

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE- UFFICIO FALLIMENTI

**PERIZIA ESTIMATIVA DI DUE BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ**

Ubicati nel Comune di Reggio Calabria

FALLIMENTO – proc. n. 1497/1999

RELAZIONE DI CONSULENZA

INDICE

1 Premessa	3
2 Modalità di svolgimento dell'incarico	4
3 Documentazione analizzata.....	5
4 Risposta al quesito numero 1	7
4.1 Premesse.....	7
5 Risposta al quesito numero 2	8
5.1 Premesse.....	8
5.1.1 Immobile n. 1 - Subalterno n. 5	9
5.1.2 Immobile n. 2 – Subalterno n. 42.....	10
6 Risposte al quesito numero 3	11
7 Risposte al quesito numero 4	11
7.1 Premesse.....	12
7.2 Procedura per il rilascio del certificato di collaudo	13
7.3 Difformità urbanistiche.....	15
7.3.1 Subalterno 5.....	16
7.3.2 Subalterno 42.....	16
8 Risposte al quesito numero 5	17
9 Risposte al quesito numero 6	17
10 Risposte al quesito numero 7	18
11 Risposte al quesito numero 8	18

12 Risposta al quesito numero 9	18
12.1 Criteri e metodologie di stima	18
12.2 Determinazione delle superfici degli immobili	19
12.2.1 Subalterno 5	21
12.2.2 Subalterno 42	21
12.3 Calcolo del coefficiente Globale di Differenziazione	21
12.4 Stima del valore venale dei beni	22
13 Conclusioni	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO
ing. Francesco Fasci

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Delegato dott. Stefano Cantone, con nomina del 30.03.2026, affidava al sottoscritto perito esperto Ing. Francesco Fasci, su proposta del curatore fallimentare dott. Domenico Larizza, l'incarico di valutazione di alcuni beni immobili di proprietà della società in fallimento, acquisiti all'attivo della massa fallimentare a seguito della decisione della Corte di Appello favorevole alla procedura.

I beni acquisiti alla massa fallimentare ed oggetto della presente relazione di consulenza sono ubicati all'interno del condominio "La Fontanella", sito in Reggio Calabria in fregio alla via Sbarre Centrali n. 725/I, tutti appartenenti alla particella catastale n. 1285 del Foglio di Mappa RC/109, meglio individuati nella **Tabella 1** che segue:

Tab. 1 – Elenco immobili oggetto di stima

n.	Tipo	Sub.	Proprietà
1	Garage	5	
2	Appartamento	42	

Nel seguito si riportano i quesiti formulati dal G.D. allo scrivente perito:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) descriva, previo necessario accesso, gli immobili, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 3) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 4) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale*

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
- 7) accerti se l'immobile è libero o occupato;*
- 8) indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 9) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

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, è stato concordato con gli attuali occupanti l'immobile un sopralluogo conoscitivo eseguito in data 11.05.2026 per rilevare in dettaglio lo stato attuale dei luoghi e predisporre la documentazione utile al prosieguo delle operazioni peritali.

Per quel che riguarda le autorizzazioni edilizie rilasciate per il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente stima non si è proceduto ad alcuna ricerca, in quanto, per il tramite del curatore fallimentare si è acquisita la documentazione presente in altre consulenze di stime eseguite per altri beni immobili appartenenti al medesimo fabbricato.

In particolare si sono acquisiti gli atti allegati alla Concessione edilizia originaria, a quella in variante, alle risultanze delle indagini esperite presso l'ex Ufficio del Genio Civile, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori datato 10/12/2024; tutti atti che, certamente, possono considerarsi validi anche per gli immobili di che trattasi.

In data 26.05.2026, a mezzo PEC, è stata avanzata formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di acquisire copia di eventuali pratiche edilizie intestate alla vecchia ditta proprietaria e specifiche per i subalterni oggetto di stima.

Il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, riscontrava in data 04.06.2026 con nota prot. n. 145554.U, comunicando che non sono state rilevate pratiche edilizie sull'immobile in oggetto.

