

## RELAZIONE

Lo scrivente Natale Rondinelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2680, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

- essendo stato nominato coadiutore nel procedimento in epigrafe in data 26 ottobre 2022 dal curatore fallimentare, dott. avv. Gennaro Di Natale;

- avendo accettato l'incarico conferitogli in data 26 ottobre 2022;

- ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di procedere alla stima dei beni costituenti il compendio fallimentare RF 6/2021 avverso [REDACTED]

### 1. PREMESSA

Il curatore fallimentare (dott. avv. Gennaro Di Natale), ai fini dell'espletamento del presente incarico peritale, formulava allo scrivente Natale Rondinelli, nella sua qualità di coadiutore, i seguenti quesiti:

*“1. Provveda ad effettuare una ricognizione dell'immobile situato in San Pietro a Maida alla Via Leningrado, 57 piano secondo identificato nel NCEU del Comune di San Pietro a Maida al foglio 11, p.lla 984, sub. 5 categoria F/3 in corso di costruzione, intestato al fallito [REDACTED], quindi, identifichi con precisi dati catastali e confini detto compendio fallimentare, descrivendolo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi. In ogni caso, verifichi preventivamente l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti;*

*2. Precisi la provenienza del bene al fallito, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà;*

*3. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro;*

*4. Dica dello stato di possesso del bene, verificando l'eventuale presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell'immobile.;*

5. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, indicando, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Riferisca, altresì, dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
6. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
7. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
8. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
9. Corredi la relazione - da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf., nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto”.

Preliminarmente, al fine di espletare le opportune verifiche sull'immobile ricadente nel compendio immobiliare oggetto di fallimento, lo scrivente, sentito per le vie brevi il curatore fallimentare, fissava il necessario sopralluogo sui luoghi oggetto di causa per il giorno 5 novembre 2022. Sui luoghi erano presenti i signori: [REDACTED] padre della rappresentante legale ([REDACTED] della società fallita; [REDACTED] fratello della rappresentante legale

[REDACTED] della società fallita; l'avvocato Gennaro Di Natale, in qualità di curatore fallimentare del procedimento in epigrafe; [REDACTED] in qualità di collaboratrice dello scrivente coadiutore; il signor [REDACTED] domiciliato presso la caserma dei Carabinieri di San Pietro a Maida ed utilizzatore a titolo gratuito dell'immobile ricadente nella massa fallimentare. In occasione del predetto sopralluogo, si è proceduto ad espletare opportuno rilievo metrico dell'immobile censito in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particela 984, subalterno 5**, nonché ad estrarre reperto fotografico dei luoghi oggetto di causa (cfr. reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale).

## 2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL CURATORE FALLIMENTARE DOTT. AVV. GENNARO DI NATALE CON PROVVEDIMENTO DEL GIORNO 26 OTTOBRE 2022.

**Quesito n. 1:** “Provveda ad effettuare una ricognizione dell'immobile situato in San Pietro a Maida alla Via Leningrado, 57 piano secondo identificato nel NCEU del Comune di San Pietro a Maida al foglio 11, p.lla 984, sub. 5 categoria F/3 in corso di costruzione, intestato al fallito [REDACTED] e, quindi, identifichi con precisi dati catastali e confini detto compendio fallimentare, descrivendolo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi. In ogni caso, verifichi preventivamente l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti”

### Risposta al quesito n. 1

Al fine di individuare gli immobili di proprietà della società [REDACTED] semplificata (con sede in [REDACTED] località [REDACTED] P.IVA [REDACTED] dichiarata fallita con sentenza di fallimento n. 6/2021 pubblicata in data 29 aprile 2021 (a seguito del ricorso n. 24/2020 presentato da Cassa Edile di Mutualità e Assistenza delle provincie di Catanzaro, Crotona e Vibo Valentia), lo scrivente ha espletato la visura per soggetto riferita sia alla società fallita [REDACTED] (cfr. allegato n. 2.1 della presente relazione peritale) sia alla sua legale rappresentante ([REDACTED] nata a Catanzaro il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Dalle visure per soggetto espletate è emerso che l'unico immobile di proprietà della

società fallita è individuato in catasto fabbricati del comune di San Pietro a Maida al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**.

Pertanto, dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare oggetto di accertamento peritale, sita in via Leningrado n. 57 del comune di San Pietro a Maida, sulla scorta della visura storica per immobile effettuata dallo scrivente, è individuata in Catasto Fabbricati del comune di **San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**: categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione), via Leningrado n. 57, piano 2, intestata alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (partita IVA [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.2 della presente relazione peritale). Dalla disamina della predetta visura storica per immobile è emerso che, nell'arco del ventennio, l'unità immobiliare per cui è causa **non ha subito alcuna variazione né dell'identificativo catastale** (essendo censita sin dall'impianto meccanografico del giorno **1 gennaio 1989** in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**) **né della relativa categoria catastale**. Le variazioni catastali (comunque non significative) riguardanti l'unità immobiliare oggetto della procedura fallimentare che ci occupa, che si sono susseguite nel tempo a partire dall'impianto meccanografico del giorno 1 gennaio 1989, sono le seguenti:

- **variazione del 28 novembre 1987**, in atti a partire dal 16 febbraio 1999 per l'inserimento del bene comune non censibile – PF (n. 2306/1987);
- **variazione del 24 gennaio 2008 (n. 1905.1/2008)**, pratica n. CZ0020088, in atti a partire dal 24 gennaio 2008, relativa alla verifica sullo stato attuale dell'UIU;
- **variazione del giorno 1 dicembre 2009 (n. 23455.1/2009)**, pratica n. CZ0233922, in atti a partire dal giorno 1 dicembre 2009, relativa alla verifica sullo stato attuale dell'UIU.

