazione di tipo rurale*) classe 2 – consistenza 4,5 vani – Rendita €. 48,81 intestato a:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Diritto di: Proprieta' per 1/4
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Diritto di: Proprieta' per 1/4
3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Diritto di: Proprieta' per 2/4

3. Titoli edilizi

In relazione all'incarico affidatomi, il sottoscritto CTU ha proceduto a visionare la documentazione, trascrivendo le informazioni inerenti i titoli edilizi presenti, presso il Comune di Campo Calabro. Non sussistono vincoli di inedificabilità o paesaggistico o storico come da attestazione del Comune di Campo Calabro (RC) (*rif. risposta all' Istanza del Curatore Fallimentare XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX del 26-01-2016 prot. Gen.N.811*)
Gli immobili sono oggetto di condono edilizio:

- **ai sensi della Legge 47/85-A (*opere ad uso residenziale*)** domanda registrata presso il comune di Campo Calabro al protocollo n. 4600 numero progressivo 0723963210 del 30.09.86 presentata dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX;
- **Ai sensi della legge 47/85-D (*opere ad uso non residenziale*)** con domanda registrata al protocollo n. 4600 numero progressivo 0723963210 del 30.09.86 dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

Le suddette pratiche di condono, sono composte dalle sole domande rappresentate dai modelli di autocertificazione e bollettini postali, pagati all'epoca, e sono prive di ogni documentazione necessaria per l'istruzione della pratica (*grafici, autocertificazioni, certificati di idoneità statica, perizie, progetto esecutivo dell'opera abusiva, ecc. e documentazione fotografica*), a suo tempo richiesta dall'Ufficio, (*protocollo 1073 del 22.2.96*) per cui le pratiche non sono definite e sono

Architetto Marcantonio Galati
Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350
C.F. GLTCMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

considerate quindi “*in sospeso*” fin quando il Comune non rilascia la concessione in sanatoria di fatto l’abuso rimane abusivo. Si precisa inoltre che, all’atto di presentazione della domanda di condono, le pratiche venivano semplicemente guardate solo per quello che riguarda la regolarità della compilazione del modulo e degli allegati, ma non veniva emesso nessun parere preventivo circa l’approvabilità o meno della concessione. Per quanto concerne la posizione debitoria nei confronti del Comune di Campo Calabro:

- L’oblazione per abusivismo edilizio è stata versata per ambedue le domande e la cifra totale risulta corrispondente a quella della domanda di condono;

(versamenti effettuati su c/c 255000 Amm.ne Poste – Oblazione abusivismo edilizio eseguiti da XXXXXXXX XXXXXXXX rispettivamente di lire 423.000 e di lire 104.000 riportanti data 24 Sett. 1986)

- non può essere stabilita alcuna cifra, a riguardo della posizione debitoria, in quanto, la pratica non risulta lavorata, di conseguenza, non possono essere calcolati gli oneri concessori e diritti per il rilascio della concessione in sanatoria, preventivamente, a causa dell’assenza della documentazione richiesta.

Nella domanda di condono, alla voce “dimensioni e consistenza”, è stato inserito il numero 3 per piani fuori terra e riporta, come periodo precedente all’ 1_09_1967: **Anno di ultimazione 1965.**

Nella domanda di condono, inoltre, alla voce “accatastamento”, viene scritto a mano “*in corso*” ma gli unici immobili che risultano in visura, alla data attuale, sono il Piano Terra ed il Primo Piano.

4. Destinazione, stato di conservazione e superfici.

L’oggetto di perizia è un fabbricato a 4 piani f.t. con copertura piana adibito a civile abitazione: un appartamento per ogni piano ad esclusione del piano terra (*primo f.t.*) adibito a magazzino, vano scale oltre ad un locale usato come ripostiglio posto lungo il corridoio di accesso al vano scale. Per

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

33

una maggiore e chiara descrizione per il piano terra viene inserita, di seguito, una planimetria con le aree:



Piano Terra (primo fuori terra)

Lo stato del fabbricato risulta essere difforme in quanto:

- La categoria A/6 (*abitazione di tipo rurale*) non risulta coerente con l'attuale stato d'uso;
- La consistenza ed il numero dei sub non rispecchia la visura catastale in quanto, rispetto a quanto riportato in quest'ultima (*Piano T-1*), non sono presenti il P2 e P3;

Tutti gli immobili risultano perfettamente rifiniti di ogni lavorazione e finitura sia interna che esterna: intonaci, pavimentazioni, rivestimenti, installazione sanitari, soglie, infissi interni ed esterni (realizzati ad ante mobili) completi di vetrocamera e persiane, scale, impianto elettrico, idrico ed allacciamento alla rete fognante.

