

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

**TRIBUNALE DI
REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE**

**RELAZIONE DI STIMA N.1
FALLIMENTO n° 1/2021 R.F.**

Giudice delegato	Dott.ssa Tiziana Drago
Custode giudiziario	Avv. Maria Martino
Esperto stimatore	Arch. Michele FAVANO

(Arch. Michele Favano)



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

INDICE

1. Premessa	<i>pag. 3</i>
2. Quesiti	<i>pag. 4</i>
3. Immobili oggetto di perizia	<i>pag. 5</i>
4. Svolgimento delle operazioni peritali	<i>pag. 6</i>
5. Risposta ai quesiti	<i>pag. 6</i>
<i>I Quesito</i>	<i>pag. 6</i>
<i>II Quesito</i>	<i>pag. 19</i>
<i>III Quesito</i>	<i>pag. 20</i>
<i>IV Quesito</i>	<i>pag. 20</i>
<i>V Quesito</i>	<i>pag. 20</i>
<i>VI Quesito</i>	<i>pag. 23</i>
<i>VII Quesito</i>	<i>pag. 23</i>
<i>VIII Quesito</i>	<i>pag. 24</i>
<i>IX Quesito</i>	<i>pag. 24</i>
<i>X Quesito</i>	<i>pag. 25</i>
6. Lotti di vendita	<i>pag. 60</i>
7. Conclusioni	<i>pag. 62</i>
Elenco Allegati	<i>pag. 63</i>



Studio di Consulenza Tecnico Legale
Dott. Arch. Michele Favano
Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112
Email : studiotecnicofavano@alice.it
Pec : arch.michelefavano@pec.it

1. PREMESSA

Il curatore Avv. Maria Martino ha nominato il sottoscritto arch. Michele Favano per la ricognizione formale e per la valutazione degli immobili di proprietà della società [REDACTED] dichiarata fallita con sentenza n.1/2021 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria il 4/5.1.2021 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13.01.2021 ai nn. 503 R.G. e 417 R.P.. L'incarico è stato accettato in data 14.1.2021 (all.1).

Acquisiti gli atti in possesso del Curatore Fallimentare, dopo accurata disamina della documentazione, lo scrivente esperto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per estrarre copia delle visure catastali e ipotecarie aggiornate e ha provveduto tempestivamente a verificare la corrispondenza dei singoli immobili intestati alla società fallita.

Dall'esame delle visure suddette e dalla ricognizione formale eseguita unitamente al curatore, Avv. Maria Martino, sui luoghi di ubicazione dei beni, sono risultati intestati alla società [REDACTED], in piena proprietà, numerosi fabbricati, molti dei quali in corso di costruzione.

In relazione ai fabbricati in corso di costruzione appresi al fallimento, il curatore ha espressamente richiesto, oltre alla consueta attività di stima (come da quesiti in dettaglio indicati nei successivi paragrafi), l'esatta quantificazione delle spese di ultimazione dei lavori nonché quelle necessarie per le successive pratiche inerenti la presentazione della SCA (agibilità).

Pertanto in adempimento dell'incarico conferito, avuto riguardo alla specifica attività richiesta riguardante i fabbricati in corso di costruzione, nel tempo occorrente per acquisire presso gli Uffici competenti, ove è stata già richiesta, tutta la documentazione relativa alla regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati in corso di costruzione intestati alla società fallita e quantificare le spese di ultimazione, di concerto con il Curatore, si procede con il presente elaborato, denominato "**Relazione di stima n.1**" avente ad oggetto gli immobili ultimati, tutti facenti parte di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria S.S. 18 snc, frazione Archi.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

2. QUESITI

Su istanza del curatore, il Giudice Delegato al fallimento, Dott. Tiziana Drago, con provvedimento del 25.2.2021 (*all.2*) ha disposto i seguenti quesiti:

I) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile, 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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

II) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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;*

III) *accerti la proprietà del bene in capo alla società fallita;*

IV) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;*

V) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCLA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*

VI) *dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*

VII) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione*

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

opponibili alla procedura l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;

VIII) indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

IX) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

X) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

3. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili oggetto della presente relazione, acquisiti alla massa fallimentare e riconducibili alla Società [REDACTED] fanno parte del maggior fabbricato (denominato Condominio Picasso) sito in Reggio Calabria Strada Statale 18, I° Tratto n.1/C, Frazione Archi e sono costituiti dai seguenti beni:

- n. 2 appartamenti posti al piano terra del maggior fabbricato sopra descritto, riportati nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 28 cat. A/2 e sub 51 cat. A/2;
- n. 2 lastrici solari posti al piano sesto del maggior fabbricato sopra descritto, riportati nel NCEU al foglio di 19 particella 376 sub 46 e sub 49;
- n.11 box auto posti al piano seminterrato del maggior fabbricato sopra descritto, riportati nel NCEU al foglio 19 particella 376 subb 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22 e 26 cat. C/6.
- area urbana posta al piano seminterrato del maggior fabbricato sopra descritto, riportata nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 27.



Studio di Consulenza Tecnico Legale
 Dott. Arch. Michele Favano
 Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112
 Email : studiotecnicofavano@alice.it
 Pec : arch.michelefavano@pec.it

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima di effettuare i sopralluoghi presso gli immobili appresi al fallimento, lo scrivente esperto, al fine di accertare la conformità tra lo stato attuale dei beni e la descrizione contenuta negli atti depositata presso i vari Enti, ha richiesto e ritirato presso gli uffici competenti – l’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - le visure catastali, sia univoche, che storiche, l’estratto di mappa, le planimetrie catastali (*all.3*) e le visure ipotecarie inerenti ciascun immobile.

In data 02.02.2021, ha inoltrato, a mezzo pec, all’ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria richiesta relativa all’esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia.

Acquisite le necessarie preliminari informazioni, previo accordo con il curatore, gli accessi presso gli immobili sono stati eseguiti come segue (*all.4*):

- in data 27.1.2021 presso gli appartamenti identificati con il *sub* 28 e con il *sub* 51;
- in data 01.02.2021 presso i box-auto identificati con il *sub* 22 e con il *sub* 26;
- in data 08.02.2021, previo intervento del fabbro, presso i box-auto identificati con i *subb* 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20 e 21;
- in data 19.02.2021 presso il lastrico solare identificato con il *sub* 46;
- in data 11.03.2021 presso il lastrico solare identificato con il *sub* 49 e presso l’area urbana identificata con il *sub* 27.

Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto esperto ha eseguito una ricognizione circostanziata degli immobili visionati, previ rilievi strumentali tecnico-metrici e correlate riproduzioni fotografiche (*all.5*).

5. RISPOSTA AI QUESITI

I QUESITO

“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile, 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



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario”

Gli immobili oggetto di perizia fanno tutti parte di un maggior fabbricato (denominato Condominio Picasso) a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato (c.a.), dotato di vano scale e ascensore condominiale. L'accesso al fabbricato avviene attraverso cancelli pedonali e carrai posti in fregio alla S.S. 18. Le parti condominiali si presentano in buono stato. È presente una corte condominiale che contorna il fabbricato sulla quale sono ubicati posti auto liberi.

Gli immobili appresi al fallimento [REDAZIONE] sono i seguenti:

LOTTO 1

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile posta al piano terra (I° f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 28, cat. A/2, vani 6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un appartamento, censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 28, posto al piano terra del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

L'unità immobiliare, misurata all'atto del sopralluogo, ha una superficie utile calpestabile (misurata al netto delle murature, esclusi balconi e terrazzi) di mq 89,29 circa ed una superficie commerciale di mq 106,74 circa. Nello specifico l'appartamento è composto da un ampio soggiorno-cucina, un bagno, tre camere da letto, un ripostiglio, un corridoio ed un balcone esposto sul lato sud-ovest.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata in parquet, tranne i vani ospitanti i servizi igienici dove è realizzato con piastrelle ceramiche di colore viola, in abbinamento al rivestimento parietale di colore rosa. Tutti i vani sono corredati di zoccolino battiscopa. I locali interni risultano tutti intonacati e tinteggiati e si presentano



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

in un buono stato di conservazione. Le porte interne sono realizzate in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato bianco. Il portone di ingresso è di tipo blindato. L'immobile è provvisto di uno split per il condizionamento d'aria posto sulla parete del soggiorno.

- Confini -

L'appartamento individuato con il sub 28 confina:

- a nord est con il cortile condominiale
- a sud est con il cortile condominiale
- a sud ovest con cortile condominiale
- a nord ovest con altra ditta e il vano scala.

- Attestazione Prestazione Energetica-

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Il sottoscritto ha pertanto provveduto a redigerlo secondo le Norme Energetiche vigenti. Dall'analisi eseguita è emerso che l'immobile si trova in classe energetica "E" (*all. 6*).

LOTTO 2

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile posta al piano terra (I° f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 51, cat. A/2, vani 4

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un appartamento, censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 51, posto al piano terra del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

L'unità immobiliare, misurata all'atto del sopralluogo, ha una superficie utile calpestabile (misurata al netto delle murature ed esclusi i balconi e terrazzi) di mq 59,70 circa, ed una superficie commerciale di mq 72,09 circa. Nello specifico l'appartamento è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio, un corridoio, una lavanderia e un balcone esposto sul lato nord-ovest. La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata in gres porcellanato effetto legno, mentre il rivestimento del vano destinato ai servizi igienici è realizzato con piastrelle



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

ceramicate di colore bianco e azzurro. Tutti i vani sono corredati di zoccolino battiscopa.

I locali interni risultano tutti intonacati e tinteggiati e si presentano in un buono stato di conservazione. Le porte interne sono realizzate in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato bianco e il portone di ingresso è del tipo blindato.

L'immobile è sprovvisto di impianto di climatizzazione.

- Confini -

L'appartamento individuato con il sub 51 confina:

- a nord est con altra ditta
- a sud est con il vano scale condominiale
- a sud ovest con altra ditta
- a nord ovest con cortile condominiale.

- Attestazione Prestazione Energetica-

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Il sottoscritto ha pertanto provveduto a redigerlo secondo le Norme Energetiche vigenti. Dall'analisi eseguita è emerso che l'immobile si trova in classe energetica "E" (all.7).

LOTTO 3

Lastrico solare posto al piano sesto (VII° f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 46

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un lastrico solare, censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 46, posto al piano sesto (settimo f.t.) del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Trattasi di un lastrico solare praticabile, accessibile tramite una porta in alluminio che lo collega all'abbaino condominiale. La copertura è realizzata mediante un solaio orizzontale in latero-cemento dotato di uno strato di guaina bituminosa impermeabilizzante ma privo di pavimentazione. L'intera area netta misura mq 143,85



Studio di Consulenza Tecnico Legale
 Dott. Arch. Michele Favano
 Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112
 Email : studiotecnicofavano@alice.it
 Pec : arch.michelefavano@pec.it

circa ed è delimitata da un parapetto in muratura dell'altezza di circa un metro. La superficie commerciale risulta pari a mq 21,07 circa.

- Confini -

Il lastrico solare individuato con il sub 46 affaccia dai lati lato nord, est e sud sul cortile condominiale, mentre ad ovest confina con la porzione di lastrico in testa ad altra ditta (sub. 47).

LOTTO 4

Lastrico solare posto al piano sesto (VII f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 49

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un lastrico solare, censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 49, posto al piano sesto (settimo f.t.) del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Trattasi di un lastrico solare praticabile, accessibile tramite una porta in alluminio che lo collega all'abbaino condominiale. La copertura è realizzata mediante un solaio orizzontale in latero-cemento, ricoperto di uno strato di ghiaia. L'intera area al netto delle murature, misura mq 142,13 circa ed è delimitata da un parapetto in muratura dell'altezza di circa un metro. La superficie commerciale risulta pari a mq 20,09 circa.

- Confini -

Il lastrico solare individuato con il sub 49 affaccia dai lati lato nord, est e sud sul cortile condominiale, mentre ad ovest confina con la porzione di lastrico in testa ad altra ditta (sub. 48).

LOTTO 5

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 7, cat. C/6



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 7, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Il garage ha una superficie lorda di mq 19,06 circa e presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in battuto di cemento e l'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile, predisposta all'alzata elettrica. Tuttavia, allo stato, il garage non è dotato di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è discreto. Ad esso si accede dalla corte condominiale identificata con il subalterno n. 52.

- Confini -

Il garage individuato con il sub. 7 confina:

- a nord con altra ditta (sub. 6)
- ad est con stessa ditta (sub. 11)
- ad ovest con cortile condominiale
- a sud con bene comune, area di manovra (sub 1).

LOTTO 6

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 9, cat. C/6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 9, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Il garage, di forma rettangolare, misura una superficie lorda di mq 26,46 circa, presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in cotto di colore chiaro e l'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile predisposta



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

all'alzata elettrica. Tuttavia, allo stato, il garage non è dotato di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è discreto.

-Confini-

Il garage individuato con il sub. 9 confina:

- a nord con altra ditta (sub. 8)
- ad est con stessa ditta (sub. 26)
- ad ovest con cortile condominiale
- a sud con cortile condominiale.

LOTTO 7

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 11, cat. C/6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 11, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Il garage, di forma quadrilatera, misura una superficie lorda di mq 26,70 circa e presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in battuto di cemento e l'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile. È inoltre presente una finestra in alluminio sul lato esposto a nord che garantisce una discreta illuminazione naturale. Il garage è provvisto di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

-Confini-

Il garage individuato con il sub 11 confina:

- a nord con il torrente torbido
- ad est con stessa ditta (sub. 12)
- ad ovest con altra ditta (sub 6) e stessa ditta (sub. 7)
- a sud con bene comune, area di manovra (sub 4).