Per quanto concerne l'intestatario catastale, occorre precisare che la società fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CZ), codice fiscale [REDACTED] attuale proprietaria per la quota pari a 1/1, ha acquistato l'unità immobiliare per cui è causa dal signor [REDACTED] (nato a [REDACTED] codice

fiscale [REDACTED] con **atto di compravendita** per notar **Brunella Fabiano** del **12 marzo 2014**, recante numero 2043 di repertorio. Si precisa – altresì – che l'unità immobiliare in argomento è pervenuta al signor [REDACTED] con **atto di divisione** per notar **Antonio Ruscio** del 21 dicembre 2001, recante **numero 22662 di repertorio**, con il quale i germani [REDACTED] e [REDACTED] si dividevano i beni immobili derivanti dalla successione per causa di morte (del 7 febbraio 2001, volume n. 466, registrata il giorno 11 aprile 2001) del signor [REDACTED] [REDACTED] (proprietario dell'immobile già dall'impianto meccanografico del giorno 1 gennaio 1989).

Da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale (cfr. allegato n. 3), il fabbricato di maggiore consistenza sito in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida, di cui è parte integrante l'unità immobiliare di proprietà della società fallita ed adibita (di fatto) a civile abitazione (distinta in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 984 subalterno 5**) confina: ad **Est** ed a **Sud** rispettivamente con via Leningrado e via Trento e Trieste del comune di San Pietro a Maida, non ancora frazionate ed individuate in parte in catasto terreni del comune di **San Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 902** (intestata ai signori [REDACTED] nato a San Pietro a Maida il [REDACTED] e [REDACTED] nata a San Pietro a Maida il [REDACTED] ad Ovest con il fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 1134**; a Nord con le **particelle 1807** (intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] e **1735** (corte di pertinenza del fabbricato di maggiore consistenza) del **foglio di mappa 11** del comune di **San Pietro a Maida**. Si mette in evidenza l'appartamento di proprietà della società fallita (ubicato al piano secondo del fabbricato di via Leningrado) è accessibile dal vano scala interno (accessibile – a sua volta – dal portone esterno sito sul prospetto Sud dello stesso fabbricato, prospiciente via Trento e Trieste del comune di San Pietro a Maida), censito in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 1** (bene comune non censibile). Si precisa – inoltre – che il piano secondo del fabbricato di maggiore consistenza è interessato esclusivamente dall'unità immobiliare di proprietà della

società fallita (oltre che dal vano scala interno censito dal subalterno 1). Come emerge dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 4 della presente relazione peritale, agli altri piani del fabbricato sono ubicate le seguenti unità immobiliari (non oggetto della presente procedura fallimentare):

- il piano terra è formato di due unità immobiliari adibite a magazzini, censite rispettivamente dal **subalterno 2** (di categoria catastale C/2 - magazzini e locali di deposito -, classe 2, consistenza 43 metri quadrati, rendita catastale pari a Euro 66,62, intestato catastalmente alla signora [REDACTED] nata a San Pietro a Maida il [REDACTED] e dal **subalterno 3** (di categoria catastale C/2 - magazzini e locali di deposito -, classe 2, consistenza 42 metri quadrati, rendita catastale pari a Euro 65,07, intestato catastalmente ai signori [REDACTED] nato a San Pietro a Maida il [REDACTED] e [REDACTED] nata a San Pietro a Maida il [REDACTED]
- il piano primo è – invece – interessato dalla presenza dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati dal **subalterno 4** (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita catastale 183,60, intestata catastalmente alla signora [REDACTED] nata a San Pietro a Maida il [REDACTED]

## **2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA FALLIMENTARE**

L'immobile ricadente nella massa fallimentare è ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato sito tra via Leningrado e via Trento e Trieste del comune di San Pietro a Maida, censito in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida**, al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**), avente coordinate **GPS 38.848053 di latitudine e 16.344276 di longitudine** (le coordinate si riferiscono al baricentro del fabbricato in argomento).

All'appartamento oggetto di causa si accede attraverso il portone principale (avente numero civico 67) ubicato sul prospetto Sud (prospiciente via Trento e Trieste del comune di San Pietro a Maida) del fabbricato condominiale, il quale presenta una struttura portante intelaiata composta di un'incastellatura di travi e pilastri – formanti telai

- in conglomerato cementizio armato. L'immobile adibito a civile abitazione è costituito di:

1. **un disimpegno**, indicato con il simbolo **C** nelle planimetrie riportate negli allegati n. 6.1 e n. 6.2 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **8,75 metri quadrati**; tale ambiente, accessibile dal portoncino blindato caposcala (avente larghezza pari a 1,50 metri ed altezza pari a 2,90 metri) raggiungibile direttamente dal vano scala interno, consente il collegamento tra diverse stanze presenti nell'appartamento oggetto di descrizione (cfr. fotografia n. 9 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale);
2. **una cucina**, indicata con la lettera **K** nelle planimetrie riportate negli allegati n. 6.1 e n. 6.2 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **13,26 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 5 e n. 6 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale); sulla parete di tamponatura del suddetto vano, esposta a Sud, è stata riscontrata una macchia di umidità (cfr. fotografia n. 7 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale); dal suddetto vano, dotato di una porta finestra ubicata sul prospetto Sud, di larghezza pari a 116 centimetri ed altezza netta pari 227 centimetri (cfr. fotografia n. 8 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale), è inoltre possibile accedere al balcone **B1** (cfr. punto 8 del presente elenco);
3. **un soggiorno**, indicato con il simbolo **S1** nelle planimetrie riportate negli allegati n. 6.1 e n. 6.2 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **25,23 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 10 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale); dal suddetto vano, dotato di una porta finestra ubicata sul prospetto Nord, di larghezza pari a 116 centimetri ed altezza netta pari 227 centimetri (cfr. fotografia n. 11 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale), è inoltre possibile accedere al balcone **B1** (cfr. punto 8 del presente elenco); il vano è altresì dotato di una finestra ubicata sul prospetto Nord del fabbricato, di larghezza pari a 116 centimetri, altezza pari a 137 centimetri ed

altezza parapetto pari a 90 centimetri (cfr. fotografia n. 11 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