Non è presente l'ascensore ma solo il vano scale comune a tutti i piani.

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Gli immobili si presentano in buone condizioni generali, per cui lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta essere normale. *(come si evince dal rilievo fotografico)*

Tutti gli immobili sono completi di arredi e chiaramente vissuti.

Per quanto concerne le superfici sono stati eseguiti rilievi interni ed esterni per ogni immobile.

Qualche differenza di misure è attribuibile, molto probabilmente, ad un lato del fabbricato che risulta essere obliquo.

Sono state redatte, dal sottoscritto CTU, le piante allo stato attuale inerenti tutti i piani che costituiscono l'intero fabbricato:

- PIANO TERRA *(primo fuori terra)*
- PIANO PRIMO *(secondo fuori terra)*
- PIANO SECONDO *(terzo fuori terra)*
- PIANO TERZO *(quarto fuori terra)*

tutte allegate alla presente CTU e parte integrante.

Le superfici sono state computate in:

Piano Terra (magazzini/despositi)..... Area Calpestabile mq. 68.89

Locale presente lungo il corridoio che accede al vano scale..... Area calpestabile mq. 11.62

Area comune Vano scale Area calpestabile mq. 15.43

Piano Primo Area Calpestabile mq. 89.59

Balconi mq. 13.00

Piano Secondo Area Calpestabile mq. 88,24

Balconi mq. 13.00

Piano Terzo Area Calpestabile mq. 30.73

Terrazzo mq. 61.27

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

5. Confronto documentale

In riferimento alla CTP, di cui, il sottoscritto, è stato informato dal Curatore Fallimentare, pervenutagli quale valutazione di spese di manutenzione effettuate dalla parte (*eredi fallito*) a compensazione della legittima indennità di occupazione abusiva ed in riferimento al procedimento civile N.326/1993, lo scrivente, avendo ricevuto, le fotografie in originale scattate a quell'epoca (2015) ha effettuato un confronto fotografico stabilendo (*per quanto possibile con gli scatti ricevuti*) che alcuni infissi, che rientrano nella CTP, risultano essere i medesimi.



Dalla planimetria della CTP si evince la dicitura “sostituzione completa di tutti gli infissi” in cui è compreso anche l’infisso in esame (*segnato da freccia e cerchiato in rosso - camera*).

E’ chiaramente visibile dalle immagini (2015-2022) che l’infisso risulta uguale.

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

36

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUCINA PIANO PRIMO

(Il Fuori Terra)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTOGRAFIA 2022



FOTOGRAFIA 2015

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla planimetria della CTP si evince la dicitura “sostituzione completa di tutti gli infissi” in cui è compreso anche l’infisso in esame (*segnato da freccia e cerchiato in rosso - cucina*).

E’ chiaramente visibile dalle immagini (2015-2022) che l’infisso risulta uguale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 37

BAGNO PIANO PRIMO

(Il Fuori Terra)



Dalla planimetria della CTP si evince la dicitura “sostituzione completa di tutti gli infissi” in cui è compreso anche l’infisso in esame (segnato da freccia e cerchiato in rosso - **bagno**).

E’ chiaramente visibile dalle immagini (2015-2022) che l’infisso risulta uguale.

6. Valore degli immobili

Il sottoscritto, si è avvalso dei dati desunti, in base a ricerche di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari, da informazioni con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee e al periodo.

Per la valutazione dell'immobile è stata operata una valutazione adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale.

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come già detto ed indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTCMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.
39

6.1 – INDAGINI PRELIMINARI SULLE VALUTAZIONI NEGLI ANNI CONSIDERATI

Quotazioni immobiliari nella regione Calabria

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo riferiti agli immobili residenziali nello specifico "appartamenti" nella Regione Calabria, in vendita.




Luglio 2022

Nel corso del mese di Luglio 2022, il prezzo richiesto per gli immobili residenziali in vendita nella Regione Calabria sono stati richiesti in media **€ 920 al metro quadro**, con una **diminuzione del 0,54% rispetto a Luglio 2021** (925 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella regione Calabria ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di **€ 943 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 919 al metro quadro. Il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella regione Calabria è stato più alto nella **provincia di Vibo Valentia**, con **€ 1.182 al metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella provincia di **Reggio Calabria** con una media di **€ 812 al metro quadro**. (fonte Immobiliare.it) con una **diminuzione del 2,17% rispetto a Luglio 2021** (830 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Reggio Calabria ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2021, con un valore di **€ 877 al metro quadro**.