In data 16.07.2026, si provvedeva a chiedere tramite mail all'amministratore del condominio "La Fontanella" le informazioni relative ad eventuali debiti maturati a carico delle unità immobiliari di che trattasi, ad eventuali modifiche intervenute sul regolamento condominiale e sulle eventuali tabelle millesimali approvate.

L'amministratore condominiale, avv. Bruno Logiudice, riscontrava tempestivamente con propria nota, 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, si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

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 e 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 . Prot. n. 12203.

- [3] Richiesta di voltura del progetto di cui alla pratica edilizia n. 14901 alla ditta del 28.05.1992

- [4] Concessione edilizia n. 99 del 27.09.1993
- [5] Richiesta della Ditta 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 . Prot. n. 3231.
- [8] Concessione edilizia per la variante n. 51 del 30.07.1994
- [9] Ispezioni ipotecarie
 - [9.1] Nota di trascrizione (Registro Generale n. 937, Reg. Particolare n. 590) del 20.01.2000 estratta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria: Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
 - [9.2] Nota di trascrizione (Registro Generale n. 7265, Reg. Particolare n. 5448) del 08.06.2000 estratta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria: Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
 - [9.3] Nota di iscrizione (Registro Generale n. 2451, Reg. Particolare n. 111) del 03.02.2014: Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;
 - [9.4] Nota di trascrizione (Registro Generale n. 707, Reg. Particolare n. 596) del 15.01.2000 estratta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria: Atto Esecutivo Cautelare in rinnovazione – Verbale di pignoramento immobili;
 - [9.5] Nota di trascrizione (Registro Generale n. 709, Reg. Particolare n. 598) del 15.01.2000 estratta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria: Atto Esecutivo Cautelare in rinnovazione – Verbale di pignoramento immobili
- [10] Estratto del foglio di mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria (RC)
- [11] Elenco Subalterni Sez. Urb. RC, Foglio 109 Particella 1285
- [12] 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
- [13] Visura storica al Catasto Fabbricati relativa alla Particella n. 1285, subalterno 5 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [14] Visura storica al Catasto Fabbricati relativa alla Particella n. 1285, subalterno 42 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [15] Planimetria catastale relativa alla Particella n. 1285, subalterno 5 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [16] Planimetria catastale relativa alla Particella n. 1285, subalterno 42 del Foglio di Mappa n. 109 del Comune di Reggio Calabria
- [17] Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Tutori ed Inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria, prot. N. 299245 del 10/12/2024
- [18] Nota dell'Amministratore di condominio attestante i debiti maturati

[19] Regolamento del condominio “La Fontanella”

[20] Tabelle Millesimali relative al condominio “La Fontanella” con allegati e verbale di approvazione del 28.03.2013

[21] Nota Prot. N. 382972 del 13.11.2018 del Settore Vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni e supporto tecnico

[22] Quotazioni OMI Reggio Calabria zona C5 – 2° Semestre 2025

Allegato 3: Elaborati Grafici

- Elab. n. 3.1: Pianta di rilievo subalterno 5 part. 1285 Fg. RC109
- Elab. n. 3.2: Pianta di rilievo subalterno 42 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

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta”

4.1 PREMESSE

Come già anticipato, sono state esperite tutte le ricerche necessarie presso i pubblici uffici al fine di reperire tutta la documentazione utile allo svolgimento dell’incarico affidato.

Fanno parte del fascicolo documentale allegato le visure catastali storiche, le planimetrie catastali e l’elaborato planimetrico con l’individuazione dei subalterni, reperiti presso l’Agenzia del Territorio.

Presso l’Ufficio Provinciale di Reggio Calabria dell’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state effettuate le ispezioni ordinarie che 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, così come sopra individuate.