4. **una stanza da letto matrimoniale**, indicata con il simbolo *L* nelle planimetrie riportate negli allegati n. 6.1 e n. 6.2 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **16,45 metri quadrati** (cfr. fotografia n. 12 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale); sulla parete di tamponatura del suddetto vano, esposta a Nord, è stata riscontrata una macchia di umidità (cfr. fotografia n. 13 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale); dal suddetto vano, dotato di una porta finestra ubicata sul prospetto Nord, di larghezza pari a 116 centimetri ed altezza netta pari 227 centimetri (cfr. fotografia n. 12 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale), è possibile accedere al balcone *B1* (cfr. punto 8 del presente elenco); dalla stessa stanza da letto è inoltre possibile accedere a un bagno indicato con simbolo *WC2* (cfr. punto 5 del presente elenco) attraverso una porta di collegamento (cfr. fotografia n. 14 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale);
5. **un bagno** indicato con il simbolo *WC2* nelle planimetrie riportate negli allegati n. 6.1 e n. 6.2 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **6,10 metri quadrati**; le pareti perimetrali del suddetto vano risultano rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza pari a 2,05 metri dal piano di calpestio (cfr. fotografie n. 15 e 16 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale); si ritiene opportuno mettere in evidenza che tale bagno risulta dotato di una finestra ubicata sul prospetto Est, di larghezza pari a 65 centimetri, altezza pari a 137 centimetri ed altezza parapetto pari a 75 centimetri;
6. **una stanza adibita a cabina armadio**, indicata con il simbolo *S2* nelle planimetrie riportate negli allegati n. 6.1 e n. 6.2 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **15,86 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 20 e 21 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);



sulla parete di tamponatura del suddetto vano, esposta a Sud, è stata riscontrata una macchia di umidità (cfr. fotografia n. 21 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale); dal suddetto vano, dotato di una porta finestra ubicata sul prospetto Sud, di larghezza pari a 116 centimetri ed altezza netta pari 227 centimetri (cfr. fotografia n. 21 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale), è possibile accedere al balcone **B1** (cfr. punto 8 del presente elenco);

7. **un bagno** indicato con il simbolo **WC1** nelle planimetrie riportate negli allegati n. 6.1 e n. 6.2 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **7,00 metri quadrati**; le pareti perimetrali del suddetto vano risultano rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza pari a 2,05 metri dal piano di calpestio (cfr. fotografie n. 17 e 18 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale); si ritiene opportuno mettere in evidenza che tale bagno risulta dotato di una finestra ubicata sul prospetto Sud, di larghezza pari a 65 centimetri, altezza pari a 137 centimetri ed altezza parapetto pari a 75 centimetri; inoltre, sulla parete di tamponatura del suddetto vano, esposta a Sud, è stata riscontrata una macchia di umidità (cfr. fotografia n. 19 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale);
8. **un balcone** indicato con il simbolo **B1** nelle planimetrie riportate negli allegati n. 6.1 e n. 6.2 della presente relazione peritale, di superficie netta pari a **33,17 metri quadrati** (cfr. fotografie n. 22, 23, 24, 25 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale); detto balcone circonda interamente l'appartamento per i tre lati Sud, Est e Nord, presenta una larghezza costante di 95 centimetri ed è dotato di parapetto realizzato con ringhiera metallica ed è, inoltre, interamente piastrellato; tale balcone è raggiungibile dagli ambienti **K** e **S2** sul prospetto Sud (cfr. fotografia n. 22 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale) e dagli ambienti **S1** ed **L** sul prospetto Nord (cfr. fotografia n. 25 del reperto fotografico riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione peritale);

Occorre precisare che gli infissi dell'appartamento sopra descritto sono in legno/alluminio ed avvolgibili in PVC, le porte in legno tamburato ed il pavimento in ceramica monocottura. L'altezza netta interna (misurata tra il piano di calpestio del pavimento e l'intradosso del solaio interpiano) dell'appartamento è pari a 2,90 metri. Si ritiene opportuno mettere in evidenza che (come meglio precisato nella risposta al quesito n. 4 della presente relazione peritale) l'appartamento sopra descritto risulta occupato dal nucleo familiare del signor [REDACTED]. La superficie lorda dell'unità immobiliare in esame risulta pari a **111,22 metri quadrati**.

Si precisa infine, che non risultano trascritti altri pignoramenti (precedenti) sui beni (da quanto emerge dalla ricerca ipocatastale espletata).

**Quesito n. 2:** “Precisi la provenienza del bene al fallito, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà”

**Risposta al quesito n. 2**

L'immobile ricadente nella massa fallimentare che ci occupa, sito in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida e censito in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**, sulla scorta degli accertamenti ipotecari espletati dallo scrivente, è pervenuto alla società fallita ([REDACTED]) con sede in [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano, del giorno **12 marzo 2014**<sup>1</sup>, repertorio n. 2043, raccolta n. 1646, trascritto il giorno **1 aprile 2014**, al numero **3928** del Registro Generale ed al numero **3175** del Registro Particolare. Nel merito, dalla disamina della nota di trascrizione dell'atto citato (cfr. allegato n. 7.3), in particolare dalla “*Sezione B – Immobili*”, si evince che l'immobile oggetto di compravendita è il seguente:

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in **Catasto Fabbricati** del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**, classe F3 – unità in corso di costruzione, via Leningrado, n. 57 del comune di San Pietro a Maida.