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

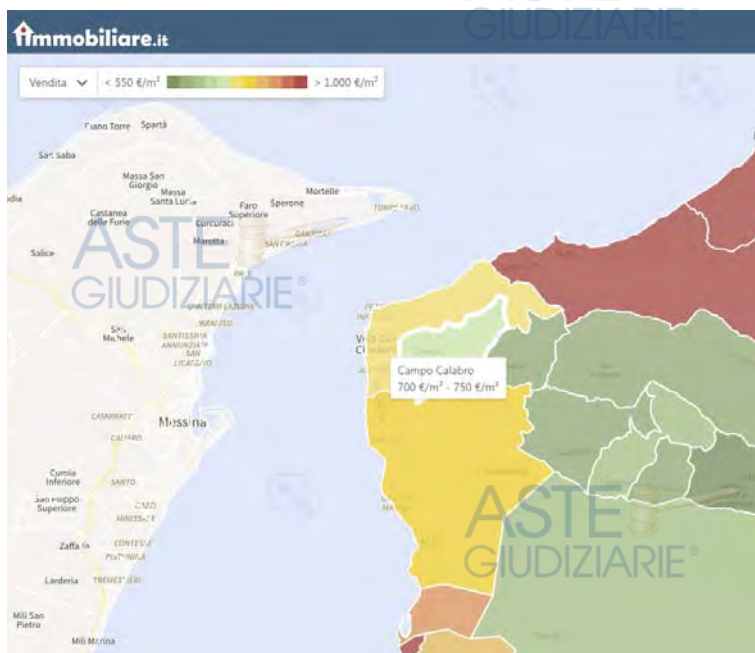
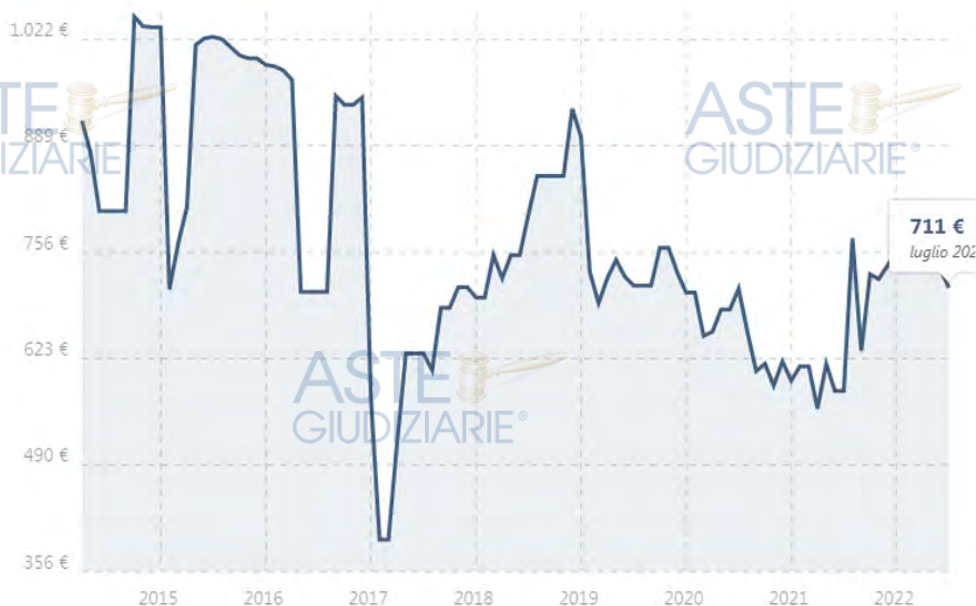
Pag.

40

Andamento dei prezzi degli immobili a Campo Calabro:

A Luglio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 711 al metro quadro**, con un **aumento del 22,16% rispetto a Luglio 2021** (582 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Campo Calabro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di **€ 816 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 560 al metro quadro.

immobiliare.it



Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

41

6.2 – INDAGINI DI MERCATO – *Fabbricato in Via Patera n.5 in Campo Calabro (Reggio Calabria)*

La categoria riportata in visura, A/6, non corrisponde alla corretta classificazione degli immobili oggetto di perizia. *Di conseguenza è chiaramente evidente un'incongruenza tra lo stato di fatto e la situazione catastale.*

Infatti le caratteristiche attuali degli immobili sono del tipo *“abitazioni di tipo residenziali”*, di conseguenza l'indagine di mercato è stata indirizzata verso beni con simili caratteristiche fatta eccezione per i magazzini/deposito.