Nella **Tabella 2** che segue vengono riassunte, suddivise per immobile, le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Tab. 2 – Formalità esistenti sugli immobili

Immobile		NOTA DI TRASCRIZIONE		ATTO GIUDIZIARIO	
sub	Tipologia	Reg. Gen.	Reg. Part.	tipologia	data annotazione
5	Garage	937	590	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	20/01/2000
		7265	5448	Trascrizione Atto Esecutivo Cautelare 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
		709	598	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020
42	Appartamento	937	590	Trascrizione Verbale di pignoramento immobili	20/01/2000
		7265	5448	Trascrizione Atto Esecutivo Cautelare 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
		709	598	Trascrizione Rinnovazione Verbale di pignoramento immobili	15/01/2020

Infine, il curatore fallimentare, dott. Domenico Larizza, ha fornito il certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli inibitori rilasciato in occasione di una precedente perizia immobiliare sul medesimo fabbricato, prot. N. 299245 del 10.12.2024 che, non essendo sopraggiunta alcuna variazione allo strumento urbanistico vigente, è da ritenersi ancora valido a tutti gli effetti.

5 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

“descrive, previo necessario accesso, gli immobili, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;”

5.1 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 indicato nella **Tabella 3** che segue:

Tab. 3 – Identificazione catastale degli immobili oggetto di stima

n.	Descrizione	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
1	Garage piano terra	RC	109	1285	5	C/6
2	Appartamento piano 5 scala B	RC	109	1285	42	A/3

Essi consistono in una unità immobiliare ed un 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/I, nonché di un posto auto scoperto interno al cortile di pertinenza del complesso edilizio, di pertinenza dell'appartamento.

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].

Il complesso residenziale denominato “La Fontanella” è ubicato in zona fortemente urbanizzata e dotata di tutti i servizi essenziali e ottimamente servita dai mezzi pubblici. L'accesso al complesso avviene dalla via Sbarre Centrali, una delle arterie principali della zona sud di Reggio Calabria, completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Percorrendo via Gebbione, a soli 700 m, si raggiunge il viale Calabria, in cui sono presenti numerosi centri commerciali e negozi vari al dettaglio, mentre la più vicina farmacia si trova a circa 350 m.

Il centro città si trova a circa 2,6 km di distanza in direzione nord, facilmente raggiungibile attraverso la via Sbarre Centrali o lo stesso Viale Calabria.

Inoltre, la posizione del fabbricato in oggetto è particolarmente vantaggiosa per le arterie che conducono all'esterno del centro abitato trovandosi a circa 2,1 km dallo svincolo della tangenziale autostradale denominato “Arangea”, a circa 1,4 km dalla stazione ferroviaria “RC O.ME.CA.” ed a soli 1,0 km dal terminal aeroportuale “Tito Minniti”.

L'intera zona, peraltro, è caratterizzata dalla presenza di varie opere di urbanizzazione secondaria: sono presenti scuole (primarie e secondarie), asili, impianti sportivi (tra cui lo stadio Oreste Granillo), chiese, tutti all'interno di un raggio non superiore ai 2 km in linea d'aria.

5.1.1 Immobile n. 1 - Subalterno n. 5

L'immobile individuato dal **subalterno n. 5** 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	5	C/6	4	23 m ²	23 m ²	€ 93,84

L'unità immobiliare confina a nord e ad est con il cortile condominiale, a sud con il subalterno n. 19 e ad ovest con il subalterno n. 6.

Secondo la visura catastale la proprietà del bene risulta in ditta , per una quota del 100% a seguito di compravendita dalla ditta , con atto pubblico del 26/06/1998 Rep. n. 96151, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 14/07/1998 al n. 1724.

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 dal sottoscritto.

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 2,25, 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.

5.1.2 Immobile n. 2 – Subalterno n. 42

L'immobile individuato dal **subalterno n. 42** della **particella n. 1285**, è un'unità immobiliare con destinazione residenziale, ubicato sul lato est del fabbricato al piano quinto (sesto f.t.), censito al Catasto fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
RC 109	1285	42	A/3	3	5 vani	108 m ²	€ 464,81

L'unità immobiliare si affaccia a nord e ad est sul cortile condominiale, a sud confina con il subalterno n. 43 e con il vano scala condominiale, e ad ovest con il subalterno n. 33 della scala A.

Anche in questo caso, secondo la visura catastale, la proprietà del bene risulta in ditta , per una quota del 100% a seguito di compravendita dalla ditta , con atto pubblico del 26/06/1998 Rep. n. 96151, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 14/07/1998 al n. 1724.