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

LOTTO 8

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 12, cat. C/6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 12, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Il garage, di forma rettangolare, misura una superficie lorda di mq 24,30 circa, presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in battuto di cemento e l'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile predisposta all'alzata elettrica. Tuttavia, allo stato, il garage non è dotato di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è discreto.

-Confini-

Il garage individuato con il sub 12 confina:

- a nord con il torrente torbido
- ad est con stessa ditta (sub. 13)
- ad ovest con stessa ditta (sub. 11)
- a sud con bene comune, area di manovra (sub 4).

LOTTO 9

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 13, cat. C/6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 13, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Il garage di forma quadrilatera, misura una superficie lorda di mq 18,38 circa e presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in battuto di cemento e



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

L'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile. Il garage è dotato di impianto elettrico; è inoltre presente una piccola finestra in alluminio sul lato esposto a nord. Lo stato di manutenzione è discreto.

-Confini-

Il garage individuato con il sub 13 confina:

- a nord con il torrente torbido
- ad est con stessa ditta (sub. 14)
- ad ovest con stessa ditta (sub.12)
- a sud con bene comune, area di manovra (sub 4).

LOTTO 10

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 14, cat. C/6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 14, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Il garage di forma quadrilatera, misura una superficie lorda di mq 19,53 circa e presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in battuto di cemento e l'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile predisposta all'alzata elettrica. Tuttavia, allo stato, il garage non è dotato di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è discreto.

-Confini-

Il garage individuato con il sub 14 confina:

- a nord con il torrente torbido
- ad est con il torrente torbido
- ad ovest con stessa ditta (sub.13)
- a sud con bene comune (area di manovra sub 4) e con stessa ditta (sub.15).



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

LOTTO 11

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 15, cat. C/6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 15, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Il garage di forma quadrilatera, misura una superficie lorda di mq 21,98 circa e presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in battuto di cemento e l'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile predisposta all'alzata elettrica. Tuttavia, allo stato, il garage non è dotato di impianto elettrico. E' inoltre presente una piccola finestra in alluminio sul lato esposto a nord. Lo stato di manutenzione è discreto.

-Confini-

Il garage individuato con il sub 15 confina:

- a nord con stessa ditta (sub 14)
- ad est con il torrente torbido
- ad ovest con bene comune, area di manovra (sub 4)
- a sud con sub 19 (altra ditta) e con sub 20 (stessa ditta)

LOTTO 12

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 20, cat. C/6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 20, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Il garage di forma quadrilatera, misura una superficie lorda di mq 30,08 circa, presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in battuto di cemento e l'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile predisposta all'alzata elettrica. Tuttavia, allo stato, il garage non è dotato di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è discreto.

-Confini-

Il garage individuato con il sub 20 confina:

- a nord con stessa ditta (sub 15)
- ad est con il torrente torbido
- ad ovest con altra ditta (sub 19)
- a sud con bene comune, area di manovra (sub 5).

LOTTO 13

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 21, cat. C/6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 21, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Il garage di forma quadrilatera, misura una superficie lorda di mq 26,80 circa e presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in battuto di cemento e l'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile predisposta all'alzata elettrica. Tuttavia, allo stato, il garage non è dotato di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è discreto.

-Confini-

Il garage individuato con il sub 21 confina:

- a nord con bene comune, area di manovra (sub 5)
- ad est con partice lla 78
- ad ovest con stessa ditta (sub 22)



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

- a sud con particella 78.

LOTTO 14

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 22, cat. C/6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 22, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

Il garage di forma rettangolare, misura una superficie lorda di mq 24,28 circa e presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in battuto di cemento e l'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile elettrica. Il garage è dotato di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è discreto.

-Confini-

Il garage individuato con il sub 22 confina:

- a nord con vano comune, area di manovra (sub 5)
- ad est con stessa ditta (sub 21)
- ad ovest con altra ditta (sub 23)
- a sud con particella 78.

LOTTO 15

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 26, cat. C/6

- Descrizione -

L'immobile è costituito da un'autorimessa (garage) censito nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 26, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Il garage di forma rettangolare, misura una superficie lorda di mq 36,04 circa e presenta pareti verticali e solaio costituiti in c.a.; la pavimentazione è in battuto di cemento e l'apertura è garantita da una serranda in lamiera zincato del tipo avvolgibile elettrica. Il garage è dotato di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è discreto.

-Confini-

Il garage individuato con il sub 26 confina:

- a nord con vano comune, area di manovra (sub 5)
- ad est con altra ditta (sub 25)
- ad ovest con stessa ditta (sub 9) e altra ditta (sub 8)
- a sud area comune, cortile condominiale.

LOTTO 16

Area urbana posta al piano terra rispetto la quota stradale e seminterrato rispetto al fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportata nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 27

- Descrizione -

Il cespite è costituito da un'area censita nel N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 19 particella 376 sub 27, posta al piano terra rispetto la quota stradale e seminterrato rispetto al fabbricato denominato Condominio Picasso a 7 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C.

L'area urbana di forma rettangolare, misura una superficie lorda di mq 27,00 circa ed anche se censita come superficie adiacente alla corte del piano seminterrato, risulta materializzata all'interno del condominio confinante identificato con la particella 366 del medesimo foglio di mappa.

-Confini-

L'Area Urbana individuata con il sub 27 confina:

- a nord ed ovest con area comune, spazio di di manovra intestata ad altra ditta (particella 366)
- ad est con stessa ditta (p.lla 52)
- a sud con altra ditta (p.lla 54).



Studio di Consulenza Tecnico Legale
 Dott. Arch. Michele Favano
 Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112
 Email : studiotecnicofavano@alice.it
 Pec : arch.michelefavano@pec.it

- Caratteristiche della zona-

Il maggior fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti ricade in una zona nord semiperiferica della città, denominata Pentimele, con prevalente tipologia residenziale e commerciale di tipo civile e risulta altamente urbanizzata, quindi dotata delle principali opere (strade, fognature, rete idrica, allaccio del gas, rete elettrica e telefonica, pubblica illuminazione); si trova in prossimità di Uffici Pubblici (Agenzia del Territorio, chiese, palazzetto dello sport - PalaCalafiore), bar e diversi negozi al dettaglio.

L'edificio è posto in fregio al I° tratto della Strada Statale, già Via Nazionale Pentimele, importante arteria cittadina che collega il centro della città con la periferia Nord. E' abbastanza vicino anche l'ingresso all'autostrada A2 (km 2 circa) che consente un rapido collegamento, verso sud, con il centro della città di Reggio Calabria, con il porto, la stazione ferroviaria centrale e l'aeroporto e verso nord con Villa San Giovanni ed altri comuni. Più in particolare gli abitanti del complesso edilizio hanno due diverse possibilità per raggiungere celermente il centro cittadino reggino, utilizzando sia la S.S. 18 che l'autostrada A2.

II QUESITO

“Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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”.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili in esame (*all.8*):

- ISCRIZIONE del 27.1.2015 - Registro Particolare 80 Registro Generale 1234 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3213/9715 del 26.1.2015
 – IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;

L'iscrizione ipotecaria sopra descritta grava su tutti gli immobili appresi al fallimento oggetto della presente relazione, fatta eccezione per i lotti nn. 3, 4 e 16.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

- TRASCRIZIONE del 22.03.2012 - Registro Particolare 4926 Registro Generale 5664 - Pubblico ufficiale NOTAIO DOTT. ROSANNA ZUMBO Repertorio 8662/3849 del 16.3.2012 – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
- TRASCRIZIONE del 13.1.2021 - Registro Particolare 417 Registro Generale 503 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Reggio Calabria Repertorio 1 del 4.1.2021 – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Le trascrizioni, rispettivamente, del regolamento di condominio e della sentenza di fallimento, gravano su tutti gli immobili oggetto del presente elaborato.

III QUESITO

“Accerti la proprietà del bene in capo alla società fallita”

Gli immobili in esame sono di piena proprietà (100/100) della società [REDACTED] [REDACTED], in forza dell'atto di permuta per Notaio Rosanna Zumbo Rep. n.7980 del 21.12.2009, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30.12.2009 ai nn. 23749 R.G. e 16806 R.P. (all.9), a favore e contro [REDACTED] [REDACTED], con il quale è stato ceduto in permuta alla società, oggi fallita, il terreno censito nel NCT al foglio 19 particelle 350 e 352, su cui è stato eretto il fabbricato composto, tra l'altro, dai cespiti oggetto della presente relazione.

IV QUESITO

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno”

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, l'immobile ricade in “Zona Omogenea B” (di completamento e risanamento edilizio), dove è possibile realizzare edifici residenziali e commerciali. L'utilizzazione ovvero la destinazione d'uso dei beni in esame è pertanto conforme allo strumento urbanistico vigente ed al progetto.

V QUESITO

“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità"

In data 02.02.2021, lo scrivente stimatore ha inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria, tramite pec, richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione (*all.10*), concernenti il fabbricato di cui fanno parte gli immobili appresi al fallimento sopra descritti, al fine di verificare:

- la conformità del manufatto alle Licenze e/o Concessioni e/o Autorizzazioni e/o Permessi rilasciati;
- la rispondenza dell'opera alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e catastali;
- le eventuali irregolarità o violazioni edilizie;
- l'eventuale possibilità di sanatoria;
- gli eventuali ulteriori atti autorizzativi rilasciati, quali DIA, SCIA e Agibilità.

L'istanza è stata evasa dal competente ufficio comunale con nota del 15.3.2021 e, pertanto, in pari data, è stata ritirata dal sottoscritto, copia della seguente documentazione (*all. 11*):

- Copia del permesso di costruire n. 97 del 08.11.2011 (pratica edilizia n. 188/09-B) relativo ad una variante in corso d'opera;
- Elaborati tecno-grafici assentiti;
- Presa d'atto art.22 comma 2 (prat. N. 188/09/C) con elaborati grafici;
- Certificato di agibilità n.120 del 17.4.2012 prot. n.63251;

Dall'esame della documentazione come sopra acquisita, dopo aver confrontato, in particolare, quanto risultante dalle planimetrie depositate al catasto e dalle piante progettuali assentite dall'ufficio urbanistico comunale con lo stato di fatto degli immobili appresi al fallimento, sono state riscontrate le seguenti difformità inerenti alcuni dei beni oggetto di valutazione, certamente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, di seguito meglio descritte:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Lotto 1: con riferimento all'appartamento catastalmente identificato con il sub 28, posto al piano terra, è emersa difformità tra la planimetria catastale ed urbanistica assentite e lo stato di fatto dell'immobile, per la rilevata presenza di una corte a servizio dell'appartamento realizzata, in assenza di atti autorizzativi, su una porzione comune del cortile dell'intero complesso quale area di pertinenza condominiale (catastalmente identificata come bene comune non censibile al foglio 19/RC particella 376 sub. 52).

L'abuso dovrà essere eliminato mediante la demolizione della corte realizzata in ampliamento sul bene condominiale, previa presentazione al Comune competente della pratica edilizia SCIA, al fine di ripristinare lo stato originario dell'appartamento così come a suo tempo assentito.

In alternativa, e sempre ove possibile per il Condominio, il futuro proprietario/acquirente potrebbe acquistare la porzione di corte condominiale oggetto di sconfinamento, previo frazionamento della porzione ed attribuzione alla stessa di un subalterno autonomo.

Nella determinazione del valore di vendita del lotto 1), in risposta al X quesito, si è tenuto conto dei costi necessari per l'eliminazione della difformità riscontrata.

Lotto 5: con riferimento al garage catastalmente identificato con il sub 7, posto al piano seminterrato, è emersa difformità tra la planimetria catastale ed urbanistica assentite e lo stato di fatto dell'immobile, che risulta occupare, in ampliamento della superficie, una porzione appartenente al garage adiacente, con il quale confina sul lato est, identificato dal sub 10 intestato ad altra ditta.

L'abuso può essere sanato, ripristinando il muro divisore tra le due distinte unità immobiliari, previa presentazione al Comune competente della pratica edilizia CILA.

Nella determinazione del valore di vendita del lotto 5), in risposta al X quesito, si è tenuto conto dei costi necessari per la sanatoria della difformità riscontrata.

Lotto 7: con riferimento al garage catastalmente identificato con il sub 11, posto al piano seminterrato, è emersa difformità tra la planimetria catastale ed urbanistica assentite e lo stato di fatto dell'immobile, che risulta occupare, in ampliamento della superficie, una porzione appartenente al garage adiacente con il quale confina sul lato ovest, identificato dal sub 10, intestato altra ditta, cui si accede tramite un'apertura realizzata sul tramezzo che separa le due unità immobiliari.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

L'abuso può essere sanato ripristinando la porzione di muro divisore tra le due unità così eliminando l'apertura realizzata abusivamente, previa presentazione al Comune competente della pratica edilizia CILA.

Nella determinazione del valore di vendita del lotto 7), in risposta al X quesito, si è tenuto conto dei costi necessari per la sanatoria della difformità riscontrata.

VI QUESITO

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

I beni appresi al fallimento possono essere venduti in singoli lotti, come sopra già formati.

VII QUESITO

“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso”

Lotto 1): All'atto del sopralluogo l'appartamento identificato con il sub 28 è risultato occupato da terzi in virtù di contratto di locazione abitativa a canone concordato del 6.2.2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 12.2.2020 al n.703 – serie 3T, con scadenza al 05.2.2023 (***all.12***). Il canone mensile di locazione pari ad euro 400,00, appare congruo.