Analizzando, perciò, i dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari relativi al Comune di Campo Calabro (RC) **(II semestre anno 2021)**:

Fascia/zona: Centrale/VIA RISORGIMENTO, VIA UMBERTO, VIA C. DELCROIX , VIA ABBADESSA..

Secondo quanto riportato nella banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI), il Valore di mercato per Abitazioni civili rientra tra:

un Minimo di euro 570 ed un Massimo di euro 840

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI “Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare” sito dell'Agenzia delle Entrate anno 2021 – II semestre	€. 570/840	€. 705
“Immobiliare.it – Campo Calabro luglio 2022	€. 700/750	€. 725
“Borsino Immobiliare Reggio Calabria e Provincia” (quotazioni 2021)	Media €.645	
Media dei valori	€. 691.66	Arrotondato a €.692

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.
42

La superficie commerciale calcolata

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali e a quella dei muri interni, mentre i muri in comunione con altri immobili adiacenti sono computati al 50%;

- Piano primo fuori terra – (PT)**Depositi/magazzini:**

	Superficie	percentuale	Superficie ponderata
Superficie netta calpestabile	Mq. 68.89	100%	Mq. 68.89
Muri interni	Mq.	100%	Mq.
Muri perimetrali (spessore 0.30)	Mq. 10	100%	Mq. 10
Muri in comunione	Mq. 3.22	50%	Mq. 3.22
Balconi	Mq.	15%	Mq.
Superficie commerciale			Mq. 82.11

Locale interno comunicante con corridoio e vano scale

	Superficie	percentuale	Superficie ponderata
Superficie netta calpestabile	Mq. 11.62	100%	Mq. 11.62
Muri interni	Mq.	100%	Mq.
Muri perimetrali (spessore 0.30)	Mq. 2.10	100%	Mq. 2.10
Muri in comunione	Mq. 3.22	50%	Mq. 1.30
Balconi	Mq.	15%	Mq.
Superficie commerciale			Mq. 15.02

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

43

La quotazione media ottenuta è pari a: €/mq.475 per magazzini e depositi

Superficie Commerciale dell'immobile: area magazzini è mq. 82.11. arrotondato a mq. 82

Valore magazzini:

$V_i = \text{Superficie commerciale} \times V_{\text{med eff}} =$

$V_i = \text{mq. } 82 \times 475 \text{ €/mq} = \text{€. } 38.950,00$

.....arrotondato a €. 39.000,00

La quotazione media ottenuta è pari a: €/mq.670 abitazioni di tipo civile

Superficie Commerciale dell'immobile: area Locale interno comunicante corridoio vano scale è mq. 15.02 arrotondato a mq. 15

Valore locale interno:

$V_i = \text{Superficie commerciale} \times V_{\text{med eff}} =$

$V_i = \text{mq. } 15 \times 692 \text{ €/mq} = \text{€. } 10.380,00$

.....arrotondato a €. 10.400,00

Valore totale escluse le aree comuni euro 49.400,00

- Piano secondo fuori terra – (P1)

	Superficie	percentuale	Superficie ponderata
Superficie netta calpestabile	Mq. 89.59	100%	Mq. 89.59
Muri interni	Mq. 3.57	100%	Mq. 3.57
Muri perimetrali (spessore 0.30)	Mq. 12.39	100%	Mq.12.39
Muri in comunione	Mq. 3.05	50%	Mq. 1.525
Balconi comunicanti	Mq. 13	30% fino a 25mq	Mq. 3.90
Superficie commerciale			Mq. 110.97

Superficie Commerciale dell'immobile è di mq. 110.97. arrotondato a mq. 111

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Valore immobile:

$$Vi = \text{Superficie commerciale} \times V_{med\ eff} =$$

$$Vi = \text{mq. } 111 \times 692 \text{ €/mq} = \text{€. } 76.812,00$$

.....arrotondato a €. 76.810,00

- Piano terzo fuori terra – (P2)