L'immobile consiste in un appartamento posto al piano quinto (sesto fuori terra) della scala B dell'edificio in oggetto, esso ha superficie lorda complessiva pari a circa 100 mq, oltre a circa 18,50 mq di balcone; l'altezza interna al solaio risulta essere pari a circa 2.80 m.

L'appartamento è composto da un ingresso con corridoio di distribuzione che consente l'accesso a: un soggiorno, una cucina, due camere da letto e due bagni.

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 in tinte pastello. I pavimenti sono praticamente uguali per tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici, realizzati con piastrelle di gres effetto marmo bianco venato; le pareti dei bagni risultano completamente rivestite per un'altezza di circa 2,30 m, con piastrelle di gres porcellanato in colori chiari e greca con disegno geometrico nella parte alta.

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, con specchiature in vetro all'inglese; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura tipo legno.

Si riscontra l'esistenza dell'impianto elettrico e di illuminazione, 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 solo negli ambienti della zona notte, con esclusione dell'ingresso, del soggiorno e della cucina.

In cucina e nella camera da letto sono stati installati due condizionatori autonomi del tipo split a parete.

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

In generale può certamente affermarsi che l'appartamento è in buone condizioni.

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

Per quanto non espressamente riportato si rimanda allo specifico elaborato grafico [3.2] ed alla documentazione fotografica allegata.

6 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 3

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

La consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli tutori e inibitori, consegnato allo scrivente dal Curatore Fallimentare, dott. Domenico Larizza, e rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria prot. N. 299245 in data 10/12/2024 [17], da considerarsi ancora valido a tutti gli effetti per la particella di che trattasi, indica una Destinazione del P.S.C. in **"A.t.u. II.1 -Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente"**, nonché l'esistenza 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 4

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in"

forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

7.1 PREMESSE

La documentazione acquisita per il tramite del Curatore e la ricerca 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 cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima, che viene nel seguito riportata.

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 _____ e volturata alla Ditta _____ 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 _____ 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 _____ della Concessione Edilizia n. 51 del 30/07/1994 [8] per la variante al progetto precedentemente assentito.

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

Inoltre, dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli uffici comunali, non risulta agli atti sia stata rilasciata, con riferimento ai subalterni oggetto di stima, alcun altro atto autorizzativo successivo per modifiche degli ambienti interni, né risultano pendenti istanze di sanatoria per eventuali opere abusivamente realizzate. Infine, emerge che i subalterni di che trattasi non sono in possesso di regolare agibilità dei locali.

Pertanto, le considerazioni che seguono 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, fanno

CONSULENTE TECNICO
ing. Francesco Fasci

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.

Come già evidenziato da altro Consulente in occasione di stime precedenti di unità immobiliari appartenenti al medesimo complesso edilizio, messe a disposizione dal curatore fallimentare dott. Domenico Larizza, 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 molto più gravosa, non risulta che l'edificio nel suo complesso sia in possesso di Certificato di Collaudo Statico delle strutture.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Regionale (già Ufficio del Genio Civile), si può concludere che per il fabbricato in oggetto non siano mai state trasmesse la Relazione a Strutture Ultimate né, tantomeno, il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture (vedi nota Prot. N. 382972 del 13.11.2018 del Settore Vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni e supporto tecnico [21] fornita dal curatore fallimentare). 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 e viene riportata nel paragrafo che segue.

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 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, potrebbe essere difficilmente percorribile in quanto potrebbe risultare inverosimile rintracciare l'originario Direttore dei Lavori e che lo stesso sia disponibile a redigere, 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 e relativa Circolare esplicativa n. 7 del 21 gennaio 2019 del C.S.LL.PP.).

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, intesa 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 sui campioni di calcestruzzo ed acciaio estratti dalla struttura 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 sotto la Direzione di un tecnico abilitato, il Direttore dei lavori potrà procedere alla redazione della Relazione a Strutture Ultimate e al suo deposito presso il Settore Tecnico Regionale e, successivamente, il collaudatore incaricato potrà procedere alla stesura del certificato di collaudo statico e al suo deposito presso il Settore Tecnico Regionale.