Si precisa che l'atto di compravendita in esame è stato trascritto, da quanto si evince dalla “*Sezione C – Soggetti*” **a favore** della

<sup>1</sup> Cfr. atto in copia conforme riportato quale allegato n. 5.1.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – società a responsabilità limitata semplificata, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la piena proprietà e **contro** il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 7.3). Si riporta di seguito quanto indicato nel quadro D – Ulteriori Informazioni della predetta nota di trascrizione: *“il signor [REDACTED] assumendo ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla società [REDACTED] a responsabilità limitata semplificata” che, come rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile, facente parte di un fabbricato, sito nel comune di San Pietro a Maida (CZ), via Leningrado n. 57, e precisamente: appartamento allo stato rustico del quale esistono soltanto i pilastri, il solaio e la tamponatura esterna, senza divisioni interne, ubicato al secondo piano, della superficie di circa 100 (cento) metri quadrati, confinante con via pubblica da due lati, con vano scala e con rimanente proprietà del venditore, salvo altri. nel N.C.E.U. del comune di San Pietro a Maida, intestato al venditore, foglio 11, particella 984 sub 5, via Leningrado n. 57, piano 2, senza rendita perché in corso di costruzione. La parte venditrice immette la parte acquirente nel legale e materiale possesso di quanto venduto, che dichiara di trasferire con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, con dipendenze, pertinenze ed attinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, nonché con tutte le servitù attive e passive attualmente esistenti, e con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte. **Precisano le parti**, così come statuito nel titolo di provenienza del bene oggetto dell'atto che si trascrive, **che:** - ***l'ultima area sovrastante ed eventuali sottotetti futuri rimangono di esclusiva proprietà della società acquirente, con l'onere comune ed eguale dei comproprietari di provvedere alla manutenzione del manto di tegole;*** - ***le due canne fumarie di pertinenza dei beni di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] dovranno essere spostate o sistemate, a cura e spese della stessa, ove siano di impedimento od ostacolo alle opere di completamento e ristrutturazione che verranno effettuate dalla società acquirente;*** - ***il portone d'ingresso e la prima rampa di scala sino al primo piano rimangono in comune, mentre rimane di esclusiva spettanza della società acquirente tutta la restante parte”***.*

Si mette in evidenza che lo scrivente ha provveduto a reperire copia conforme dell'atto di compravendita in argomento; in particolare, in data 12 dicembre 2022, procedeva ad estrarre copia del

rogito in argomento dalla piattaforma *Sister* dell’Agenzia delle Entrate (cfr. atto di compravendita del 12 marzo 2014 per notar Brunella Fabiano, recante numero 2043 di repertorio, riportato quale allegato n. 5.1 della presente relazione peritale). Dalla disamina dell’atto sopra citato si evince che “Il signor [REDACTED] assumendo ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla società [REDACTED] – Società a Responsabilità Limitata Semplificata” che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile, facente parte di un fabbricato, sito nel comune di San Pietro a Maida (CZ) via Leningrado n. 57, e precisamente: appartamento allo stato rustico del quale esistono soltanto i pilastri, il solaio e la tamponatura esterna, senza divisioni interne, ubicato al secondo piano, della superficie di circa 100 (cento) metri quadrati, confinante con via pubblica da due lati, con vano scala e con rimanente proprietà del venditore, salvo altri. Nel NCEU del comune di San Pietro a Maida, intestato al venditore, foglio 11, particella 984, sub 5, via Leningrado n. 57, piano 2, senza rendita perché in corso di costruzione. [...]. Il prezzo della vendita in oggetto è di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) che è stato pagato, con le modalità appresso specificate dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia ampia e finale quietanza a saldo, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale [...]” (cfr. allegato n. 5.1). Da quanto si evince dall’atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del 12 marzo 2014, il bene alienato era pervenuto al signor [REDACTED] “in proprietà esclusiva, con atto di divisione ricevuto dal Notaio A. Ruscio da Filadelfia in data 21 dicembre 2001, rep. n. 22662, registrato a Vibo Valentia il 4 gennaio 2002, divisione dipendente dalla successione legittima della madre [REDACTED] nata a San Pietro a Maida il [REDACTED] deceduta a Catanzaro il 26 marzo 1986, giusta dichiarazione di successione registrata a Lamezia Terme al n. 64 Volume 365, trascritta a Catanzaro il 24 dicembre 1986 ai nn. 21635/18262, e per successione legittima del padre [REDACTED] nato a San Pietro a Maida il [REDACTED] deceduto a San Pietro a Maida il 7 febbraio 2001, giusta dichiarazione di successione registrata a Lamezia Terme il 10 aprile 2001 al n. 96 Volume 466, trascritta a Catanzaro l'8 settembre 2001 ai n. 18044/14467. [...]”.

