

**Tribunale di Vibo Valentia**

**Sezione Fallimentare**

Fallimento n.17/2014 della [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**Relazione integrativa del C.T.U.**

\*\*\*\*\*

**Ill.mo Giudice delegato dott.ssa Valentina di Leo,**

la sottoscritta Arch. Mariagrazia Colloca, in qualità di C.T.U. nominato nella procedura in epigrafe, facendo seguito alla richiesta del Curatore del Fallimento, avv. Michela Fiorillo, in riferimento al bene immobile indicato come LOTTO F

ESPONE quanto segue

**▪ Premessa**

Durante le operazioni peritali, volte alla determinazione del valore di stima dei beni immobili appresi alla massa fallimentare, non era stato effettuato l'accesso alle porzioni di immobile oggetto di sequestro penale, site ai piani terra e seminterrato. Al momento della redazione dell'elaborato peritale, pertanto, non potendo avere contezza del totale del volume e delle superfici realmente edificate ai piani sottostanti, non era stato possibile determinare puntualmente la sanabilità o meno delle difformità, comunque rilevate e quantificate (cfr. relazione eritale in atti, pagg.38/40).

**▪ Stato dei luoghi e verifica delle difformità**

In data 12 maggio 2016, unitamente al curatore del fallimento avv. Michela Fiorillo, mi recavo in Ricadi località San Nicolò presso l'immobile oggetto di fallimento. Come da accordi, sui luoghi trovavamo il collaboratore dell'Amministrazione penale, dott. [REDACTED] che permetteva l'accesso alle porzioni di immobile oggetto di sequestro.

Grazie all'accesso alle porzioni di immobile site ai piani terra e seminterrato, è stato possibile verificare l'eventuale sanabilità delle difformità, già individuate e descritte alla pagina 38 della relazione di cui in atti, ed evidenziate nella planimetria e nelle fotografie sottostanti.



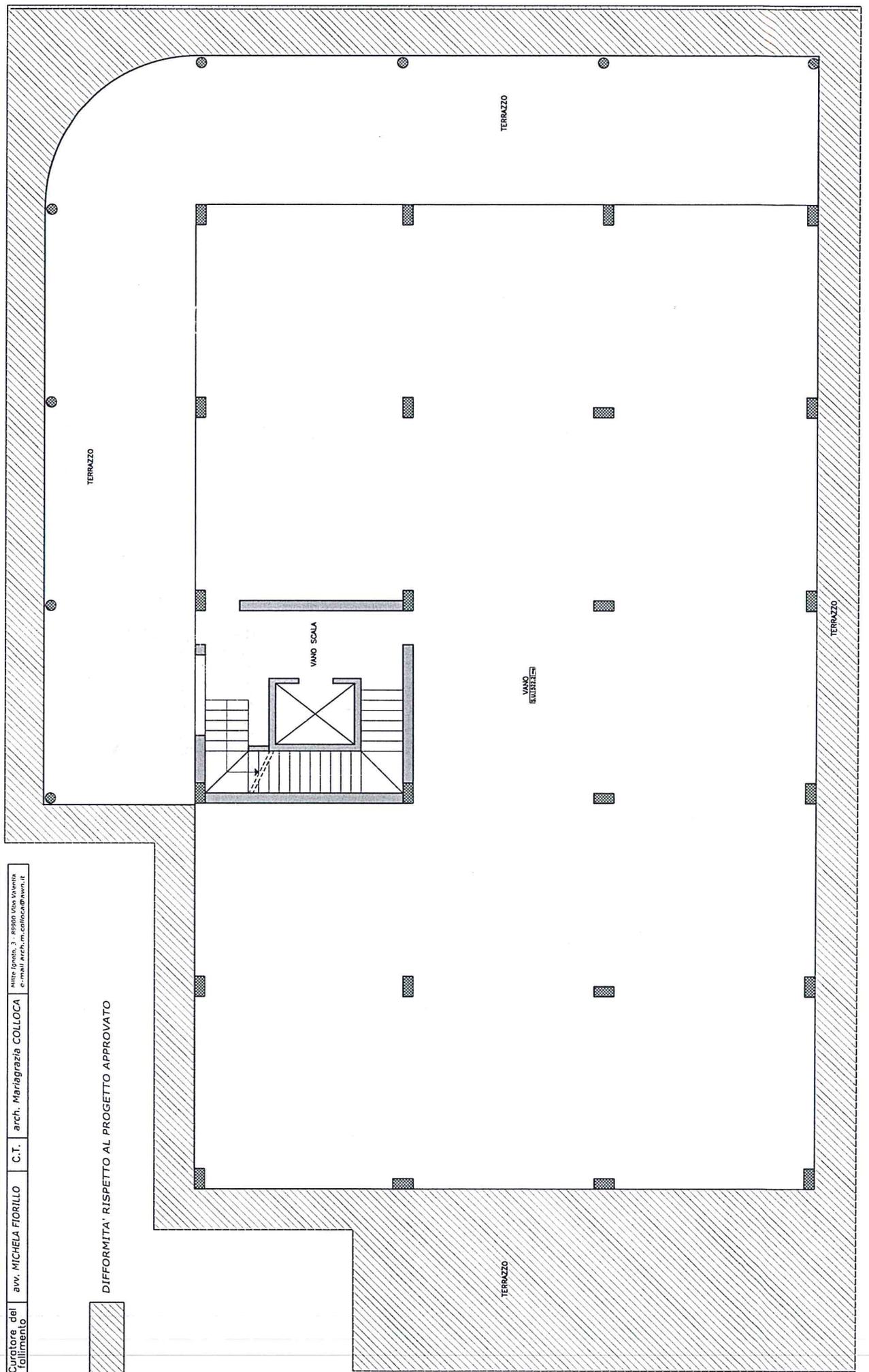
**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
 SEZIONE FALLIMENTI  
 Dott. ssa VALENTINA DI LEO  
 Giudice Delegato