Riassumendo, per sanare dal punto di vista strutturale 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 Settore Tecnico Regionale
- redigere il collaudo statico da depositare presso il Settore 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 preliminari.

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 € 9.000,00.

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, si aggira tra i 300,00 € ed i 500,00 € 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 400,00 €/mq, si arriva ad un costo complessivo arrotondato pari a circa € 1.450.000,00.

Considerando tale importo dei lavori è stata 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>	€	9.000,00
<i>Spese tecniche di progettazione e calcolo, D.L., coord. Sic.</i>	€	50.000,00
<i>Esecuzione rinforzi strutturali:</i>	€	1.450.000,00
<i>Spese tecniche di redazione collaudo statico:</i>	€	12.000,00

per un costo complessivo che ammonta presuntivamente ad **€ 1.526.000,00**.

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 quinto [1.10] allegata alla richiesta di concessione edilizia, pratica n. 14901;

– Planimetria catastale relativa al sub. n. 5 avente destinazione garage [15];
– Planimetria catastale relativa al sub. n. 42 avente destinazione residenziale [16];
– Piante appartamenti così come rilevate in sede di sopralluogo (**Elab. n. 3.1** ed **Elab. n. 3.2**);
sono emerse minime discordanze, meglio descritte nel seguito per singola unità immobiliare, 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 l'unità immobiliare con categoria C/6 sarà effettuato tra la pianta depositata presso l'Agenzia del Territorio ed il rilievo effettuato dal sottoscritto perito incaricato.

7.3.1 **Subalterno 5**

Questa unità immobiliare presenta una sostanziale conformità tra la planimetria catastale [15] 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 42**

Con riferimento alla pianta del piano quinto 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.

La pianta dell'appartamento, sebbene non conforme alla pianta del piano quinto di progetto [1.10], risulta perfettamente rappresentata nella planimetria catastale depositata [16]. Si ritiene, dunque, pacifico ipotizzare che tali variazioni siano state eseguite già in fase di realizzazione dell'appartamento e, come tali, correttamente accatastate "ab origine".

Si dovranno, quindi, considerare solo 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>	€ 2.000,00
<i>Diritti di segreteria per SCA dei locali</i>	€ 100,00
<i>Spese necessarie complessive</i>	€ 3.600,00

Per una migliore comprensione di quanto descritto si rimanda all'elaborato grafico n. 3.2 ed alla relativa documentazione fotografica.

CONSULENTE TECNICO
ing. Francesco Fasci

8 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 5

“specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, avv. Bruno Logiudice, si sono ricavate le spese annuali di gestione condominiale gravanti sui cespiti in oggetto, per comodità, riassunti nella **Tabella 4** che segue.

Nella medesima nota, lo stesso Amministratore, certificata l'inesistenza di debiti attribuibili ai sub di che trattasi alla data del 16 Luglio 2026 “riferibili ad impegni di spesa assunti e, comunque, ad oggi noti” [18].

Tab. 4 – Prospetto spese gestione condominiali a Luglio 2026

Identificativo	Tipologia	Sub.	Importo annuo spese fisse [€]	Importo a debito [€]
Immobile 1	box auto	5	14,40	0,00
Immobile 2	appartamento	42	729,60	0,00

Non si rileva, inoltre, la presenza di procedimenti giudiziari in corso sui beni oggetto della presente relazione di consulenza.

9 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 6

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;”

Le due unità immobiliari acquisite alla massa fallimentare, come già ampiamente riportato nelle descrizioni, sono un garage ed un appartamento con annesso posto auto nel cortile di pertinenza.

Le due unità immobiliari risultano del tutto indipendenti e non collegate tra loro, peraltro il subalterno 5, destinato a garage, afferisce alla scala A del fabbricato, mentre il subalterno 42 afferisce alla scala B del medesimo fabbricato.