Al fine di acquisire l’atto in argomento, trascritto in data **14 gennaio 2002**, al **numero 720 di RG** ed al **numero 612 di RP**, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza per mezzo di email all’Archivio Notarile di Stato di Catanzaro in data 3 febbraio 2023 (cfr.

allegato n. 8 della presente relazione peritale). Dalla nota di trascrizione dell'atto citato (cfr. allegato n. 7.7), in particolare dalla “Sezione B – Immobili”, si evince che gli immobili oggetto di divisione risultavano i seguenti:

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in catasto fabbricati del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 3**, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, via Leningrado, n. 61, consistenza 42 metri quadrati del comune di San Pietro a Maida;

- **immobile n. 2:** individuato in catasto fabbricati del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**, categoria F3 – fabbricato in corso di costruzione, via Leningrado del comune di San Pietro a Maida;

- **immobile n. 3:** individuato in catasto terreni del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 4, particella 37**, consistenza 2.800 metri quadrati, ubicato in località Murgio del comune di San Pietro a Maida;

- **immobile n. 4:** individuato in catasto terreni del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 4, particella 311**, consistenza 1.880 metri quadrati, ubicato in località Murgio del comune di San Pietro a Maida;

- **immobile n. 5:** individuato in catasto terreni del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 4, particella 321**, consistenza 440 metri quadrati, ubicato in località Murgio del comune di San Pietro a Maida;

**Unità negoziale n. 2:**

- **immobile n. 1:** individuato in catasto fabbricati del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 2**, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, via Leningrado, n. 59, consistenza 43 metri quadrati del comune di San Pietro a Maida;

- **immobile n. 2:** individuato in catasto fabbricati del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 4**, categoria A3 – abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani, via Leningrado, n. 57, piano primo del comune di San Pietro a Maida;

Si precisa che l'atto di compravendita in esame è stato trascritto, da quanto si evince dalla "Sezione C – Soggetti":

- relativamente all'**unità negoziale n. 1 a favore** di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e **contro** [REDACTED] nata a San Pietro a Maida il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 7.7);
- relativamente all'**unità negoziale n. 2 a favore** di [REDACTED] nata a San Pietro a Maida il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e **contro** [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 7.7).

Si precisa, infine, che lo scrivente, sulla scorta delle indagini peritali poste in essere, non ha nulla da segnalare in ordine alla sussistenza di eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

**Quesito n. 3:** "Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro"

#### **Risposta al quesito n. 3**

Nel caso di specie, non risulta necessario un progetto di divisione, atteso che il bene immobile ricadente nella massa fallimentare risulta di proprietà esclusiva della società fallita. In particolare, l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5** risulta di proprietà esclusiva della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e - pertanto - **non è necessario valutare la possibilità di una sua divisione.**

**Quesito n. 4:** "Dica dello stato di possesso del bene, verificando l'eventuale presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell'immobile."

#### **Risposta al quesito n. 4**

Come è emerso dal sopralluogo espletato in data 5 novembre 2022, l'unità immobiliare sita in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida (censita in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**) risultava occupata - a titolo gratuito (come da dichiarazioni dell'occupante, avanti riportate) - dal signor [REDACTED]. A tal proposito, si ritiene opportuno riportare stralcio del predetto verbale di sopralluogo redatto dal curatore fallimentare all'epoca dell'accesso sui luoghi per cui è causa: “[...] Contrariamente da quanto risultante dalla documentazione in atti, l'unità abitativa è finita sia all'esterno che all'interno. Attualmente l'immobile è occupato a titolo gratuito ed in via transitoria dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e domiciliato in San Pietro a Maida per ragioni di lavoro. L'unità abitativa è stata concessa in uso gratuito al sig. [REDACTED] domiciliato presso la Caserma dei Carabinieri di San Pietro a Maida dal sig. [REDACTED] [...]”. Il sig. [REDACTED] viene invitato a rilasciare l'immobile o a sottoscrivere un contratto di locazione ad uso transitorio fino alla vendita dell'immobile stesso. Opportunamente sentito sul punto il sig. [REDACTED] dichiara: “Mi rendo disponibile a sottoscrivere un contratto di locazione ad uso transitorio in attesa della vendita dell'immobile” [...]” (cfr. verbale di sopralluogo riportato quale allegato n. 9 della presente relazione peritale). Pertanto, a seguito del sopralluogo espletato in data **5 novembre 2022**, veniva stipulato il **contratto di locazione ad uso transitorio** (registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme in data 12 dicembre 2022, al n. 2208, serie 3T) tra il **curatore del fallimento n. 6/2021 R.F.** “[REDACTED]” (avvocato Gennaro Di Natale, nato a Napoli il 18 luglio 1976 e nominato curatore fallimentare dal Tribunale di Lamezia Terme con sentenza n. 6/2021 RF, depositata in cancelleria il 29 aprile 2021) ed il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED], n. [REDACTED] del comune di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (cfr. contratto di locazione riportato quale allegato n. 10 della presente relazione peritale). L'articolo 2 del predetto contratto di locazione prevede: “Il locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione transitoria – per l'uso consentito dalla legge e/o dalla destinazione urbanistica dello stesso – al conduttore, che a tale titolo accetta, l'unità immobiliare ubicata in San Pietro a Maida alla via Leningrado, 57, riportato nel N.C.E.U. al foglio 11, particella 984, sub 5, categoria F3,

*acquisita all'attivo fallimentare [...]". In merito alla durata del contratto, nell'articolo 3, si stabiliva: "In considerazione della particolare natura del presente contratto, la locazione avrà la durata di anni uno, con inizio dalla data del 12 novembre 2022 e fino al 12 novembre 2023, intendendosi sin da ora disdetto per tale data, ma con la possibilità di prorogare il contratto di anno in anno con il consenso del locatore. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di almeno tre mesi. In ogni caso e comunque, il contratto si scioglierà ipso iure nel momento in cui dovesse essere venduto l'immobile locato o, se anteriore, emesso decreto di estinzione della procedura fallimentare. In tal caso, l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da cose e persone entro e non oltre 90 giorni dal rogito notarile in favore dell'aggiudicatario e/o dal decreto di estinzione della procedura fallimentare". Pertanto, la durata della locazione è pari ad un anno (rinnovabile), ma con possibilità di sospendere il contratto nel momento in cui dovesse essere venduto l'immobile per cui è causa o dovesse essere emesso il decreto di estinzione della procedura fallimentare. Il canone di locazione annuo stabilito nell'articolo 4 del contratto di locazione è pari ad **€uro 2.400,00** (duemilaquattrocento/00), corrisposto in rate mensili di €uro 200,00.*

Relativamente al più probabile valore del canone di locazione dell'immobile si rimanda alla risposta al quesito n. 8 della presente relazione peritale, atteso che tale canone di locazione si determina in funzione del valore venale dell'immobile stesso.