	Superficie	percentuale	Superficie ponderata
Superficie netta calpestabile	Mq. 88.24	100%	Mq. 88.24
Muri interni	Mq. 2.86	100%	Mq. 2.86
Muri perimetrali (spessore 0.30)	Mq. 12.39	100%	Mq. 12.39
Muri in comunione	Mq. 1.31	50%	Mq. 0.65
Balconi comunicanti	Mq. 13	30% fino a 25mq	Mq. 3.90
Superficie commerciale			Mq. 108.04

Superficie Commerciale dell'immobile è di mq. 108.04. arrotondato a mq. 108

Valore immobile:

$$Vi = \text{Superficie commerciale} \times V_{med\ eff} =$$

$$Vi = \text{mq. } 108 \times 692 \text{ €/mq} = \text{€. } 74.736,00$$

.....arrotondato a €. 74.740,00

- Piano quarto fuori terra – (P3)

	Superficie	percentuale	Superficie ponderata
Superficie netta calpestabile	Mq. 30.73	100%	Mq. 30.73
Muri interni	Mq.	100%	Mq.
Muri perimetrali (spessore 0.30)	Mq. 4.34	100%	Mq. 4.34
Muri in comunione	Mq. 1.94	50%	Mq. 0,97
Balconi comunicanti	Mq. 61.27	30% fino a 25mq /10% oltre i 25 mq	Mq. 6.127
Superficie commerciale			Mq. 42,167

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTCMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

45

Superficie Commerciale dell'immobile è di mq. 42,167 arrotondato a mq. 42

Valore immobile:

$V_i = \text{Superficie commerciale} \times V_{med\ eff} =$

$V_i = \text{mq. 42} \times 692 \text{ €/mq} = \text{€. 29.064,00}$

.....arrotondato a € **29.100,00**

Di conseguenza il valore complessivo del fabbricato oggetto di perizia sarà così composto:

Valore Unità immobiliari al piano terra (primo fuori terra).....euro 49.400,00

Valore Unità immobiliari al piano primo (secondo fuori terra).....euro 76.810,00

Valore Unità immobiliari al piano secondo (terzo fuori terra).....euro 74.740,00

Valore Unità immobiliare al piano terzo (quarto fuori terra).....euro 29.100,00

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO.....EURO 230.050,00

ARROTONDATO A EURO 230.000,00

Reggio Calabria, 27.09.2022

IL TECNICO INCARICATO

Architetto Marcantonio Galati


 ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANI
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
 ARCHITETTO
 MARCANTONIO GALATI
 N. 1430 - Sez. 12 Reg. 2