Di conseguenza, lo scrivente è del parere, che si possa procedere alla formazione di due lotti distinti vendibili separatamente, individuati come segue:

LOTTO 1: garage al piano terra, catastalmente individuato al Foglio di Mappa n. 109 della sezione Censuaria di Reggio Calabria, con particella n. 1285 e subalterno n. 5

LOTTO 2: appartamento al piano quinto (sesto f.t.), catastalmente individuato al Foglio di Mappa n. 109 della sezione Censuaria di Reggio Calabria, con particella n. 1285 e subalterno n. 42, completo di posto auto ubicato nel cortile di pertinenza del fabbricato.

10 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 7

“accerti se l’immobile è libero o occupato;”

Da quanto si è potuto accertare in occasione del sopralluogo effettuato, i due immobili acquisiti alla massa fallimentare, che catastalmente risultano intestati entrambi alla ditta , per una quota di proprietà del 1000/1000, sono dallo stesso regolarmente utilizzati come abitazione principale della propria famiglia e come garage di pertinenza dell’abitazione.

11 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 8

“indichi l’esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;”

Il fabbricato in cui sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di stima non è gravato dal Vincolo Storico Artistico, come rilevabile immediatamente dal Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori allegato [17] e, dunque non sussistono le ragioni per dichiararne l’inalienabilità per finalità pubbliche.

Lo stesso non ha destinazione d’uso alberghiera e, dunque, non è previsto che l’immobile sia utilizzato esclusivamente per finalità turistico-ricettive.

Per quel che riguarda l’indivisibilità, si rimanda alle considerazioni del paragrafo precedente, ritenendo possibile la suddivisione dei beni acquisiti alla massa fallimentare in due lotti.

12 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

“determini il valore di mercato dell’immobile tenendo conto della superficie di quest’ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene”

12.1 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 simili 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 di mercato stimato **M** o valore venale risulterà pertanto:

$$M = S_c \times C_g \times Q$$

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 mercato determinato, saranno detratte le spese necessarie per la sanabilità del bene e per la sua regolarizzazione tecnico amministrativa, già in precedenza determinate, ottenendo, dunque la formula del valore di possibile realizzo **V**:

$$V = M - D_1 - D_2$$

essendo:

M = valore di mercato;

D₁ = detrazione per costi sanatoria strutturale;

D₂ = detrazione per costi sanatoria urbanistica.

12.2 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 [S_c]**.

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, terrazze 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.

12.2.1 Subalterno 5

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

<i>Superficie lorda</i>	26,90 mq
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (ARROTONDATA AL MQ)</i>	27,00 MQ

12.2.2 Subalterno 42

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>	99,51 mq
<i>Superficie omogeneizzata balconi</i>	18,67 mq x 30% =
	5,60 mq
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (ARROTONDATA AL MQ)</i>	105,00 MQ

12.3 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 C₁ può considerarsi unico per tutti gli immobili oggetto di stima, perché riferito a fattori estrinseci dell'intero fabbricato, per quel che riguarda il fattore C₂, dovrà determinarsi per ogni singolo immobile, in funzione dell'effettivo stato di conservazione/manutenzione del bene.

CONSULENTE TECNICO
ing. Francesco Fasci

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 :

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

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C_2 :

Per quel che riguarda il box auto, si è proceduto alla determinazione del coefficiente C_2 , considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

Subalterno 5 – Destinazione box auto:

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

Per l'appartamento, invece, la determinazione dei vari sub-coefficienti nasce da considerazioni oggettive della reale situazione dell'immobile così come rilevato in sito, considerando lo stato delle finiture e degli impianti, nonché l'eventuale necessità di interventi di manutenzione straordinaria, per come riscontrati al momento del sopralluogo.

Subalterno 42 – Destinazione residenziale:

Tipologia delle finiture: civili	1.00
Manutenzione: normale	1.00
Disponibilità posto auto scoperto: SI	1.04
Stato degli impianti elettrico ed idraulico: normale	1.00
Impianto di riscaldamento: autonomo	1.05
Condizionatore	<u>1.04</u>
$C_2 =$	1.13

Il prodotto $C_1 \times C_2$ definisce il coefficiente globale di differenziazione C_g .