**Quesito n. 5:** "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, indicando, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Riferisca, altresì, dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni."

#### **Risposta al quesito n. 5**



Al fine di verificare l'esistenza di eventuali formalità che rimarranno a carico dell'acquirente *sub asta* ed i vincoli gravanti sull'unità oggetto della presente relazione di perizia (n. 1 appartamento adibito a civile abitazione sito in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida, censito rispettivamente in **catasto fabbricati** del comune di **San Pietro a Maida**, al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**), lo scrivente ha espletato opportune ispezioni ipotecarie riportate negli allegati dal n. 7.1 al n. 7.10. Dagli elenchi sintetici delle formalità inerenti all'identificativo catastale che l'immobile ricadente nella massa fallimentare ha avuto nell'ultimo ventennio e da quelli relativi ai proprietari dell'unità immobiliare in argomento (che si sono succeduti negli ultimi venti anni), è emerso che sull'immobile per cui è causa non grava alcuna formalità (quali, ad esempio, vincolo derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, domande giudiziali, eventuali altre cause in corso trascritte sull'immobile che ci occupa etc. etc.) che rimarrà a carico dell'acquirente *sub-asta*.

Si ritiene opportuno mettere in evidenza che nel fabbricato di maggiore consistenza, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale (censita in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida**, al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**), non risulta costituito alcun condominio. Inoltre, si precisa che - dalle ricerche condotte presso l'ufficio tecnico del comune di San Pietro - è emerso che l'area su cui sorge il fabbricato in argomento non risulta soggetta ad alcun vincolo tra quelli oggetto del quesito.

Al fine di verificare l'esistenza o meno di formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto della presente procedura esecutiva (quali ad esempio iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), che potranno essere cancellate e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente *sub-asta*, lo scrivente ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie sia per soggetto (indagini estese su tutti i soggetti proprietari dei beni nell'ultimo ventennio) sia per immobile (estesa a tutte le particelle catastali che hanno identificato i beni oggetto di pignoramento nell'arco del ventennio). In particolare, sono state espletate le ispezioni ipotecarie per soggetto relative a: **1) [REDACTED]** [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (cfr.

allegato n. 7.1); 2) [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (cfr. allegato n. 7.8).

Per quanto concerne – invece - le ispezioni telematiche per immobile, sono state espletate relativamente alla **particella 984 sub 5**, catasto fabbricati, del **foglio di mappa 11** del comune di **San Pietro a Maida**, cfr. allegato dal n. 7.2 della presente relazione peritale.

Dalle succitate ispezioni ipotecarie è emerso che sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva – allo stato - non grava alcuna formalità (ipoteche, pignoramenti e/o procedure fallimentare) che dovrà essere cancellata a seguito della vendita *sub-asta* (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'anno 1980 in poi). Tuttavia, si precisa che si sarebbe dovuto trascrivere la **sentenza dichiarativa di fallimento del 22 aprile 2021, pubblicata in data 29 aprile 2021** e registrata presso l'Ufficio Fallimenti del Tribunale di Lamezia Terme in data 5 maggio 2021 al n. 581 (cfr. allegato n. 11 della presente relazione peritale). Tale sentenza non è stata ancora trascritta, nonostante il curatore fallimentare (avv. Gennaro Di Natale) abbia prontamente inoltrato a mezzo PEC, in data **15 giugno 2021**, all'Agenzia del Territorio di Catanzaro – Servizio di pubblicità immobiliare - apposita istanza di trascrizione (cfr. allegato n. 21 della presente relazione peritale) ed abbia successivamente portato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, tramite suo delegato, il titolo in originale andato poi smarrito e non trascritto. Attualmente è in corso il rilascio di nuova copia per uso trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento n. 6/2021 R.F che sarà portata dal curatore presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro – Servizio di pubblicità immobiliare – per gli adempimenti de caso.

Ad ogni modo, al fine di garantire il rispetto del principio della continuità delle trascrizioni, **tale formalità dovrà essere compiuta prima della vendita sub-asta.** Si prevedono – pertanto – i costi di cancellazione della futura (*post vendita sub-asta*) trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento. Tali costi risulteranno pari a: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta da bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della

presente formalità pari a €uro 294,00, oltre a €uro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione dichiarazione di fallimento.

Le uniche formalità reperite sulla scorta delle ispezioni espletate sono inerenti alle note di trascrizione di atti di compravendita, successione e divisione del bene che ci occupa. In particolare, come emerge da un controllo incrociato tra le ispezioni per soggetto e l'ispezione per immobile espletate, l'unità immobiliare oggetto di causa (nell'arco dell'ultimo ventennio) è stata interessata dalle seguenti formalità:

#### **FORMALITA' N. 1**

**Denuncia di successione** (derivante da atto per causa di morte del 10 aprile 2001, numero 96/466 di Repertorio) **trascritta il giorno 8 settembre 2001 al numero 18044 del Registro Generale ed al numero 14467 del Registro Particolare.** La denuncia di successione in argomento, da quanto emerge dalla “*Sezione C – Soggetti*” della relativa nota di trascrizione, è stata trascritta a **favore** di [REDACTED] (figlia della *de cuius*), nata a San Pietro a Maida il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e di [REDACTED] (figlio del *de cuius*), nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1, e **contro** il signor [REDACTED] [REDACTED] (*de cuius*), nato a San Pietro a Maida il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 (cfr. allegato n. 7.11). Si mette in evidenza che nella “*Sezione B – Immobili*” sono indicati i seguenti immobili:

#### **Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in **catasto fabbricati** del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 2**, classe C2 – magazzini e locali di deposito -, consistenza 43 metri quadrati;
- **immobile n. 2:** individuato in **catasto fabbricati** del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 4**, classe A3 – abitazione di tipo economico;

- **immobile n. 3:** individuato in catasto fabbricati del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 3**, classe C2 – magazzini e locali di deposito -, consistenza 42 metri quadrati;
- **immobile n. 4:** individuato in catasto fabbricati del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**, classe A3 – abitazione di tipo economico;
- **immobile n. 5:** individuato in catasto terreni del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 4, particella 37**, di consistenza 2.800 centiare;
- **immobile n. 6:** individuato in catasto terreni del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 4, particella 311**, di consistenza 1.880 centiare;
- **immobile n. 7:** individuato in catasto terreni del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 4, particella 321**, di consistenza 440 centiare.

#### **FORMALITA' N. 2**

**Atto di divisione** (derivante da atto notarile pubblico per notar Antonio Ruscio del 21 dicembre 2001, numero 22662/9354 di Repertorio) **trascritto il 14 gennaio 2002 al numero 720 del Registro Generale ed al numero 612 del Registro Particolare.**

La nota di trascrizione in argomento, da quanto emerge dalla “*Sezione C – Soggetti*” della relativa nota di iscrizione, è stata trascritta a **favore** di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 1 e di [REDACTED] nata a San Pietro a Maida il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 2 e **contro** di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 2 e di [REDACTED] nata a San Pietro a Maida il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 1 (cfr. allegato n. 7.7). Si mette in evidenza che nella “*Sezione B – Immobili*” sono indicati i seguenti immobili:

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in catasto fabbricati del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 3**, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, via Leningrado, n. 61, consistenza 42 metri quadrati del comune di San Pietro a Maida;

- **immobile n. 2:** individuato in catasto fabbricati del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**, categoria F3 – fabbricato in corso di costruzione, via Leningrado del comune di San Pietro a Maida;

- **immobile n. 3:** individuato in catasto terreni del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 4, particella 37**, consistenza 2.800 metri quadrati, ubicato in località Murgio del comune di San Pietro a Maida;

- **immobile n. 4:** individuato in catasto terreni del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 4, particella 311**, consistenza 1.880 metri quadrati, ubicato in località Murgio del comune di San Pietro a Maida;

- **immobile n. 5:** individuato in catasto terreni del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 4, particella 321**, consistenza 440 metri quadrati, ubicato in località Murgio del comune di San Pietro a Maida;

**Unità negoziale n. 2:**

- **immobile n. 1:** individuato in catasto fabbricati del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 2**, categoria C2 – magazzini e locali di deposito, via Leningrado, n. 59, consistenza 43 metri quadrati del comune di San Pietro a Maida;

- **immobile n. 2:** individuato in catasto fabbricati del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 4**, categoria A3 – abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani, via Leningrado, n. 57, piano primo del comune di San Pietro a Maida.

**FORMALITA' N. 3**

**Atto di compravendita** per notar Fabiano Brunella del 12 marzo 2014, recante numero 2043/1646 di repertorio, trascritto il giorno 1 aprile 2014 al numero 3928 di RG ed al numero 3175 di RP, a favore

della [REDACTED] – società a responsabilità limitata semplificata, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la piena proprietà e **contro** il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 7.3). Si mette in evidenza che nella “*Sezione B – Immobili*” è indicato il (solo) seguente immobile:

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in **Catasto Fabbricati** del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**, classe F3 – unità in corso di costruzione, via Leningrado, n. 57 del comune di San Pietro a Maida.

Si precisa – infine – che dall’ispezione per soggetto alla società fallita (cfr. allegato n. 7.1 della presente relazione peritale) sono emerse le seguenti formalità (**che tuttavia non si riferiscono all’immobile oggetto della presente relazione peritale**):

**FORMALITA’ N. 1**

**Atto di compravendita** per notar Fabiano Brunella del 12 marzo 2014, recante numero 2043/1646 di repertorio, trascritto il giorno **1 aprile 2014** al numero **3928** di **RG** ed al numero **3175** di **RP, a favore** della [REDACTED] – società a responsabilità limitata semplificata, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la piena proprietà e **contro** il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 7.3). Si mette in evidenza che nella “*Sezione B – Immobili*” sono indicati i seguenti immobili

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in **Catasto Fabbricati** del **comune di San Pietro a Maida, foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**, classe F3 – unità in corso di costruzione, via Leningrado, n. 57 del comune di San Pietro a Maida.

**FORMALITA’ N. 2**

**Atto di compravendita** per notar Fabiano Brunella del 22 agosto 2014, recante numero 2433/1970 di repertorio, trascritto il giorno **9 settembre 2014** al numero **10445** di **RG** ed al numero **8655** di **RP, a favore** della [REDACTED] – società a responsabilità limitata semplificata, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per la piena proprietà e **contro** la signora [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 7.5). Si mette in evidenza che nella “Sezione B – Immobili” sono indicati i seguenti immobili

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in catasto fabbricati del **comune di** [REDACTED] **foglio di mappa 19, particella 34, subalterno 1**, natura A6 – abitazioni di tipo rurale, consistenza 1 vano, via Piave, n. 40 del comune di [REDACTED]