Lotto 2): All'atto del sopralluogo l'appartamento identificato con il sub 51 è risultato occupato da terzi in virtù di contratto di locazione abitativa a canone concordato dell'8.6.2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 10.6.2020 al n.1704 – serie 3T, con scadenza all'8.6.2023 (***all.13***). Il canone mensile di locazione pari ad euro 300,00, appare congruo.

Gli immobili adibiti a garage individuati con i lotti n. 7 (sub 11) e n. 15 (sub 26), all'atto del sopralluogo sono risultati occupati da terzi senza alcun titolo legittimante. In relazione ad essi, il curatore si è attivato, contestualmente alle operazioni di ricognizione formale, ad intimarne la liberazione ovvero la regolarizzazione transitoria.



Studio di Consulenza Tecnico Legale
 Dott. Arch. Michele Favano
 Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112
 Email : studiotecnicofavano@alice.it
 Pec : arch.michelefavano@pec.it

Conseguentemente detti immobili devono essere considerati liberi da persone e cose.
 Sono altresì liberi da persone e cose gli immobili individuati con i lotti nn. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 16.

VIII QUESITO

“Indichi l’esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

I beni oggetto della presente relazione non risultano gravati dall’esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

Quanto ai diritti ed agli obblighi che disciplinano la proprietà, l’uso, il godimento e l’amministrazione delle parti comuni del complesso edilizio denominato “Condominio Picasso”, essi risultano dal Regolamento di Condominio, con allegate le relative tabelle millesimali, depositato agli atti del Notaio Rosanna Zumbo, con verbale del 16 marzo 2012, n. 8662/3849 di repertorio, trascritto a Reggio Cal. il 22 marzo 2012 al n. 5664 R.G. e al n. 4926 R.P. (vedi all. n.8).

IX QUESITO

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

Con riferimento agli oneri condominiali, l’amministratore del condominio ha trasmesso prospetto contabile delle spese relative agli immobili appresi al fallimento C.E.M. S.r.l. (all.14), dal quale risulta con riferimento all’anno in corso 2021, quanto segue:

PREVENTIVO DI SPESA ORDINARIA ESERCIZIO DAL 1/1/2021 AL 31/12/2021			
- sub 28 - Oneri annui ordinari	euro 534,09	- oneri straordinari	euro 84,46
- sub 51 - Oneri annui ordinari	euro 325,01	- oneri straordinari	euro 51,39
- sub 46 - Oneri annui ordinari	euro 26,63	- oneri straordinari	euro 8,88
- sub 49 - Oneri annui ordinari	euro 26,24	- oneri straordinari	euro 8,75



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

- sub 7 - Oneri annui ordinari	euro 26,36	- oneri straordinari	euro 8,79
- sub 9 - Oneri annui ordinari	euro 30,76	- oneri straordinari	euro 10,25
- sub 11 - Oneri annui ordinari	euro 63,07	- oneri straordinari	euro 12,20
- sub 12 - Oneri annui ordinari	euro 60,54	- oneri straordinari	euro 11,72
- sub 13 - Oneri annui ordinari	euro 45,41	- oneri straordinari	euro 8,79
- sub 14 - Oneri annui ordinari	euro 50,46	- oneri straordinari	euro 9,76
- sub 15 - Oneri annui ordinari	euro 50,46	- oneri straordinari	euro 9,76
- sub 20 - Oneri annui ordinari	euro 65,76	- oneri straordinari	euro 14,16
- sub 21 - Oneri annui ordinari	euro 54,43	- oneri straordinari	euro 11,72
- sub 22 - Oneri annui ordinari	euro 52,16	- oneri straordinari	euro 11,23
- sub 26 - Oneri annui ordinari	euro 76,09	- oneri straordinari	euro 16,59

X QUESITO

“Determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell’immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall’OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d’uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, delle eventuali spese condominiali insolute,; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato”

Metodi di stima e stima

Trattandosi di immobili che, per il particolare momento storico, sono soggetti ad un mercato immobiliare caratterizzato da rilevanti oscillazioni di prezzi, si è preferito, ove è possibile, tra i vari metodi di stima conosciuti, utilizzarne almeno due, così da avere almeno due risultati, che, mediati tra loro, possano fornire il più probabile valore di mercato.

La valutazione degli immobili in esame verrà pertanto effettuata con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi e con quello sintetico per comparazione.

1° metodo di stima: procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

Questo procedimento si basa sull’ammissibile equivalenza tra il valore attuale di mercato dell’immobile e la somma della sua produttività futura scontata all’attualità. I



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

redditi futuri possono essere desunti dalle indicazioni di mercato con notevole facilità. In effetti, il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri: da queste indicazioni può trarsi una conclusione, sia pure non determinante, ma in ogni modo utile alla previsione dei redditi futuri. Il mercato, infatti, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce col prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni. Il reddito lordo preso in esame è quello ordinario dovendosi prescindere, nella sua determinazione, da circostanze particolari le quali possono contenere ed esaltare la redditività stessa. Pertanto ordinario ha il significato di più frequente, dovendosi determinare il reddito che per la specifica classe d'immobile può essere dispiegato con maggiore frequenza. I redditi annui sono, ovviamente, diversi, tra i diversi immobili da valutare, poiché gli stessi variano in funzione della superficie, della destinazione d'uso, della zona, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, ecc.

2° metodo di stima: procedimento sintetico per comparazione.

Questo procedimento si articola nel reperimento dei dati elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi a quelli da stimare verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento.

Detti prezzi sono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, preferisco, anche per semplicità, ridurre al metro quadro di superficie commerciale.

Ovviamente tale parametro è determinato facendo riferimento, tra l'altro, alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale degli immobili presi in esame, alle loro caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche tipiche degli immobili stessi.

LOTTO 1

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile posta al piano terra (I° f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 28, cat. A/2, vani 6

1° metodo di stima:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione residenziale, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 4.803,30 \text{ (€ } 400,27 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

$$24\% \text{ di Rl}$$

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times Rl = € 3.650,51$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

$$4,43 \% \text{ ed il } 4,48\%$$

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 4,455 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \text{€ } 3.650,51 / 0,0445 = \text{€ } 82.033,93$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (550,00/900,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 620,00/890,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$585,00 \text{ e } 895,00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 740,00 \times 106,74 \text{ mq} = \text{€ } 78.987,60$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 82.033,93 + \text{€ } 78.987,60) / 2 = \text{€ } 80.510,76$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Reggio Calabria mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per sanare l'abuso, consistente nella realizzazione della corte su una porzione bene condominiale comune, attraverso l'acquisto della porzione di superficie ovvero mediante la demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi con pratica SCIA; ipotizzando quindi un costo pari ad euro 5.000,00 per entrambe le ipotesi di sanabilità

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$Va = 80.510,76 - 5.000,00 = \text{€ } 75.510,76$$

in conto tondo, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } 75.000,00$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 4,75), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/3,30 €/mq=2.75), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 3,37 * \text{mq } 106,74 = \text{€ } 4.803,30 \text{ annui } /12 = 400,27 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile arrotondato pari a **€ 400,00**

LOTTO 2

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile posta al piano terra (I° f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 51, cat. A/2, vani 4

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione residenziale, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 3.244,05 \text{ (€ } 270,34 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

24% di Rl

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times Rl = \text{€ } 2.465,48$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

4,43 % ed il 4,48%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 4,455 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \text{€ } 2.465,48 / 0,0445 = \text{€ } 55.404,00$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (€550,00/€ 900,00) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 620,00/890,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, si ha un valore variabile al mq compreso tra

585,00 e 895,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€ } 740,00 \times 72,09 \text{ mq} = \text{€ } 53.346,60$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

$$(\text{€ } 55.404,00 + \text{€ } 53.346,60) / 2 = \text{€ } 54.375,30$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } 55.000,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 4,75), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/3,30€/mq=2.75), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€}/\text{mq } 3,70 * \text{mq } 72,09 = \text{€ } 3.244,05 \text{ annui } / 12 = 270,34 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile arrotondato pari a € **300,00**.

LOTTO 3

Lastrico solare posto al piano sesto (VII° f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 46

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione residenziale, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 948,15 \text{ (€ } 79,01 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

spese per amministrazione 0,0% - 3,0% di RI

spese per imposte 7,0% - 11,0% di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

24% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times RI = € 720,59$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

4,43 % ed il 4,48%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 4,455 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = € 720,59 / 0,0445 = € 16.193,12$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (550,00/900,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 620,00/890,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, si ha un valore variabile al mq compreso tra

585,00 e 895,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = €/mq 740,00 \times 21,07 \text{ mq} = € 15.591,80$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale
 Dott. Arch. Michele Favano
 Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112
 Email : studiotecnicofavano@alice.it
 Pec : arch.michelefavano@pec.it

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$$

$$(\text{€ } 16.193,12 + \text{€ } 15.591,80) / 2 = \text{€ } 15.892,46$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$V_a = \text{€ } 16.000,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 4,75), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/3,30€/mq=2.75), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 3.75 * \text{mq } 21,07 = \text{€ } 948,15 \text{ annui } / 12 = 79,01 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **80,00 €**

LOTTO 4

Lastrico solare posto al piano sesto (VII f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 49

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione residenziale, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$R_l = \text{€ } 940,50 \text{ (€ } 78.37 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

24% di Rl

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$R_n = 0,76 \times R_l = \text{€ } 714,78$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

4,43 % ed il 4,48%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 4,455 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_{m1} = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$V_{m1} = \text{€ } 714,78 / 0,0445 = \text{€ } 16.062,47$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (550,00/900,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 620,00/890,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, si ha un valore variabile al mq compreso tra

585,00 e 895,00 €/mq.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 740,00 \times 20,90 \text{ mq} = \text{€ } 15.466,00$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 16.062,47 + \text{€ } 15.466,00) / 2 = \text{€ } 15.764,23$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } 16.000,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 4,75), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/3,30€/mq=2.75), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 3.75 * \text{mq } 20,90 = \text{€ } 940,50 \text{ annui} / 12 = 78,37 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **80,00 €**

LOTTO 5

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 7, cat. C/6

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione box auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 583,20 (\text{€ } 48,60 * 12 \text{ mesi})$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di RI
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

24% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (R_n)

$$R_n = 0,76 \times RI = € 443,23$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

6,36 % ed il 5,90 %

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 6,13 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_{m1} = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$V_{m1} = € 443,23 / 0,0613 = € 7.230,51$$

2° metodo di stima:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$407,50 \text{ e } 595,00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = € 501,25 \times 19,06 \text{ mq} = € 9.553,82$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(€ 7.230,50 + € 9.553,82) / 2 = € 8.392,16$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per ripristinare lo stato originario dei luoghi, attualmente alterato con un abuso, consistente nell'occupazione di una porzione appartenente al garage adiacente identificato dal sub 10 intestato ad altra ditta, mediante il ripristino del muro divisore tra le due distinte unità immobiliari con opere di attività di edilizia libera; ipotizzando quindi un costo pari ad euro 1.000,00.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$Va = 8.392,16 - 1000,00 = € 7.392,16$$

in conto tondo, sarà pari a:

$$Va = € 7.500,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90€/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 30,60 * \text{mq } 19,06 = \text{€ } 583,24 \text{ annui } /12 = 48,60 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **50,00 €**

LOTTO 6

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 9, cat. C/6

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione box auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 809,64 \text{ (€ } 67,47 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

$$24\% \text{ di Rl}$$

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times Rl = \text{€ } 615,32$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

6,36 % ed il 5,90 %

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 6,13 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = € 615,32 / 0,0613 = € 10.037,85$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

407,50 e 595,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = €/mq 501,25 \times 26,46 \text{ mq} = € 13.263,07$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(€ 10.037,85 + € 13.263,07) / 2 = € 11.650,46$$

Arrotondato, sarà pari a:



Studio di Consulenza Tecnico Legale
 Dott. Arch. Michele Favano
 Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112
 Email : studiotecnicofavano@alice.it
 Pec : arch.michelefavano@pec.it

$$Va = € 11.600,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90 €/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$€/mq 30,60 * mq 26,46 = € 809,68 \text{ annui} / 12 = 67 €/\text{mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **70,00 €**

LOTTO 7

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 11, cat. C/6

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione box auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 816,96 \text{ (€ } 68,08 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di Rl



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

24% di Rl

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times Rl = \text{€ } 620,89$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

6,36 % ed il 5,90 %

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 6,13 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \text{€ } 620,89 / 0,0613 = \text{€ } 10.128,71$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

407,50 e 595,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 501,25 \times 26,70 \text{ mq} = \text{€ } 13.383,37$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$$

$$(\text{€ } 10.128,71 + \text{€ } 13.383,37) / 2 = \text{€ } 11.756,04$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per ripristinare lo stato originario dei luoghi, attualmente alterato con un abuso, consistente nell'occupazione di una porzione appartenente al garage adiacente identificato dal sub 10 intestato ad altra ditta (cui si accede mediante un'apertura posta sul tramezzo), mediante il ripristino del muro divisore tra le due distinte unità immobiliari con opere di attività di edilizia libera; ipotizzando quindi un costo pari ad euro 1.500,00.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$V_a = 11.756,04 - 1.500,00 = \text{€ } 10.256,04$$

in conto tondo, sarà pari a:

$$V_a = \text{€ } 10.000,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90€/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 30,60 * \text{mq } 26,70 = \text{€ } 817,02 \text{ annui } / 12 = 68,08\text{€/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **70,00 €**