12.4 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:

$$1.200,00 < Q < 1.800,00 \text{ €/mq}$$

Si ritiene, pertanto, congruo considerare per il caso in esame un valore a nuovo medio pari ad **€ 1.500,00 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 mercato (M)** 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 di mercato totale l'importo determinato necessario per la regolarizzazione ottenendo così il **valore di possibile realizzo (V)**.

È 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 [20] 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

In conclusione, si ha che il **PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI** oggetto di stima, utilizzando i parametri sopra indicati, può riassumersi nella **Tabella 5** che segue:

Tab. 5 – Valore venale di mercato degli immobili oggetto di stima

Identificativo	Tipologia	Sub.	Superficie Commerciale S _c [mq]	Coefficiente correttivo C _g = C ₁ ×C ₂	Prezzo di mercato al nuovo Q [€/mq]	Valore di mercato M = C _g ×Q×S _c [€]
Immobile 1	box auto	5	27	0,61	1.000,00	16.470,00
Immobile 2	appartamento	42	105	0,72	1.500,00	113.400,00
valore di mercato complessivo degli immobili acquisiti alla massa fallimentare =						129.870,00

CONSULENTE TECNICO
ing. Francesco Fasci

Da qui si ha che il **POSSIBILE VALORE DI REALIZZO DEI BENI** oggetto di stima, detraendo le spese da sostenersi, può riassumersi nella **Tabella 6** che segue:

Tab. 6 – Valore di possibile realizzo degli immobili oggetto di stima

Identifi.	Tipologia	Sub.	Valore di mercato $M = C_g \times Q \times S_c$ [€]	Detrazioni per sanatoria strutturale ($D_{tot} = 1.526.000,00$ €)		Detrazioni per sanatoria urbanistica D_2 [€]	Valore di possibile realizzo arrotondato $V = M - D_1 - D_2$ [€]
				Millesimi di proprietà da Tab. A	Importo D_1 [€]		
Immobile 1	box auto	5	16.470,00	2,328	3.552,53	1.600,00	11.300,00
Immobile 2	appartamento	42	113.400,00	38,855	59.292,73	3.600,00	50.500,00
valore di mercato complessivo degli immobili acquisiti alla massa fallimentare =							61.800,00

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 II° semestre del 2025 [22], 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 810 €/mq ed un valore massimo di 1.200 €/mq, del tutto in linea con i valori unitari ottenuti con il metodo di stima utilizzato.

13 CONCLUSIONI

Il probabile valore di possibile realizzo dei beni immobili di proprietà della società in fallimento, così come individuati alla massa fallimentare e consistenti in un box auto ed un appartamento ubicati all'interno del condominio “La Fontanella”, in fregio alla via Sbarre Centrali di Reggio Calabria, vendibili in due lotti separati, è stato stimato come segue:

LOTTO 1: garage al piano terra, catastalmente individuato al Foglio di Mappa n. 109 della sezione Censuaria di Reggio Calabria, con particella n. 1285 e subalterno n. 5

VALORE DI POSSIBILE REALIZZO: € 11.300,00

LOTTO 2: appartamento al piano quinto (sesto f.t.), catastalmente individuato al Foglio di Mappa n. 109 della sezione Censuaria di Reggio Calabria, con particella n. 1285 e subalterno n. 42, completo di posto scoperto auto ubicato nel cortile di pertinenza del fabbricato.

VALORE DI POSSIBILE REALIZZO: € 50.500,00

PER UN VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PARI A € 61.800,00.

Considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto, si ritiene opportuno ribadire che il predetto valore di stima, che potrebbe apparire sottostimato, è frutto delle detrazioni applicate per espletare la delicata procedura necessaria per l'ottenimento, ora per allora, del Certificato di collaudo statico, indispensabile per il successivo

ottenimento del Certificato di Agibilità, che rappresenta requisito necessario per la commerciabilità futura dei beni in oggetto.

Reggio Calabria, luglio 2026

il Perito

ing. Francesco Fasci

Allegati:

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Fascicolo Documentale

Allegato 3: Elaborati grafici