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.
46



INDICE DEGLI ALLEGATI



N. 4 VERBALI SOPRALLUOGO

N. 1 VISURE STORICHE PER IMMOBILE

N. 1 ESTRATTO DI MAPPA

N. 1 RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI CAMPO CALABRO



Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801



Pag.
47

Rilievo

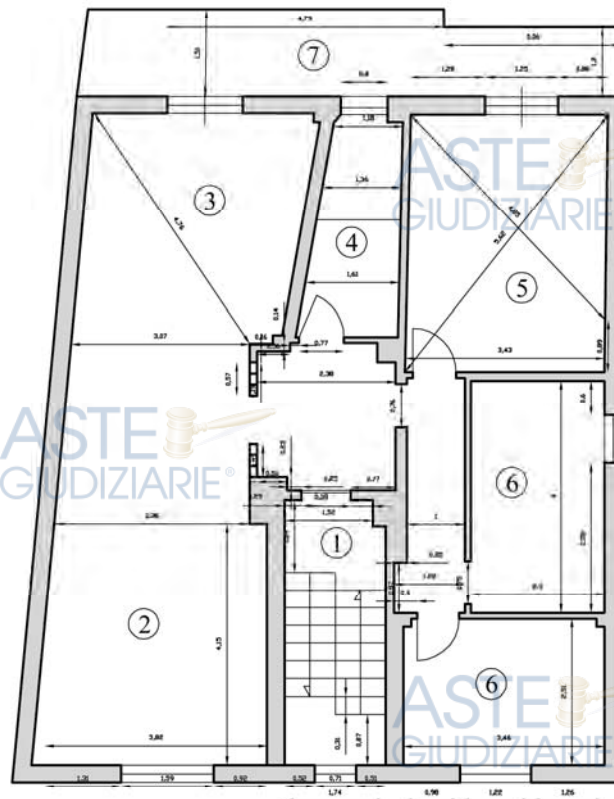


- Scala 1:100

Pag
48

PIANTA PIANO PRIMO

ASTE GIUDIZIARIE®  **Rilievo**



Legenda

- ① Ingresso ④ Bagno ⑦ Balcone
② Cucina ⑤ Camera matr
③ Salone ⑥ Camera

Scala 1:100

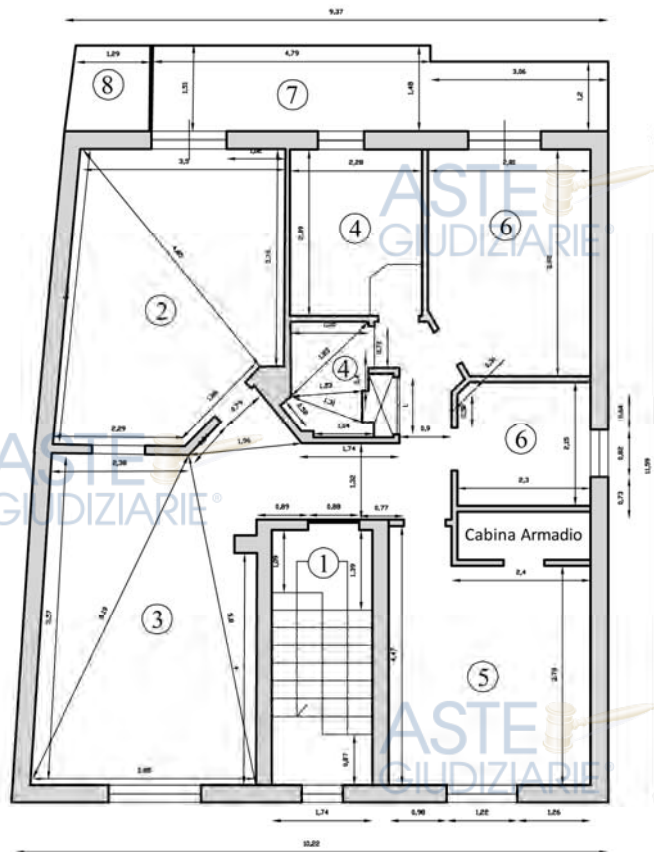
Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350
C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag. 49

PIANTA PIANO SECONDO

Rilievo



Legenda

- | | | |
|------------|---------------|--------------------|
| ① Ingresso | ④ Bagno | ⑦ Balcone |
| ② Cucina | ⑤ Camera matr | ⑧ Lavatoio esterno |
| ③ Salone | ⑥ Camera | |

Scala 1:100

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

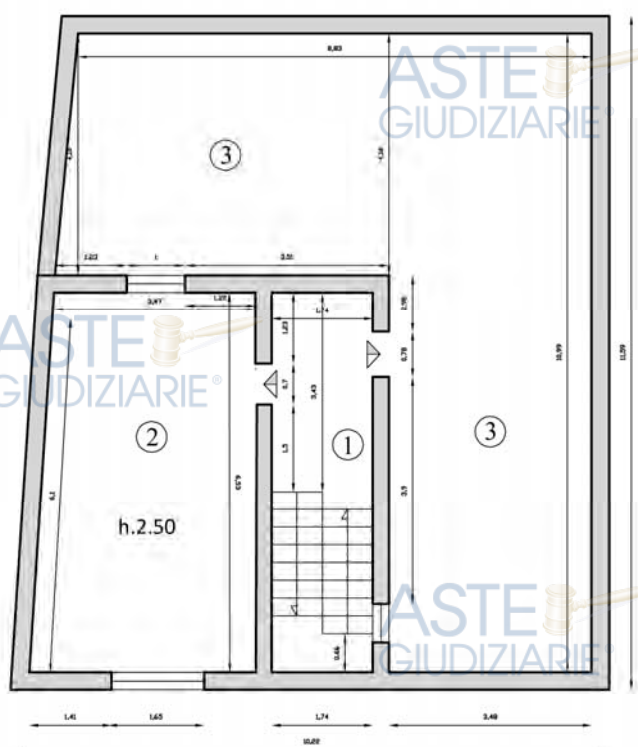
C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

50

PIANTA PIANO TERZO

Rilievo



Legenda

- ① Vano scale
- ② Deposito
- ③ Terrazza

Scala 1:100

Architetto Marcantonio Galati

Via San Sperato 11/B- Reggio Calabria tel. +39 340 3202350

C.F. GLTMCN71L26H224C - P.Iva. 02084300801

Pag.

51