LOTTO 8

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 12, cat. C/6

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione box auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$RI = € 743,52 \text{ (€ } 61,96 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di RI
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

$$24\% \text{ di RI}$$

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times RI = € 565,07$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

$$6,36\% \text{ ed il } 5,90\%$$

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 6,13\%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Rn / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

$$Vm_1 = € 565,07 / 0,0613 = € 9.218,11$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$407,50 \text{ e } 595,00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = €/\text{mq } 501,25 \times 24,30 \text{ mq} = € 12.180,37$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(€ 9.218,11 + € 12.180,37) / 2 = € 10.699,24$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$Va = € 10.700,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90€/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$€/mq 30,60 * mq 24,30 = € 743,58 \text{ annui} / 12 = 61,96 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **60,00 €**

LOTTO 9

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 13, cat. C/6



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione box auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 562,44 \text{ (€ } 46,87 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

$$24\% \text{ di Rl}$$

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times Rl = € 427,45$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

$$6,36\% \text{ ed il } 5,90\%$$

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

$$r_m = 6,13 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = € 427,45 / 0,0613 = € 6.973,08$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$407,50 \text{ e } 595,00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 501,25 \times 18,38 \text{ mq} = € 9.212,97$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(€ 6.973,08 + € 9.212,97) / 2 = € 8.093,02$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$Va = € 8.000,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90 €/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 30,60 * \text{mq } 18,38 = € 562,43 \text{ annui} / 12 = 46,87 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **50,00 €**



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

LOTTO 10

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 14, cat. C/6

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione box auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 597,60 (€ 49,80 * 12 \text{ mesi})$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

$$24\% \text{ di Rl}$$

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times Rl = € 454,18$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

6,36 % ed il 5,90 %

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 6,13 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = € 454,18 / 0,0613 = € 7.409,13$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

407,50 e 595,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = €/mq 501,25 \times 19,53 \text{ mq} = € 9.789,41$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(€ 7.409,13 + € 9.789,41) / 2 = € 8.599,27$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$Va = € 8.600,00$$

Stima del più probabile canone di locazione



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90€/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 30,60 * \text{mq } 19,53 = \text{€ } 597,62 \text{ annui } /12 = 49,80 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **50,00 €**

LOTTO 11

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 15, cat. C/6

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione box auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 672,60 \text{ (€ } 56,05 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

24% di Rl



Studio di Consulenza Tecnico Legale
 Dott. Arch. Michele Favano
 Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112
 Email : studiotecnicofavano@alice.it
 Pec : arch.michelefavano@pec.it

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times Rl = \text{€ } 511,18$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

$$6,36 \% \text{ ed il } 5,90 \%$$

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 6,13 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \text{€ } 511,18 / 0,0613 = \text{€ } 8.338,99$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$407,50 \text{ e } 595,00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 501,25 \times 21,98 \text{ mq} = \text{€ } 11.017,47$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

$$(\text{€ } 8.338,99 + \text{€ } 11.017,47) / 2 = \text{€ } 9.678,23$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } 9.600,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90 €/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 30,60 * \text{mq } 21,98 = \text{€ } 672,59 \text{ annui} / 12 = 56,05 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **60,00 €**

LOTTO 12

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 20, cat. C/6

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione box auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 920,40 \text{ (€ } 76,70 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

spese per amministrazione 0,0% - 3,0% di RI

spese per imposte 7,0% - 11,0% di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

24% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times RI = \text{€ } 699,50$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

6,36 % ed il 5,90 %

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 6,13 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \text{€ } 699,50 / 0,0613 = \text{€ } 11.411,09$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

407,50 e 595,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

$$Vm_2 = \text{€/mq } 501,25 \times 30,08 \text{ mq} = \text{€ } 15.077,60$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 11.411,09 + \text{€ } 15.077,60) / 2 = \text{€ } 13.244,34$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } 13.000,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90€/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 30,60 * \text{mq } 30,08 = \text{€ } 920,45 \text{ annui} / 12 = 76,70 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **80,00 €**

LOTTO 13

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 21, cat. C/6

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione box auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 820,08 \text{ (€ } 68,34 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria 2,0% - 4,0% di Rl



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

24% di Rl

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times Rl = € 623,26$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

6,36 % ed il 5,90 %

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 6,13 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = € 623,26 / 0,0613 = € 10.167,37$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

407,50 e 595,00 €/mq.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 501,25 \times 26,80 \text{ mq} = \text{€ } 13.433,50$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 10.167,37 + \text{€ } 13.433,50) / 2 = \text{€ } 11.800,43$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } 12.000,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90€/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 30,60 * \text{mq } 26,80 = \text{€ } 820,08 \text{ annui} / 12 = 68,34 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **70,00 €**

LOTTO 14

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 22, cat. C/6

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione box auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 886,44 (\text{€ } 73,87 * 12 \text{ mesi})$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di RI
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

24% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (R_n)

$$R_n = 0,76 \times RI = \text{€ } 673,69$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

6,36 % ed il 5,90 %

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 6,13 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_{m1} = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$V_{m1} = \text{€ } 673,69 / 0,0613 = \text{€ } 10.990,05$$

2° metodo di stima:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE € 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$407,50 \text{ e } 595,00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 501,25 \times 28,97 \text{ mq} = \text{€ } 14.521,21$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 10.990,05 + \text{€ } 14.521,21) / 2 = \text{€ } 12.755,63$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } 12.000,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90 €/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 30,60 * \text{mq } 28,97 = \text{€ } 886,48 \text{ annui} / 12 = 73 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **80,00 €**

LOTTO 15

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 26, cat. C/6

1° metodo di stima:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione posto auto coperto, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 1.221,24 \text{ (€ } 101,77 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 4,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 4,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per amministrazione	0,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,0%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

$$24\% \text{ di Rl}$$

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,76 \times Rl = \text{€ } 928,14$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

$$6,36\% \text{ ed il } 5,90\%$$

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 6,13\%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

$$Vm_1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \text{€ } 928,14 / 0,0613 = \text{€ } 15.140,94$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (400,00/600,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE 415,00/590,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con destinazione box auto coperto, si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$407,50 \text{ e } 595,00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 501,25 \times 39,91 \text{ mq} = \text{€ } 20.004,89$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 15.140,94 + \text{€ } 20.004,89) / 2 = \text{€ } 17.572,91$$

Arrotondato, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } 17.000,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 2,55), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,20/2,90 €/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$\text{€/mq } 30,60 * \text{mq } 39,91 = \text{€ } 1.221,25 \text{ annui} / 12 = 101,77 \text{ €/mensili}$$

Avremo così un valore stimato di canone mensile pari a **100,00 €**



Studio di Consulenza Tecnico Legale
 Dott. Arch. Michele Favano
 Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112
 Email : studiotecnicofavano@alice.it
 Pec : arch.michelefavano@pec.it

LOTTO 16

Area urbana posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportata nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 27

Tale area, allo stato attuale, è una porzione di terreno già assimilata ad un altro complesso edilizio ricadente nella particella 366, confinante con l'area di manovra /area cortilizia dello stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima.

La suddetta area, è censita come "urbana", ma effettivamente risulta quale area cortilizia. Per tale motivazione assimilabile e fruibile da tutto il condominio cui oggi è annessa.

Visti, pertanto, lo stato di fatto e l'identificazione, l'immobile individuato con il sub 27, risulta invedibile.

6. LOTTI DI VENDITA

La natura e le caratteristiche degli immobili oggetto della presente relazione hanno determinato la formazione di lotti corrispondenti ai cespiti esaminati, individuati come segue ai fini della vendita:

LOTTO 1

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile di mq 106,00 circa, posta al piano terra (I° f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 28, cat. A/2, vani 6.

PREZZO DI VENDITAeuro 75.000,00

LOTTO 2

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile di mq. 72,00 circa, posta al piano terra (I° f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 51, cat. A/2, vani 4

PREZZO DI VENDITAeuro 55.000,00

LOTTO 3

Lastrico solare posto al piano sesto (VII° f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 46

PREZZO DI VENDITAeuro 16.000,00



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

LOTTO 4

Lastrico solare posto al piano sesto (VII f.t.) del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 49

PREZZO DI VENDITAeuro 16.000,00

LOTTO 5

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 7, cat. C/6

PREZZO DI VENDITAeuro 7.500,00

LOTTO 6

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 9, cat. C/6

PREZZO DI VENDITAeuro 11.600,00

LOTTO 7

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 11, cat. C/6

PREZZO DI VENDITAeuro 10.000,00

LOTTO 8

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 12, cat. C/6

PREZZO DI VENDITAeuro 10.700,00

LOTTO 9

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 13, cat. C/6

PREZZO DI VENDITAeuro 8.000,00

LOTTO 10

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 14, cat. C/6

PREZZO DI VENDITAeuro 8.600,00



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

LOTTO 11

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 15, cat. C/6

PREZZO DI VENDITAeuro 9.600,00

LOTTO 12

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 20, cat. C/6

PREZZO DI VENDITAeuro 13.000,00

LOTTO 13

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 21, cat. C/6

PREZZO DI VENDITA.....euro 12.000,00

LOTTO 14

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 22, cat. C/6

PREZZO DI VENDITA.....euro 12.000,00

LOTTO 15

Garage posto al piano seminterrato del maggior fabbricato a 7 piani f.t., sito in Reggio Calabria Strada Statale 18 I° Tratto n.1/C, riportato nel NCEU al foglio 19 particella 376 sub 26, cat. C/6

PREZZO DI VENDITA.....euro 17.000,00

7. CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di 62 pagine, oltre n. 14 allegati sotto elencati, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto l'incarico affidatogli e ringrazia gli organi fallimentari per la fiducia accordata, sempre disponibile per eventuali chiarimenti.

L'elaborato peritale e gli allegati vengono depositati telematicamente.

Copia della presente verrà inviata al curatore.

In fede

(Arch. Michele Favano)



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

ELENCO ALLEGATI

- *All.1 – Accettazione incarico*
- *All.2 – Quesiti G.D. del 23.1.2021*
- *All.3 – Visure e planimetrie catastali*
- *All.4 – verbali di sopralluogo*
- *All.5 – fascicolo fotografico*
- *All.6 – APE sub 28*
- *All.7 – APE sub 51*
- *All.8 – Visure ipotecarie*
- *All.9 – Titolo di proprietà*
- *All.10 – Richiesta all’Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria*
- *All.11 – Copia documenti autorizzativi urbanistici*
- *All.12 – Contratto di locazione 6.2.2020*
- *All.13 – Contratto di locazione 8.6.2020*
- *All.14 – Riparto spese condominiali*

In fede

(Arch. Michele Favano)



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

**TRIBUNALE DI
REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIEMENTI**

RELAZIONE DI STIMA N. 2
PROCEDURA FALLIMENTO n° 1/2021 R.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice delegato	Dott.ssa Tiziana Drago
Curatore Fallimentare	Avv. Maria Martino
Esperto stimatore	Arch. Michele FAVANO

(Arch. Michele Favano)



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

INDICE

<i>1. Premessa</i>	<i>pagg. ...3</i>
<i>2. Quesiti</i>	<i>pagg.....3</i>
<i>3. Immobili oggetto di perizia</i>	<i>pagg.....5</i>
<i>4. Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>pagg....6</i>
<i>5. Risposta ai quesiti</i>	<i>pagg....7</i>
<i>I Quesito</i>	<i>pagg....7</i>
<i>II Quesito</i>	<i>pagg....16</i>
<i>III Quesito</i>	<i>pagg...17</i>
<i>IV Quesito</i>	<i>pagg...18</i>
<i>V Quesito</i>	<i>pagg...18</i>
<i>VI Quesito</i>	<i>pagg...20</i>
<i>VII Quesito</i>	<i>pagg...20</i>
<i>VIII Quesito</i>	<i>pagg...21</i>
<i>IX Quesito</i>	<i>pagg...21</i>
<i>X Quesito</i>	<i>pagg...21</i>
<i>6. Lotti di vendita</i>	<i>pagg...44</i>
<i>7. Conclusioni</i>	<i>pagg...46</i>
<i>Elenco Allegati</i>	<i>pagg...46</i>



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

1. PREMESSA

Con il presente elaborato, il sottoscritto arch. Michele Favano, nominato perito stimatore nella procedura fallimentare n. 1/2021 R.F., richiamati i provvedimenti del curatore, nomina ed accettazione incarico - (*all.1*) e quelli emessi dal G.D. conferimento quesiti del 23.1.2021 – (*all.2*) e proroga del 2.8.2021 (*all.3*), deposita relazione avente ad oggetto le unità immobiliari in corso di costruzione, site in Reggio Calabria alla Via Carrubara ed alla Via Silvestrini, apprese al fallimento della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., dichiarato con sentenza n.1/2021 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria il 4/5.1.2021 e trascritta presso l’Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13.01.2021 ai nn. 503 R.G. e 417 R.P..

Conformemente alla richiesta del curatore, inerente, oltre la consueta attività di stima, anche l’esatta quantificazione delle spese di ultimazione dei lavori, il perito ha acquisito presso gli Uffici competenti, sia tutta la documentazione relativa alla regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati in corso di costruzione appartenenti alla tipologia edilizia di villino, intestati alla società fallita, sia quella indispensabile per quantificare le spese per l’ultimazione degli stessi , compresi i costi amministrativi.

Nel corso della procedura, in occasione della transazione tra la Curatela fallimentare ed il creditore xxxxxxxxxxxxxxxx, lo scrivente è stato altresì incaricato (*all.4*) di procedere con il frazionamento/accatamento di tutte le villette erette sul terreno sito in Via Carrubara, ciascuna delle quali risulta oggi catastalmente individuata, come di seguito meglio indicato.