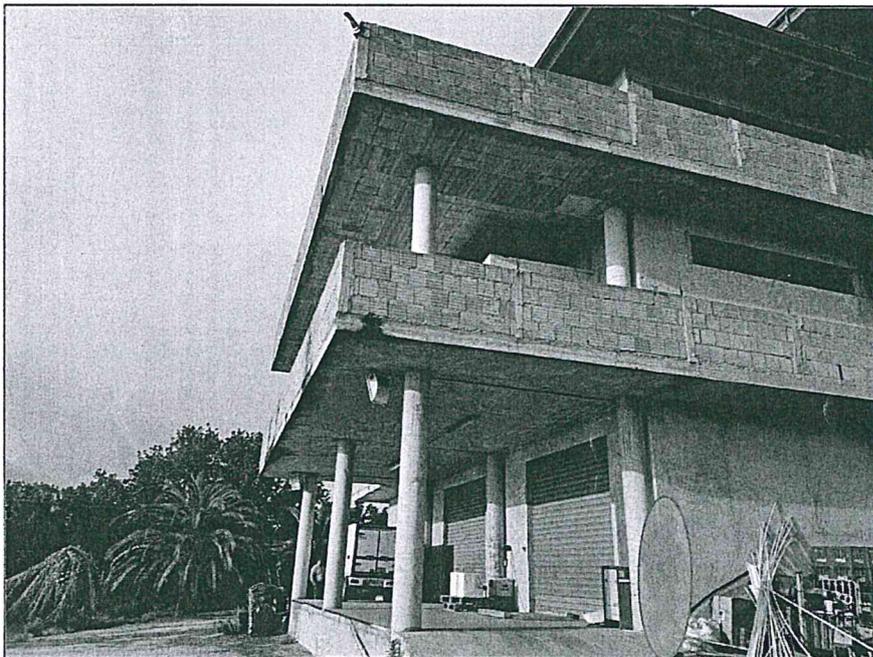
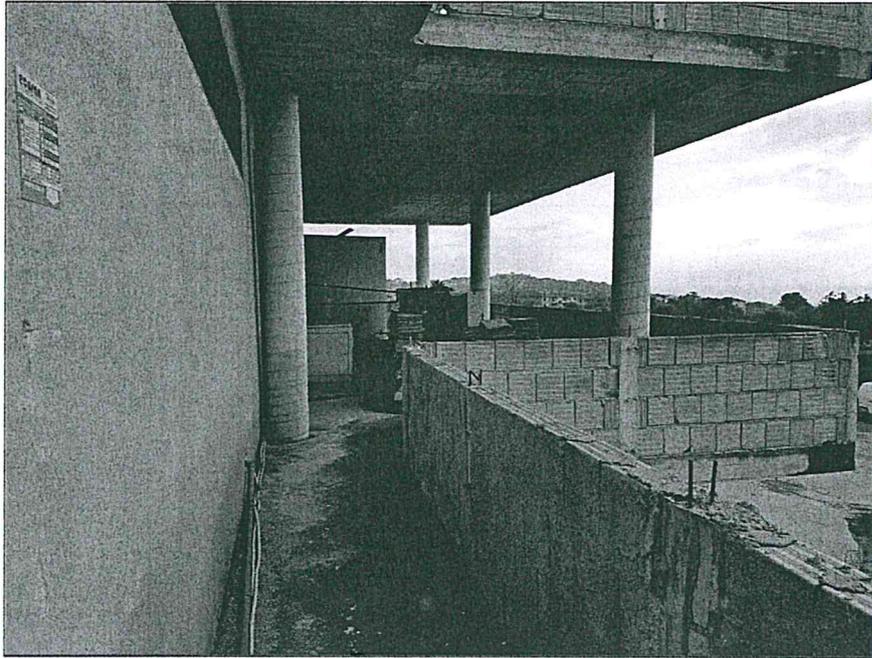
Oggetto	FALLIMENTO n. 17/2014	LOTTO	F
Catastale	Comune di Ricadi, C.F. foglio 12, particella 1132		
Contenuti	PIANO PRIMO: SINTESI DELLE DIFFORMITA'		AA