Residua la stima del centro polifunzionale sito alla Via Silvestrini, per il quale l’Ente comunale preposto non ha ancora riscontrato la richiesta del sottoscritto sulla possibilità di attribuire alle singole unità immobiliari componenti l’intero fabbricato una diversa destinazione d’uso ai fini di una più comoda ed utile vendita.

Procede pertanto con il deposito della presente perizia denominata “Relazione di stima n.2”, avente a oggetto i fabbricati destinati a villino, in corso di costruzione siti rispettivamente alla Via Carrubara ed alla Via Silvestrini.

2. QUESITI

Con provvedimento del 23.1.2021 (*ved.all.2*) il Giudice Delegato ha disposto i seguenti quesiti:

1) descriva, previo necessario accesso, l’immobile, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

II) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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;*

III) *accerti la proprietà del bene in capo alla società fallita;*

IV) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;*

V) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*

VI) *dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*

VII) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;*

VIII) *indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

IX) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

X) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

3. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili oggetto della presente relazione, acquisiti alla massa fallimentare ed intestati alla Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., sono tutti fabbricati in corso di costruzione, allo stato rustico. Trattasi, in particolare, di immobili siti in Reggio Calabria rispettivamente alla Via Strada Comunale Carrubara ed alla Via Spirito Santo Trav. Silvestrini.

3.1 - Strada Comunale Carrubara -

L'immobile è stato acquisito al fallimento quale "terreno con sovrastanti villette a schiera", sito in Reggio Calabria alla via Strada Comunale Carrubara, riportato nel NCT e nel NCEU al Foglio 90 Particella 2215.

In occasione della transazione tra la curatela fallimentare ed il creditore xxxxxxxx, il sottoscritto perito ha provveduto alle pratiche di frazionamento ed accatastamento di tutte le unità immobiliari insistenti sul terreno di Via Carrubara (**all.5**).

Successivamente all'accatastamento risultano pertanto apprese al fallimento le seguenti unità immobiliari, che formeranno oggetto di corrispondenti singoli lotti:

- villetta allo stato rustico in corso di costruzione a due piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano sottotetto, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 4;
- villetta allo stato rustico in corso di costruzione a due piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano sottotetto, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 5;
- unità immobiliare destinata a villetta allo stato rustico, in corso di costruzione ad un piano, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 6;



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

- unità immobiliare destinata a villetta allo stato rustico, in corso di costruzione ad un piano, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 7;
- unità immobiliare destinata a villetta allo stato rustico, in corso di costruzione ad un piano, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 8;
- unità immobiliare destinata a villetta allo stato rustico, in corso di costruzione ad un piano, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 9;
- area edificabile di mq. 380,00 circa, destinata alla costruzione di una villetta, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 10.

3.2 – Via Spirito Santo Trav. Silvestrini

L'immobile è costituito da un villino allo stato rustico in corso di costruzione a tre piani fuori terra, oltre seminterrato, riportato nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 1724.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima di effettuare i sopralluoghi presso gli immobili del fallimento, lo scrivente esperto, al fine di accertare la conformità tra lo stato attuale dei beni e la descrizione contenuta negli atti depositata presso i vari Enti, ha richiesto e ritirato presso gli uffici competenti – l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - le visure catastali, sia univoche, che storiche, e gli estratti di mappa, (*all.6*) e le visure ipotecarie inerenti ciascun immobile.

Ha poi inoltrato, a mezzo pec, all'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti gli immobili oggetto di perizia. Con istanza del 26.7.2021 si è inoltre rivolto nuovamente al Comune di Reggio Calabria per chiedere parere sulla possibilità di rinnovare e/o prorogare il P.d.C. del complesso di villette a schiera sito alla Via Carrubara, nel frattempo scaduto.

Acquisite le preliminari necessarie informazioni, gli accessi presso gli immobili sopra descritti sono stati eseguiti unitamente al curatore in data 23.2.2021 ed in data 26.2.2021 (*all.7*).

La tipologia e la consistenza degli immobili oggetto di stima hanno richiesto tuttavia numerosi ulteriori accessi eseguiti dal sottoscritto con l'ausilio di propri collaboratori al fine di una



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

ricognizione circostanziata delle singole unità visionate, previi rilievi strumentali tecnico-metrici e correlate riproduzioni fotografiche (*all.8*).

5. RISPOSTA AI QUESITI

LOUESITO

“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile, 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; verifichi se l’immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario”

Gli immobili oggetto della presente relazione, acquisiti alla massa sono tutti fabbricati allo stato rustico in corso di costruzione, destinati ad abitazione in villino indipendente, rispettivamente siti alla Via Strada Comunale Carrubara ed alla Via Spirito Santo Trav. Silvestrini. Pur essendo tutti destinati a configurare la stessa tipologia di immobile (villino indipendente), lo stato di avanzamento della costruzione non è uguale per ciascuno di essi, dal momento che quattro unità immobiliari site alla via Carrubara constano soltanto di un piano con pilastri solaio e tamponatura, mentre una, sempre sita alla Via Carrubara, è rappresentata dall’area edificabile. Gli ulteriori immobili appresi al fallimento xxxxxx sono pertanto i seguenti, cui è stata attribuita una numerazione sequenziale consecutiva agli immobili di cui alla “Relazione di stima n.1” già depositata:

LOTTO 16

Unità immobiliare comprensivo di corte e balconi di mq 483.00 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione a tre piani fuori terra e piano sottotetto, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 4, cat. F/3.

-Descrizione -

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, allo stato rustico, destinato ad abitazione civile della tipologia villetta autonoma ed indipendente, sita in Reggio Calabria alla via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al Foglio 90 particella 2215 sub 4.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

L'immobile è composto da un piano terra/seminterrato, da due piani, nonché da un piano sottotetto non praticabile ricavato dalle pendenze del solaio di copertura. Più precisamente è costituita da:

Piano terra (1 f.t.) comprensivo di corte - mq 182.00: accessibile dalla via Carrubara attraverso un cancello carrabile e pedonale, destinato a garage, posto anteriormente alla stessa quota della strada di accesso e posteriormente seminterrato controterra. Allo stesso livello, fronte strada, è collocato lo spazio esterno destinato a parcheggio e corte esclusiva, nonché i percorsi orizzontali e verticali di comunicabilità con i piani sovrastanti.

Piano primo (2 f.t.) comprensivo di corte e balconi - mq 126.00: posto a + 2,90 mt rispetto al piano terra seminterrato, risulta collocato in corrispondenza del terrazzamento ricavato attraverso riempimenti e muri di contenimento; in base al progetto assentito, sarebbe destinato a zona giorno;

Piano secondo (3 f.t.) comprensivo di balconi - mq 100.00: accessibile da una scala interna in c.a., è posto a + 2,90 mt rispetto al piano primo ed è munito di due balconi, l'uno esposto a nord, l'altro a sud; in base al progetto assentito, sarebbe destinato a zona notte;

Piano sottotetto (4 f.t.) di mq 75.00: è un'area ricavata nell'intradosso della copertura a falde inclinate, che hanno inizio di imposta dalla quota di calpestio del solaio ed un'inclinazione del tetto non superiore a 30°, per cui lo spazio ricavato potrà essere adibito ad uso tecnico o stenditoio.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive di struttura in c.a, con tetto a doppia falda dotato di manto in coppi e tegole.

La costruzione risulta allo stato rustico; in particolare sono stati realizzati oltre alla parte strutturale (solai e pilastri), la tamponatura, una parziale tramezzatura e la copertura.

Mancano i pavimenti, l'intonacatura, la tinteggiatura, gli infissi sia esterni che interni e tutti gli impianti idrico – fognante, di riscaldamento, elettrico.

Lo stato di conservazione e di manutenzione della struttura portante risulta in generale buono, dal momento che non sono state rilevate lesioni, nè si evidenziano cedimenti strutturali.

- Confini -

L'immobile individuato al foglio 90 particella 2215 sub 4, confina:

- A nord con il sub 3 di altra ditta
- A ovest con il sub 5 stessa ditta



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

- A sud con Via Carrubara
- A est con la particella 2130

LOTTO 17

Unità immobiliare comprensivo di corte e balconi di mq 480.00 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione a tre piani fuori terra e piano sottotetto, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 5, cat. F/3

- Descrizione -

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, allo stato rustico, destinato ad abitazione civile della tipologia villetta autonoma ed indipendente, sita in Reggio Calabria alla via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al Foglio 90 particella 2215 sub 5.

L'immobile è composto da un piano terra/seminterrato, da due piani, nonché da un piano sottotetto non praticabile ricavato dalle pendenze del solaio di copertura. Più precisamente è costituita da:

Piano terra (1 f.t.) comprensivo di corte - mq 177.00: accessibile dalla via Carrubara attraverso un cancello carrabile e pedonale, destinato a garage, posto anteriormente alla stessa quota della strada di accesso e posteriormente seminterrato controterra. Allo stesso livello, fronte strada, è collocato lo spazio esterno destinato a parcheggio e corte esclusiva, nonché i percorsi orizzontali e verticali di comunicabilità con i piani sovrastanti.

Piano primo (2 f.t.) comprensivo di corte e balconi - mq 127.00: posto a + 2,90 mt rispetto al piano terra seminterrato, risulta collocato in corrispondenza del terrazzamento ricavato attraverso riempimenti e muri di contenimento; in base al progetto assentito, sarebbe destinato a zona giorno;

Piano secondo (3 f.t.) comprensivo di balconi - mq 100.00: accessibile da una scala interna in c.a., è posto a + 2,90 mt rispetto al piano primo ed è munito di due balconi, l'uno esposto a nord, l'altro a sud; in base al progetto assentito, sarebbe destinato a zona notte;

Piano sottotetto (4 f.t.) di mq 75.00: è un'area ricavata nell'intradosso della copertura a falde inclinate, che hanno inizio di imposta dalla quota di calpestio del solaio ed un'inclinazione del tetto non superiore a 30°, per cui lo spazio ricavato potrà essere adibito ad uso tecnico o stenditoio.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

L'immobile presenta caratteristiche costruttive di struttura in c.a, con tetto a doppia falda dotato di manto in coppi e tegole.

La costruzione risulta allo stato rustico; in particolare sono stati realizzati oltre alla parte strutturale (solai e pilastri), la tamponatura, una parziale tramezzatura e la copertura.

Mancano i pavimenti, l'intonacatura, la tinteggiatura, gli infissi sia esterni che interni e tutti gli impianti idrico – fognante, di riscaldamento, elettrico.

Lo stato complessivo di conservazione e di manutenzione della struttura portante risulta in generale buono, dal momento che non sono state rilevate lesioni, nè si evidenziano cedimenti strutturali.

- Confini -

L'immobile individuato al foglio 90 particella 2215 sub 5, confina:

- A nord con il sub 4 stessa ditta
- A ovest con il sub 6 stessa ditta
- A sud con Via Carrubara
- A est con la particella 2130

LOTTO 18

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 215.60 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 6, cat. F/3

- Descrizione -

Trattasi di costruzione ad un piano allo stato rustico, destinata, come da progetto a suo tempo assentito, ad abitazione civile della tipologia villetta autonoma ed indipendente, sita in Reggio Calabria alla via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al Foglio 90 particella 2215 sub 6.

Nello specifico, la parte eretta è composta da pilastri, solaio e tamponatura (parte controterra) in c.a. del piano terra/seminterrato. Mancano del tutto il piano primo (2 fuori terra), il piano secondo (3 fuori terra) ed il piano sottotetto.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Allo stesso livello sono collocati gli spazi esterni destinati a parcheggio e corte esclusiva, nonché ai percorsi orizzontali di comunicabilità con i futuri piani sovrastanti ad oggi non ancora realizzati.

Manca la comunicabilità con i piani superiori in quanto, probabilmente, era stata apportata una variante in corso d'opera (non comunicata presso gli enti pubblici urbanistica e Genio Civile) per costituzione di fusione con l'immobile confinante (sub 7) al fine di creare un unico involucro edilizio.

Lo stato di conservazione e di manutenzione della struttura pur parzialmente costruita risulta in generale buono, dal momento che non sono state rilevate lesioni, né si evidenziano cedimenti strutturali.

- Confini -

L'immobile nella sua interezza, individuato al foglio 90 della sezione censuaria di RC, particella 2215 sub 6, confina:

- A nord con il sub 5 stessa ditta
- A ovest con il sub 7 stessa ditta
- A sud con Via Carrubara
- A est con la particella 2130

LOTTO 19

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 193.10 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 7, cat. F/3

- Descrizione -

Trattasi di costruzione ad un piano allo stato rustico, destinata, come da progetto a suo tempo assentito, ad abitazione civile della tipologia villetta autonoma ed indipendente, sita in Reggio Calabria alla via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al Foglio 90 particella 2215 sub 7.

Nello specifico, la parte eretta è composta da pilastri, solaio e tamponatura (parte controterra) in c.a. del piano terra/seminterrato. Mancano del tutto il piano primo (2 fuori terra), il piano secondo (3 fuori terra) ed il piano sottotetto.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Allo stesso livello sono collocati gli spazi esterni destinati a parcheggio e corte esclusiva, nonché ai percorsi orizzontali e verticali di comunicabilità con i futuri piani sovrastanti.

Lo stato di conservazione e di manutenzione della struttura pur parzialmente costruita risulta in generale buono, dal momento che non sono state rilevate lesioni, nè si evidenziano cedimenti strutturali.