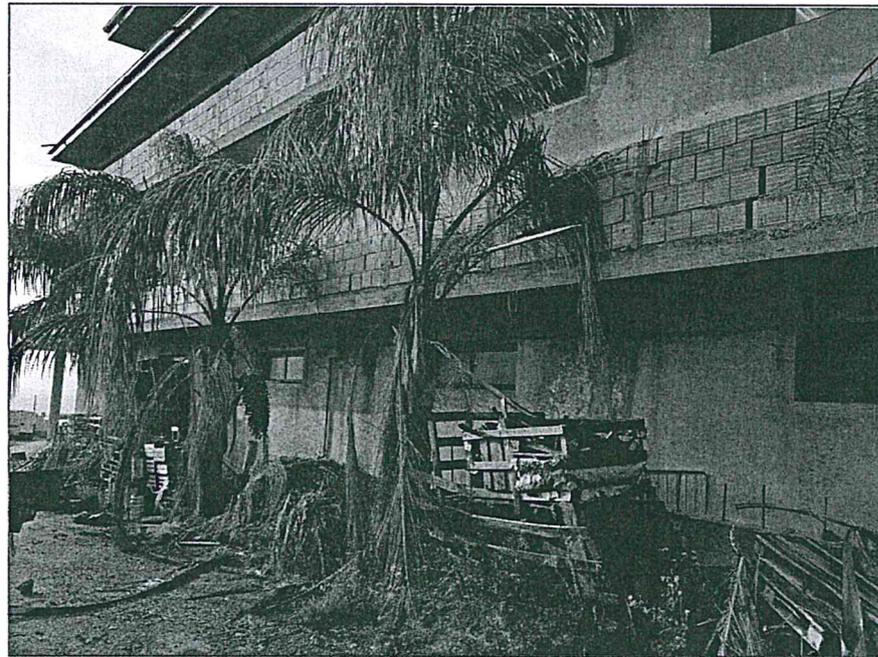
Curatore del fallimento  
 avv. MICHELA FIORILLO C.T. arch. Mariagrazia COLLOCA  
Atene Ignoto, 3 - 89900 Vibo Valentia  
 e-mail arch.m.colloca@avv.it

DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO



PRIMO PIANO





Trattandosi di aumento di superficie coperta, l'abuso non è sanabile in quanto all'area in oggetto si applica la disciplina della zona agricola. Riportando quanto dichiarato nel CDU già allegato all'elaborato peritale, *"l'immobile ricade in zona DR Area mista artigianale residenziale, ma "successivamente all'adozione dei PSC/PSA si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art.60 le previsioni di piano per la particella 1132 del foglio 12 sono decadute, pertanto a tali aree si applica la disciplina della zona "E" agricola"*.

▪ **Valore di stima**

Considerato che, ad oggi, le difformità rilevate non sono sanabili ma possono essere demolite, avendo già applicato al valore di stima, precedentemente determinato, un adeguato deprezzamento che tenesse conto, oltre all'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, anche dei possibili rischi derivanti da una mancata regolarizzazione e/o da una eventuale demolizione imposta (cfr. pag. 40 dell'elaborato peritale in atti),

avendo preventivamente stimato, per la demolizione e lo smaltimento delle porzioni difformi, un costo di €15.000,

si ritiene ragionevole confermare il valore di mercato già determinato pari a € 93.400 (diconsi Euro 5  
Novantatremilaquattrocento/00).

La sottoscritta ctu, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, comunica di aver inviato la presente integrazione al Curatore del Fallimento avv. Michela Fiorillo.

Con osservanza

Il CTU arch. Mariagrazia Colloca