- Confini -

L'immobile individuato al foglio 90 particella 2215 sub 7, confina:

- A nord con il sub 6 stessa ditta
- A ovest con il sub 8 stessa ditta
- A sud con Via Carrubara
- A est con la particella 2130

LOTTO 20

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 176.30 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 8, cat. F/3

- Descrizione -

Trattasi di costruzione ad un piano allo stato rustico, destinata, come da progetto a suo tempo assentito, ad abitazione civile della tipologia villetta autonoma ed indipendente, sita in Reggio Calabria alla via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al Foglio 90 particella 2215 sub 8.

Nello specifico, la parte eretta è composta da pilastri, solaio e tamponatura (parte controterra) in c.a. del piano terra/seminterrato. Mancano del tutto il piano primo (2 fuori terra), il piano secondo (3 fuori terra) ed il piano sottotetto.

Allo stesso livello sono collocati gli spazi esterni destinati a parcheggio e corte esclusiva, nonché ai percorsi orizzontali di comunicabilità con i futuri piani sovrastanti ad oggi non ancora realizzati.

Manca la comunicabilità con i piani superiori in quanto, probabilmente, era stata apportata una variante in corso d'opera (non comunicata presso gli enti pubblici urbanistica e Genio Civile)



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

per costituzione di fusione con l'immobile confinante (sub 9) al fine di creare un unico involucro edilizio.

Lo stato di conservazione e di manutenzione della struttura pur parzialmente costruita risulta in generale buono, dal momento che non sono state rilevate lesioni, né si evidenziano cedimenti strutturali.

- Confini -

L'immobile individuato al foglio 90 particella 2215 sub 8, confina:

- A nord con il sub 7 stessa ditta
- A ovest con il sub 9 stessa ditta
- A sud con Via Carrubara
- A est con la particella 2130

LOTTO 21

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 157.40 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 9, cat. F/3

- Descrizione -

Trattasi di costruzione ad un piano allo stato rustico, destinata, come da progetto a suo tempo assentito, ad abitazione civile della tipologia villetta autonoma ed indipendente, sita in Reggio Calabria alla via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al Foglio 90 particella 2215 sub 9.

Nello specifico, la parte eretta è composta da pilastri, solaio e tamponatura (parte controterra) in c.a. del piano terra/seminterrato. Mancano del tutto il piano primo (2 fuori terra), il piano secondo (3 fuori terra) ed il piano sottotetto.

Allo stesso livello sono collocati gli spazi esterni destinati a parcheggio e corte esclusiva, nonché ai percorsi orizzontali e verticali di comunicabilità con i futuri piani sovrastanti.

Lo stato di conservazione e di manutenzione della struttura pur parzialmente costruita risulta in generale buono, dal momento che non sono state rilevate lesioni, nè si evidenziano cedimenti strutturali.

- Confini -



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

L'immobile individuato al foglio 90 particella 2215 sub 9, confina:

- A nord con il sub 8 stessa ditta
- A ovest con il sub 10 stessa ditta
- A sud con Via Carrubara
- A est con la particella 2130

LOTTO 22

Area edificabile di mq. 380,00 circa, destinata alla costruzione di villetta indipendente, sita in Reggio Calabria alla Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 10.

- Descrizione -

Trattasi di area edificabile estesa nell'intero mq. 380.00 circa, destinata, come da progetto a suo tempo assentito, alla realizzazione di una villetta autonoma ed indipendente destinata alla residenza, sita in Reggio Calabria alla via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al Foglio 90 particella 2215 sub 10.

Il corpo di fabbrica progettato, occuperà una superficie coperta su più piani pari a circa 95 mq per piano.

L'area nel suo complesso comprende anche gli spazi esterni destinati a parcheggio e corte esclusiva dell'unità abitativa.

- Confini -

L'immobile individuato al foglio 90 particella 2215 sub 10, confina:

- A nord con la particella 9 stessa ditta
- A ovest con la particella 2128
- A sud con Via Carrubara
- A est con la particella 2130

LOTTO 23

Unità immobiliare di mq 789.00 e corte di pertinenza di mq 1020.00 circa destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione a tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Spirito Santo Traversa Silvestrini, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 1724, cat. F/3



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

- Descrizione -

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione destinato ad abitazione civile della tipologia villetta autonoma ed indipendente, sita in Reggio Calabria alla via Spirito Santo Traversa Silvestrini, riportata nel NCEU al Foglio 90 particella 1724.

L'immobile è composto da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato. Più precisamente è costituito da:

Piano seminterrato di mq.233.00: accessibile dalla Via Silvestrini attraverso la corte interna, è posto ad una quota inferiore alla strada di accesso. Allo stesso livello sono collocati gli spazi esterni destinati a parcheggio e corte esclusiva, nonché i percorsi orizzontali e verticali di comunicabilità con i piani sovrastanti.

Piano rialzato - primo f.t. di mq. 305.00: è posto a + 1,30 mt rispetto alla quota di calpestio esterna, si presenta allo stato rustico privo di tramezzature, e, per il collegamento verticale è in essere il vano scala in c.a.

Piano primo - secondo f.t. di mq. 174.00: accessibile da una scala interna in c.a., è posto a + 3,00 mt rispetto al piano rialzato, anch'esso in fase di costruzione e privo di tramezzature interne. È dotato di balconi e veranda a livello.

Piano secondo - terzo f.t. di mq. 77.00: accessibile da una scala interna in c.a., è posto a + 3,00 mt rispetto al primo piano, anch'esso in fase di costruzione e privo di divisioni interne.

L'immobile ha caratteristiche costruttive di struttura in c.a, con tetto a falde. La costruzione risulta allo stato rustico; in particolare sono stati realizzati oltre alla parte strutturale (solai e pilastri), la tamponatura e la copertura.

Mancano le tramezzature interne, i pavimenti, l'intonacatura, la tinteggiatura, gli infissi sia esterni che interni e tutti gli impianti idrico – fognante, di riscaldamento, elettrico.

Lo stato di conservazione e di manutenzione della struttura portante risulta in generale buono, dal momento che non sono state rilevate lesioni, né si evidenziano cedimenti strutturali su travi o pilastri.

- Confini -

L'immobile individuato al foglio 90 particella 1724, confina:

- A nord con la particella 1591 e 1489
- A ovest con la particella 1729 e1721
- A sud con la particella 1018



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

- A est con le particelle 1776 e 1209

Occorre precisare che allo stato attuale risulta una ulteriore parte di corte esclusiva pari a mq 300.00, adiacente alla già indicata corte di pertinenza dell'intera unità immobiliare. Tale porzione ricade all'interno della particella 1776 (all.8/bis)

- Caratteristiche della zona-

Gli immobili sopra descritti ricadono in una zona semiperiferica della città, denominata Spirito Santo, quartiere est del centro cittadino, con prevalente tipologia residenziale di tipo civile e risulta altamente urbanizzata, quindi dotata delle principali opere (strade, fognature, rete idrica, allaccio del gas, rete elettrica e telefonica, pubblica illuminazione); si trova in prossimità di Uffici Pubblici (A.S.P. di Reggio Calabria, chiese, cimitero centrale di Condera, Centro Direzionale – CEDIR – Uffici Comunali, Provveditorato agli Studi di Reggio Calabria), bar e diversi negozi al dettaglio. La Via Comunale Carrubara sulla quale affacciano le unità immobiliari ivi site, perpendicolare alla Via Provinciale Spirito Santo-Cannavò, collega la zona Est della città con l'arteria principale denominata Via Reggio Campi II Tronco dalla quale può agevolmente essere raggiunto il centro storico a Sud e le zone montane di Gambarie d'Aspromonte a Nord. La Via Silvestrini sulla quale affaccia invece l'unità immobiliare ivi sita è invece collegata alla Via Provinciale Spirito Santo-Cannavò. È abbastanza vicino anche l'ingresso all'autostrada A2 (km 1 circa), denominato svincolo Spirito Santo, che consente un rapido collegamento, verso sud, con il centro della città di Reggio Calabria, la stazione ferroviaria centrale e l'aeroporto e verso nord con il porto, con Villa San Giovanni ed altri comuni.

II

QUESITO

“Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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”.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili in esame (all.9):



- TRASCRIZIONE del 13.1.2021 - Registro Particolare 417 Registro Generale 503 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Reggio Calabria Repertorio 1 del 4.1.2021 – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

III

QUESITO

“Accerti la proprietà del bene in capo alla società fallita”

Gli immobili in esame sono di piena proprietà (100/100) della società xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx in virtù dei seguenti atti:

-Immobili siti alla Via Strada Comunale Carrubara (NCEU Foglio 90 particella 2215 subb 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10) - Atto di permuta per Notaio Dott. Salvatore Federico Rep. n.28430 del 14.6.2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 9.7.2012 ai nn. 12244 R.G. e 10201 R.P. (*all.10*), a favore e contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, con il quale è stato ceduto in permuta alla società, oggi fallita, il terreno censito nel NCT al foglio 19 particella 2215 di mq. 2930, sulquale sono stati eretti, tra l'altro, i fabbricati oggetto della presente relazione.

Con successivo atto per Notaio Stefano Poeta Rep. 7861 del 5.7.2021 è stata stipulata tra la Curatela Fallimentare ed il Sig. xxxxxxxx, transazione e contestuale identificazione catastale, in virtù delle quali rispettivamente è stata ceduta al signor xxxxxxxxxxxx l'unità immobiliare eretta sul terreno oggetto di permuta identificata nel NCEU al foglio 90 particella 2215 sub 3 nonchè identificate catastalmente nel NCEU al foglio 90 particella 2215 sub 1 e sub 2 le due villette oggetto di permuta di cosa futura in favore di xxxxxxxx in forza dell'atto per Notaio Federico del 2012. Gli atti risultano trascritti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22.7.2021 rispettivamente ai nn. 12262 R.G. e 10273 R.P. (*all.11*) ed ai nn. 12261 R.G. e 10274 R.P. (*all.12*). Conseguentemente gli immobili censiti nel NCEU al foglio 90 particella 2215 subb 1, 2 e 3 devono intendersi esclusi dall'attivo fallimentare e dalla presente relazione.

- Via Spirito Santo Trav. Silvestrini (NCEU foglio 90 particella 1724) – Decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Reggio Calabria Rep. n. 2326 del 12.12.2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20.01.2009 ai nn. 959 R.G. e 668 R.P. (*all. 13*).

IV

QUESITO



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno”

Secondo gli strumenti urbanistici comunali, PRG (strumento urbanistico vigente) e PSC (nuovo strumento urbanistico adottato con delibera n.1 dell'11.1.2020), tutti gli immobili oggetto della presente relazione ricadono rispettivamente ai citati strumenti in “Zona Omogenea C” (espansione residenziale, turistica ed economica popolare) ed in zona II.1, dove è possibile realizzare edifici residenziali. L'utilizzazione ovvero la destinazione d'uso dei beni in esame è pertanto conforme agli strumenti urbanistici vigenti ed ai relativi progetti.

V

QUESITO

“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità”

Il sottoscritto stimatore ha inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria, tramite pec, richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti gli immobili appresi al fallimento sopra descritti, al fine di verificare:

- la conformità dei manufatti alle Licenze e/o Concessioni e/o Autorizzazioni e/o Permessi rilasciati;
- la rispondenza dell'opera alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e catastali;
- le eventuali irregolarità o violazioni edilizie;
- l'eventuale possibilità di sanatoria;
- gli eventuali ulteriori atti autorizzativi rilasciati, quali DIA, SCIA e Agibilità.

Le istanze sono state evase dal competente ufficio comunale con separate note rispettivamente riferite ai fabbricati di Via Carrubara e di Via Silvestrini in data 1.7.2021 ed in data 09.8.2021 e, pertanto, in pari data, è stata ritirata dal sottoscritto, copia della seguente documentazione:

- Unità immobiliari site in Via Carrubara - (all.14)

- Copia del Permesso di Costruire n. 7 del 25.1.2011 (pratica edilizia n. 94/04)



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

- Comunicazione Inizio Lavori Genio Civile n. 7593 del 17.1.2012
- Comunicazione Inizio Lavori Urbanistica n. 7611 del 17.1.2012
- Copia Voltura Prot. n.112545 del 13.07.2012
- Copia Proroga P.d.C. n.7/2011, e DIA Prot. n.2723 del 9.1.2014
 - **Unità immobiliare sita in Via Silvestrini – (all.15)**
- Copia Concessione Edilizia n. 21 del 12.2.1991 (pratica edilizia n. 14085/91), successivamente prorogata Prot. n.3230/1994 e Prot. n.2530/1996
- Copia Variante in corso d'opera Prot. n.1564 del 23.7.1998
- Copia Permesso di Costruire n.175/2009 per intervento di ristrutturazione edilizia.
- Comunicazione Inizio Lavori Urbanistica n. 86759 del 26.4.2010

Esaminata la documentazione sopra elencata, il sottoscritto ha verificato che relativamente al completamento degli immobili siti in Via Carrubara non ultimati e parzialmente eretti, segnatamente quelli individuati con i lotti nn. 18, 19, 20, 21 e 22, il Permesso di Costruire n.7/2011 in origine rilasciato, è scaduto prima della costruzione di tutti gli elementi edificatori previsti nel progetto assentito. Pertanto al fine di fornire ai potenziali acquirenti informazioni quanto più possibili certe e dettagliate sulla possibilità di ottenere presso l'Ente comunale preposto, il rinnovo e/o la proroga del PdC, aumentando in tal modo l'appetibilità degli immobili da vendere, il sottoscritto in data 26.7.2021 ha inoltrato al competente settore urbanistico del comune di Reggio Calabria apposita istanza (**all.16**).

Solo in data 10.11.2021 l'ufficio ha riscontrato la richiesta con nota Prot. n.208056 del 9.11.2021 nella quale il funzionario responsabile, dopo aver confermato la conformità dell'intervento edilizio con lo strumento urbanistico vigente, ha dichiarato l'accogliibilità della richiesta di rinnovo del Permesso di Costruire n.7/2011 per il completamento dell'opera a condizione che le opere vengano realizzate conformemente al progetto già autorizzato (**all. 17**). Ne consegue pertanto che gli immobili siti alla Via Carrubara, oggetto di futura vendita, sono suscettibili di rinnovo del PdC e quindi potranno essere ultimati dai futuri acquirenti in virtù dell'autorizzazione già concessa, purché in conformità alle previsioni progettuali.

Si evidenzia che ferma la conformità della destinazione d'uso attribuita agli immobili a quella residenziale prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e dal progetto, durante le operazioni di



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

ricognizione, in relazione ai fabbricati in corso di costruzione siti in Via Carrubara, contraddistinti con i lotti n. 16 e 17, lo scrivente ha accertato le seguenti difformità: consistenze e distribuzioni delle aree di pertinenza esterne differenti rispetto al progetto originariamente assentito.

Trattasi di difformità che potranno essere regolarizzate all'atto della presentazione della pratica in SCIA di completamento anche di opere strutturali, comunque necessaria per ultimare le opere.

Per quanto riguarda poi di lavori di completamento delle costruzioni innalzate limitatamente ad un piano (lotti nn.18,19, 20 e 21) ed i lavori di realizzazione della villetta nell'area edificabile (lotto n. 22), essi dovranno essere preceduti dal rinnovo del P.d.C. n.7/2011 non sussistendo allo stato motivi ostativi al suo rilascio, giusto il contenuto della nota del 9.11.2021 emessa dall'Ente Comunale (*vedi all. 17*).

Quanto infine all'unità immobiliare in corso di costruzione sita alla Via Silvestrini, per l'esecuzione dei lavori di ultimazione, sarà necessario presentare la pratica in SCIA di completamento.

VI

QUESITO

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

Gli immobili oggetto della presente relazione possono essere venduti in singoli lotti, come sopra già formati.

VII

QUESITO

“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso”

Trattasi di immobili in corso di costruzione, allo stato rustico, e pertanto essi risultano liberi da qualsivoglia occupazione.

VIII

QUESITO

“Indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"

I beni oggetto della presente relazione non risultano gravati dall'esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

IX

QUESITO

"Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

Trattasi di immobili in corso di costruzione, allo stato rustico, e pertanto, non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie o condominiali.

X

QUESITO

"Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, delle eventuali spese condominiali insolute,; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato"

Metodi di stima e stima

La stima degli immobili oggetto della presente relazione è caratterizzata dal fatto che si tratta di immobili in corso di costruzione allo stato rustico, ciascuno con destinazione residenziale del tipo villetta autonoma ed indipendente, muniti di autorizzazioni urbanistiche (permesso di costruire e concessione edilizia), suscettibili pertanto di essere regolarmente ultimati conformemente alle prescrizioni progettuali già assentite.

Conseguentemente, al fine di poter fornire il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, tenuto conto dello stato attuale degli stessi e del particolare momento storico, si è preferito tra i vari metodi di stima conosciuti, utilizzarne due, così da avere almeno due risultati, che, mediati tra loro, diano origine al valore di vendita quanto più possibile vicino al prezzo di mercato: metodo basato sulla stima del valore di completamento e metodo sintetico per comparazione.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

1° metodo di stima: stima del valore di completamento

Il procedimento consente di determinare il valore degli immobili in corso di costruzione, risultante dalla differenza tra il valore dei beni ultimati ed il valore complessivo dei costi necessari per il completamento, questi ultimi calcolati previa redazione di computo metrico estimativo delle opere da realizzare in ogni singolo bene, tali da rendere l'immobile quale villetta completamente finita e abitabile.

2° metodo di stima: procedimento sintetico per comparazione.

Questo procedimento si articola nel reperimento dei dati elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi a quelli da stimare verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento.

Detti prezzi sono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, preferisco, anche per semplicità, ridurre al metro quadro di superficie commerciale.

Ovviamente tale parametro è determinato facendo riferimento, tra l'altro, alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale degli immobili presi in esame, alle loro caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche tipiche degli immobili stessi.

LOTTO 16

Unità immobiliare comprensiva di corte e balconi di mq 483.00 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione a tre piani fuori terra e piano sottotetto, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 4, cat. F/3

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n.16, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}$$

dove

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Ktr = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 960,00 €/mq a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del **lotto n.16**, data dalla somma della superficie dal piano terra/seminterrato destinato a garage pari a **49,08 mq** (37,50 mq di posto auto coperto come "Pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità principale" calcolato al 50% della superficie e 11,58 mq di corte esterna come "Superficie scoperta" calcolata "fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e al 2% per superfici eccedenti detto limite" secondo la Banca Dati OMI), della superficie del piano primo pari a **78,10 mq** (71,16 mq dei "vani principali e accessori diretti" calcolati "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 altre unità immobiliare"; 3,17 mq di "balconi, terrazzi e similari" calcolato "nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori"; 3,77 mq di corte esterna come "Superficie scoperta" calcolata "fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali" secondo la Banca Dati OMI), della superficie del piano secondo di **83,60 mq** (76,08 mq dei "vani principali e accessori diretti" calcolati "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 altre unità immobiliare"; 7,52 mq di "balconi, terrazzi e similari" calcolato "nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori" secondo la Banca Dati OMI), della superficie del sottotetto di **35,74 mq** (34,28 mq di soffitta come "pertinenze esclusive accessorie" calcolata "al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali"; 1,46 mq di veranda come "Pertinente esclusive di ornamento - Superficie pertinenze esclusive (balconi, terrazzi ecc.)" calcolata "nella misura del 10%" secondo la Banca Dati OMI), risulta pari a circa **246,52 mq**.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

$$V_n (\text{lotto n.16}) = 246,52 \text{ mq} \times 960,00 \text{ €/mq} = 236.659,20 \text{ €}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.18*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr} = 116.792,94 \text{ €}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{lotto n.16}) = 236.659,20 \text{ €} - 116.792,94 \text{ €} = 119.866,26 \text{ €}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (800,00/1000,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE 830,00/1200,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra 800,00 e 1.100,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V (\text{lotto n.16}) = \text{€/mq } 957,50 \times 246,52 \text{ mq} = \text{€ } 236.042,90$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = € 236.042,90 \times 0,6 = € 141.625,74 €$$

$$V_a = V_{m_2}$$

$$V_{m_2} = € 141.625,74$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{lotto n.16}) = (V_{m_1} + V_{m_2})/2 = (€ 119.866,26 + € 141.625,74)/2 = € 130.746,00$$

Prezzo di vendita al netto delle spese amministrative	
Valore di mercato arrotondato	€ 131.000,00
Spese Scia di completamento	€ 2.500,00
Spese di direzione lavori architettonico e strutturale	€ 5.000,00
Spese carotaggi, collaudo parziale	€ 2.000,00
Spese Accatastamento	€ 1.000,00
Spese di agibilità	€ 1.000,00
PREZZO DI VENDITA NETTO	€ 119.500,00

LOTTO 17

Unità immobiliare comprensiva di corte e balconi di mq 480.00 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione a tre piani fuori terra e piano sottotetto, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 5, cat. F/3



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n.17, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}$$

dove

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 960,00 €/mq a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del lotto n.17, data dalla somma della superficie dal piano terra/seminterrato destinato a garage pari a **49,23 mq** (38,25 mq di posto auto coperto come "Pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità principale" calcolato al 50% della superficie e 10,98 mq di corte esterna come "Superficie scoperta" calcolata "fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e al 2% per superfici eccedenti detto limite" secondo la Banca Dati OMI), della superficie del piano primo pari a **80,29 mq** (73,07 mq dei "vani principali e accessori diretti" calcolati "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 altre unità immobiliare"; 3,14 mq di "balconi, terrazzi e similari" calcolato "nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori"; 4,08 mq di corte esterna come "Superficie scoperta" calcolata "fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali" secondo la Banca Dati OMI), della superficie del piano secondo di **87,06 mq** (79,39 mq dei "vani principali e accessori diretti" calcolati "al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare”; 7,67 mq di “balconi, terrazzi e similari” calcolato “nella misura del 30% fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori” secondo la Banca Dati OMI), della superficie del sottotetto di **37,12 mq** (35.66 mq di soffitta come “pertinenze esclusive accessorie” calcolata “al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali”; 1,46 mq di veranda come “Pertinente esclusive di ornamento - Superficie pertinenze esclusive (balconi, terrazzi ecc.)” calcolata “nella misura del 10%” secondo la Banca Dati OMI), risulta pari a circa **253,70 mq.**

$$V_n (\text{lotto n.17}) = 253,70 \text{ mq} \times 960,00 \text{ €/mq} = \mathbf{243.552,00 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.19*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l’intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l’installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all’entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l’immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr} = \mathbf{117.823,77 \text{ €}}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{lotto n.17}) = 243.552,00 \text{ €} - 117.823,77 \text{ €} = \mathbf{125.728,23 \text{ €}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (800,00/1000,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall’OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE 830,00/1200,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d’uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra 800,00 e 1.100,00 €/mq.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$\mathbf{V \text{ (lotto n.17)} = \text{€}/\text{mq } 957,50 \times 253,70 \text{ mq} = \text{€ } 242.917,75}$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$\mathbf{V_a = \text{€ } 242.917,75 \times 0,6 = \text{€ } 145.750,65 \text{ €}}$$

$$\mathbf{V_a = V_{m2}}$$

$$\mathbf{V_{m2} = \text{€ } 145.750,65}$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$\mathbf{V_m \text{ (lotto n.17)} = (V_{m1} + V_{m2})/2 = (\text{€ } 125.728,23 + \text{€ } 145.750,65)/2 = \text{€ } 135.739,44}$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Prezzo di vendita al netto delle spese amministrative	
Valore di mercato arrotondato	€ 136.000,00
Spese Scia di completamento	€ 2.500,00
Spese di direzione lavori architettonico e strutturale	€ 5.000,00
Spese carotaggi, collaudo parziale	€ 2.000,00
Spese Accatastamento	€ 1.000,00
Spese di agibilità	€ 1.000,00
PREZZO DI VENDITA NETTO	€ 124.500,00

LOTTO 18

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 215.60 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 6, cat. F/3

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n.18, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$Vm_1 = V_n - K_{tr}$$

dove

Vm₁ = valore medio allo stato attualeV_n = valore normale del fabbricato finitoK_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 960,00 €/mq a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del lotto n.18, data dalla somma dell'intero piano terra pari a 80.20 mq ("vani principali e accessori diretti" calcolati "al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

di uso comune o con altre unità immobiliare”) e 13.63 mq di corte esterna (come “Superficie scoperta” calcolata “fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali” secondo la Banca Dati OMI), risulta pari a mq 93.83.

$$V_n (\text{lotto n.18}) = 93.83 \text{ mq} \times 960,00 \text{ €/mq} = \mathbf{90.076,80 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.20*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l’intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l’installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all’entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l’immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr} = \mathbf{37.644,00 \text{ €}}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{lotto n.18}) = 90.076,80 \text{ €} - 37.644,00 \text{ €} = \mathbf{52.432,80 \text{ €}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (800,00/1000,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall’OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE 830,00/1200,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d’uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

800,00 e 1.100,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V (\text{lotto n.18}) = \text{€/mq } 957,50 \times 93.83 \text{ mq} = \mathbf{€ 89.842,22}$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all’alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

(ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$Va = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$Va = € 89.842,22 \times 0,6 = € 53.905,33 €$$

$$Va = Vm_2$$

$$Vm_2 = € 53.905,33$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm \text{ (lotto n.18)} = (Vm_1 + Vm_2) / 2 = (€ 52.432,80 + € 53.905,33) / 2 = € 53.169,06$$

Prezzo di vendita al netto delle spese amministrative

Valore di mercato arrotondato	€ 53.000,00
Spese Permesso di Costruire di completamento	€ 4.500,00
Spese di direzione lavori architettonico e strutturale	€ 5.000,00
Spese carotaggi, collaudo parziale	€ 4.000,00
Spese Accatastamento	€ 1.500,00
Spese di agibilità	€ 1.000,00
PREZZO DI VENDITA NETTO	€ 37.000,00



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

LOTTO 19

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 193.10 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 7, cat. F/3

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n.19, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}$$

dove

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 960,00 €/mq a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del lotto n.19, data dalla somma dell'intero piano terra pari a 80.25 mq ("vani principali e accessori diretti" calcolati "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 altre unità immobiliare") e 11.92 mq di corte esterna (come "Superficie scoperta" calcolata "fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali" secondo la Banca Dati OMI), risulta pari a mq 94.17.

$$V_n \text{ (lotto n.19)} = 94.17 \text{ mq} \times 960,00 \text{ €/mq} = \mathbf{90.403,20 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.20*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

Ktr= 37.644,00 €

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

V_{m1} (lotto n.19) = 90.403,20 € - 37.644,00 € = 52.759,20 €

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (800,00/1000,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE 830,00/1200,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

800,00 e 1.100,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

V (lotto n.19) = €/mq 957,50 x 94.17 mq = € 90.167,77

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = € 90.167,77 \times 0,6 = € 54.100,66 €$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = € 54.100,66$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{lotto n.19}) = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (€ 52.759,20 + € 54.100,66) / 2 = € 53.429,93$$

Prezzo di vendita al netto delle spese amministrative

Valore di mercato arrotondato	€ 53.000,00
Spese Permesso di Costruire di completamento	€ 4.500,00
Spese di direzione lavori architettonico e strutturale	€ 5.000,00
Spese carotaggi, collaudo parziale	€ 4.000,00
Spese Accatastamento	€ 1.500,00
Spese di agibilità	€ 1.000,00
PREZZO DI VENDITA NETTO	€ 37.000,00

LOTTO 20

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 176.30 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 8, cat. F/3

1° metodo di stima:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n.20, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}$$

dove

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 960,00 €/mq a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del lotto n.19, data dalla somma dell'intero piano terra pari a 82.75 mq ("vani principali e accessori diretti" calcolati "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 altre unità immobiliare") e 9.95 mq di corte esterna (come "Superficie scoperta" calcolata "fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali" secondo la Banca Dati OMI), risulta pari a mq 92.70.

$$V_n \text{ (lotto n.20)} = 92.70 \text{ mq} \times 960,00 \text{ €/mq} = \mathbf{88.992,00 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.20*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr} = \mathbf{37.644,00 \text{ €}}$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{lotto n.20}) = 88.992,00 \text{ €} - 37.644,00 \text{ €} = \mathbf{51.348,00 \text{ €}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (800,00/1000,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE 830,00/1200,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra 800,00 e 1.100,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V (\text{lotto n.20}) = \text{€/mq } 957,50 \times 92,70 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 88.760,25}$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

dove “Va” è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, “V” è il valore del cespite come se fosse ultimato e “k” è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$Va = € 88.760,25 \times 0,6 = € 53.256,15$$

$$Va = Vm_2$$

$$Vm_2 = € 53.256,15$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm \text{ (lotto n.20)} = (Vm_1 + Vm_2) / 2 = (€ 51.348,00 + € 53.256,15) / 2 = € 52.302,07$$

Prezzo di vendita al netto delle spese amministrative

Valore di mercato arrotondato	€ 52.000,00
Spese Permesso di Costruire di completamento	€ 4.500,00
Spese di direzione lavori architettonico e strutturale	€ 5.000,00
Spese carotaggi, collaudo parziale	€ 4.000,00
Spese Accatastamento	€ 1.500,00
Spese di agibilità	€ 1.000,00
PREZZO DI VENDITA NETTO	€ 36.000,00

LOTTO 21

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 157.40 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 9, cat. F/3

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n.21, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$Vm_1 = Vn - Ktr$$

dove



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 960,00 €/mq a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del lotto n.21, data dalla somma dell'intero piano terra pari a 86.52 mq ("vani principali e accessori diretti" calcolati "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 altre unità immobiliare") e 7.81 mq di corte esterna (come "Superficie scoperta" calcolata "fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali" secondo la Banca Dati OMI), risulta pari a mq 94.33.

$$V_n (\text{lotto n.21}) = 94.33 \text{ mq} \times 960,00 \text{ €/mq} = \mathbf{90.556,80 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.20*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr} = \mathbf{37.644,00 \text{ €}}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{lotto n.21}) = 90.556,80 \text{ €} - 37.644,00 \text{ €} = \mathbf{52.912,80 \text{ €}}$$

2° metodo di stima:



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (800,00/1000,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE 830,00/1200,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

800,00 e 1.100,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V \text{ (lotto n.21)} = \text{€/mq } 957,50 \times 94,33 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{90.320,97}$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V \times k$$

dove "V_a" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = \text{€ } 90.320,97 \times 0,6 = \text{€ } \mathbf{54.192,58}$$

$$V_a = V_{m2}$$

$$V_{m2} = \text{€ } \mathbf{54.192,58}$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m (\text{lotto n.21}) = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (\text{€ } 52.912,80 + \text{€ } 54.192,58) / 2 = \text{€ } 53.552,69$$

Prezzo di vendita al netto delle spese amministrative

Valore di mercato arrotondato	€ 53.000,00
Spese Permesso di Costruire di completamento	€ 4.500,00
Spese di direzione lavori architettonico e strutturale	€ 5.000,00
Spese carotaggi, collaudo parziale	€ 4.000,00
Spese Accatastamento	€ 1.500,00
Spese di agibilità	€ 1.000,00
PREZZO DI VENDITA NETTO	€ 37.000,00

LOTTO 22

Area edificabile di mq. 380,00 circa, destinata alla costruzione di villetta indipendente, sita in Reggio Calabria alla Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 2215 sub 10.

Occorre premettere che nella valutazione dell'immobile contraddistinto con il lotto n.22, costituito da un'area edificabile destinata ad ospitare la costruzione di una villetta autonoma, si è tenuto conto delle tabelle di aggiornamento Istat valore aree edificabili, deliberata dalla Giunta Comunale del Comune di Reggio Calabria in data 23.05.20212. La zona Urbanistica di PRG su cui ricade l'area oggetto di stima è la "C", destinato ad espansione residenziale, turistica ed economica popolare.

Il valore al metro quadrato, per i terreni inquadrabili come nella fattispecie del bene in parola nel vigente Piano Regolatore comprendente la zona omogenea "C", è compreso tra:

€ 65,00 ed € 98,00

Prendendo come riferimento il valore medio, si avrà:

$$V = 380.00 \text{ mq} \times \text{€ } 81,50 = \text{€ } 30.970,00$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Applicando un incremento pari al 15 % per il progetto autorizzato per la realizzazione di un fabbricato a tre piani f.t. seguito dal Permesso di Costruire già rilasciato, avremo che il valore di mercato del bene sarà pari a

$$V \text{ Terreno} = € 30.970,00 + 15\% = € 35.615,50$$

Il valore del cespite arrotondato, pertanto, sarà:

$$V \text{ Lotto 22} = € 36.000,00$$

LOTTO 23

Unità immobiliare di mq 789.00 e corte di pertinenza di mq 1020.00 circa destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione a tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Spirito Santo Traversa Silvestrini, riportata nel NCEU al foglio di mappa 90 particella 1724, cat. F/3

1° metodo di stima:

Nella determinazione del valore medio dell'immobile individuato con il lotto n. 23, è stata utilizzata la seguente formula che tiene conto del costo di completamento dell'immobile, attualmente ancora in corso di costruzione:

$$V_{m1} = V_n - K_{tr}$$

dove

V_{m1} = valore medio allo stato attuale

V_n = valore normale del fabbricato finito

K_{tr} = costi di trasformazione

Per quanto riguarda il valore normale del fabbricato finito si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a 1200,00 €/mq a seguito di considerazione sulle caratteristiche del fabbricato e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di fabbricati somiglianti a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale del lotto n. 23, data dalla somma della superficie dal piano seminterrato destinato a garage pari a 116.50 m² (*Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani*



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

*principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali), della superficie del piano rialzato pari a 212,00 mq, del piano primo pari a mq 155.00 e del piano secondo pari a mq 55.00, con annesse la pertinenze (qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m²), della corte di pertinenza esclusiva pari a mq 102.00 (per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti: Parchi, giardini, corti e simili: al 10% della superficie, fino al quintuplo (793.00 mq) della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) risulta pari a circa **640,50 mq.***

$$V_n (\text{lotto n.23}) = 640,50 \text{ mq} \times 1200,00 \text{ €/mq} = \mathbf{768.600,00 \text{ €}}$$

Si otterrà dunque il valore medio di mercato allo stato attuale, sottraendo i costi di trasformazione, valutati tramite un computo metrico (*all.21*) che stima il valore delle opere necessarie per completare la costruzione, ovvero l'intonacatura esterna e interna, la pavimentazione, i rivestimenti, le tinteggiature, l'installazione di infissi, ringhiere e tutte le opere impiantistiche ecc. Di conseguenza il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile la casa. Per completare l'immobile è necessario un budget approssimativo di:

$$K_{tr} = \mathbf{298.782,07 \text{ €}}$$

Il valore di mercato dunque sarà dato dalla differenza tra il valore normale del fabbricato finito e il costo di trasformazione:

$$V_{m1} (\text{lotto n.23}) = 768.600,00 \text{ €} - 298.782,07 \text{ €} = \mathbf{€ 469.817,93}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (1000,00/1500,00 €/mq) che anche del valore attribuito dall'OMI (codice zona: D/2 – Microzona 3 - Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE 880,00/1300,00 €/mq), si è potuto stabilire che per quanto riguarda



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, nel caso di ville/villini, si ha un valore variabile al mq compreso tra

880,00 e 1.300,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.). Si avrà pertanto il seguente valore:

$$\mathbf{Va \text{ (lotto n.23)} = \text{€/mq } 1170,00 \times 640,50 \text{ mq} = \text{€ } 749.385,00}$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al fabbricato in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di completamento comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 60%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$Va = V \times k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "V" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$\mathbf{Va = \text{€ } 749.385,00 \times 0,6 = \text{€ } 449.631,00}$$

$$\mathbf{Va = Vm_2}$$

$$\mathbf{Vm_2 = \text{€ } 449.631,00}$$

È possibile quindi, considerato i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$\mathbf{Vm \text{ (lotto n.23)} = (Vm_1 + Vm_2)/2 = (\text{€ } 469.817,93 + \text{€ } 449.631,00 \text{ €})/2 = \text{€ } 459.724,47}$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

Prezzo di vendita al netto delle spese amministrative

Valore di mercato arrotondato	€ 460.000,00
Spese Permesso di Costruire di completamento	€ 4.500,00
Spese di direzione lavori architettonico e strutturale	€ 5.000,00
Spese carotaggi, collaudo parziale	€ 4.000,00
Spese Accatastamento	€ 1.500,00
Spese di agibilità	€ 1.000,00
PREZZO DI VENDITA NETTO	€ 444.000,00

6. LOTTI DI VENDITA

La natura e le caratteristiche degli immobili oggetto della presente relazione hanno determinato la formazione di lotti corrispondenti ai cespiti esaminati, individuati come segue ai fini della vendita:

LOTTO 16

Unità immobiliare comprensiva di corte e balconi di mq 483.00 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione a tre piani fuori terra e piano sottotetto, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al 90 particella 2215 sub 4, cat. F/3

PREZZO DI VENDITAeuro 119.500,00

LOTTO 17

Unità immobiliare comprensiva di corte e balconi di mq 480.00 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione a tre piani fuori terra e piano sottotetto, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio 90 particella 2215 sub 5, cat. F/3

PREZZO DI VENDITA..... euro 124.500,00

LOTTO 18

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 215.60 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio particella 2215 sub 6, cat. F/3

PREZZO DI VENDITA..... euro 37.000,00



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

LOTTO 19

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 193.10 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio 90 particella 2215 sub 7, cat. F/3

PREZZO DI VENDITA..... euro 37.000,00

LOTTO 20

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 176.30 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio 90 particella 2215 sub 8, cat. F/3

PREZZO DI VENDITA..... euro 36.000,00

LOTTO 21

Unità immobiliare comprensiva di corte avente superficie lorda di mq 157.40 circa, destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione ad un piano fuori terra, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio 90 particella 2215 sub 9, cat. F/3

PREZZO DI VENDITA..... euro 37.000,00

LOTTO 22

Area edificabile di mq. 380,00 circa, destinata alla costruzione di villetta indipendente, sita in Reggio Calabria alla Via Strada Comunale Carrubara, riportata nel NCEU al foglio 90 particella 2215 sub 10

PREZZO DI VENDITA..... euro 36.000,00

LOTTO 23

Unità immobiliare di mq 789.00 e corte di pertinenza di mq 1020.00 circa destinata a villetta indipendente allo stato rustico in corso di costruzione a tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato, con corte esclusiva, sita in Reggio Calabria Via Spirito Santo Traversa Silvestrini, riportata nel NCEU al foglio 90 particella 1724, cat. F/3

PREZZO DI VENDITA..... euro 444.000,00



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email : studiotecnicofavano@alice.it

Pec : arch.michelefavano@pec.it

7. CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di 46 pagine, oltre n. 22 allegati sotto elencati, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto l'incarico affidatogli e ringrazia gli organi fallimentari per la fiducia accordata, sempre disponibile per eventuali chiarimenti.

L'elaborato peritale e gli allegati vengono depositati telematicamente.

Copia della presente verrà inviata al curatore.

ELENCO ALLEGATI

- *All.1 – Accettazione incarico*
- *All.2 – Quesiti G.D. del 23.1.2021*
- *All.3 – Provvedimento proroga*
- *All.4 – Autorizzazione frazionamento Via Carrubara*
- *All.5 – Frazionamento Via Carrubara*
- *All.6 - Visure e planimetrie catastali*
- *All.7 – Verbali di sopralluogo*
- *All.8 – Fascicolo fotografico*
- *All.8 bis – Planimetria generale dei luoghi*
- *All.9 – Visure ipotecarie*
- *All.10 – Titolo proprietà Via Carrubara*
- *All.11 – Identificazione catastale Via Carrubara*
- *All.12 – Transazione xxxxxxxxxxxxxx*
- *All.13 – Titolo proprietà Via Silvestrini*
- *All.14 – Copia documenti autorizzativi urbanistici Via Carrubara*
- *All.15 - Copia documenti autorizzativi urbanistici Via Silvestrini*
- *All.16 – Istanza Comune di Reggio Calabria*
- *All.17 – Nota Comune RC del 9.11.2021*
- *All.18 – Computo metrico lotto 16*
- *All.19 - Computo metrico lotto 17*
- *All.20 - Computo metrico lotti 18,19,20,21*
- *All.21 – Computo metrico lotto 23*

In fede
(Il C.T.U. Arch. Michele Favano)