**FORMALITA' N. 3**

Atto di compravendita per notar Fabiano Brunella del 22 agosto 2014, recante numero 2433/1970 di repertorio, trascritto il giorno **9 settembre 2014** al numero **10446** di **RG** ed al numero **8656** di **RP**, a **favore** della [REDACTED] – società a responsabilità limitata semplificata, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la piena proprietà e **contro** i signori: 1) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/5 del diritto di proprietà; 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/5 del diritto di proprietà; 3) [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/5 del diritto di proprietà; 4) [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/5 del diritto di proprietà; 5) [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/5 del diritto di proprietà; (cfr. allegato n. 7.4). Si mette in evidenza che nella “Sezione B – Immobili” sono indicati i seguenti immobili

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in catasto fabbricati del **comune di** [REDACTED] **foglio di mappa 19, particella 34, subalterno 2**, natura A6 – abitazioni di tipo rurale, consistenza 1,5 vani, via Piave, n. 38 del comune di [REDACTED]

**FORMALITA' N. 4**

Atto di compravendita per notar Perrella Gianluca del giorno 8 ottobre 2020, recante numero 103966/28686 di repertorio, trascritto il giorno **26 ottobre 2020** al numero **12668** di **RG** ed al numero **9316** di **RP**, a **favore** di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED],

codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e **contro** la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – società a responsabilità limitata semplificata, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (cfr. allegato n. 7.4). Si mette in evidenza che nella “*Sezione B – Immobili*” sono indicati i seguenti immobili

**Unità negoziale n. 1:**

- **immobile n. 1:** individuato in catasto fabbricati del **comune di** [REDACTED] **foglio di mappa 19, particella 34, subalterno 1**, natura A6 – abitazioni di tipo rurale, consistenza 1 vano, via Senatore Todaro, n. 61 del comune di [REDACTED]

- **immobile n. 2:** individuato in catasto fabbricati del **comune di** [REDACTED] **foglio di mappa 19, particella 34, subalterno 2**, natura A6 – abitazioni di tipo rurale, consistenza 1,5 vani, via Senatore Todaro, n. 61 del comune di [REDACTED]

Pertanto, si ritiene opportuno mettere in evidenza che dall’ispezione per soggetto espletata in capo alla società fallita è emerso che la [REDACTED] ha acquistato nell’anno 2014 tre unità immobiliari (di cui una – oggetto della presente procedura fallimentare – è ubicata nel comune di San Pietro a Maida, mentre le altre due sono ubicate nel comune di [REDACTED] e **nel mese di ottobre del 2020 (6 mesi prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento) ha alienato le due unità immobiliari ubicate nel comune di [REDACTED] precedentemente acquistate (anno 2014).**

**Quesito n. 6:** “Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di un accurato controllo incrociato”

**Risposta al quesito n. 11**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visure per immobile (cfr. allegati n. 2.1 e n. 2.2), nonché ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (cfr. allegati n. 7.1, n. 7.2, n. 7.3, n. 7.4, n. 7.5, n. 7.6, n. 7.7, n. 7.8, n. 7.9, n. 7.10 e n. 7.11). Si precisa che l’unità immobiliare oggetto di causa non è dotata di planimetria catastale, atteso che la stessa UIU risulta catastalmente di tipo F/3 (in corso di costruzione). Si ribadisce che di fatto l’unità immobiliare ricadente nella



massa fallimentare non è in corso di costruzione, ma risulta ultimata e adibita a civile abitazione. Pertanto, come meglio precisato nella risposta al quesito successivo, occorre espletare una variazione catastale relativamente alla destinazione d'uso, trasformando la stessa unità immobiliare in civile abitazione ed introducendo la relativa planimetria catastale. Si precisa che è stato acquisito l'elaborato planimetrico del fabbricato di maggiore consistenza contenente l'unità immobiliare oggetto di causa (cfr. allegato n. 4 della presente relazione peritale). Si mette in evidenza – infine – che è stato acquisito – altresì – l'estratto di mappa catastale contenente il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di causa (cfr. allegato n. 3 della presente relazione peritale).

**Quesito n. 7:** “Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”

#### **Risposta al quesito n. 7**

Allo scopo di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di causa (appartamento ubicato al terzo piano fuori terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida), individuate in **Catasto Fabbricati del comune di San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**, lo scrivente (a seguito delle indagini esperite presso l'archivio comunale di San Pietro a Maida) protocollava, per mezzo di PEC inoltrata in data 13 gennaio 2023 e protocollata al n. 336/2023 in data 16 gennaio 2023, apposita istanza di accesso agli atti presso il comune di San Pietro a Maida. Nella predetta istanza, lo scrivente richiedeva al comune di San Pietro a Maida di voler rilasciare *“copia di tutti gli eventuali provvedimenti emanati (concessioni edilizie o permessi di costruire anche se in sanatoria, con relativi allegati tecnici e grafici, autorizzazioni, DIA, eventuali provvedimenti sanzionatori, quali ad esempio ordinanze di demolizione ed altri atti consequenziali, etc.) in ordine al fabbricato individuato in catasto fabbricati del comune di San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5 (unità di proprietà della società fallita [REDACTED] ed ubicata al secondo piano di un fabbricato sito in via Leningrado, n. 57 del comune di San Pietro a Maida).”*

(cfr. istanza riportata quale allegato n. 12 della presente relazione peritale). A seguito della richiesta inoltrata, il comune di San Pietro a Maida in data **24 gennaio 2023** rilasciava allo scrivente l'unica pratica urbanistica esistente per l'unità immobiliare oggetto di accertamento. Tale pratica consiste nella **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** del **23 febbraio 2015** (protocollata in data **2 marzo 2015** al numero **1024** di **protocollo**, presentata dalla signora [REDACTED] nata a Catanzaro il [REDACTED] e residente in via [REDACTED] del comune di [REDACTED] in qualità di amministratore unico della società [REDACTED] con sede legale sita in località [REDACTED] del comune di [REDACTED]. Con la SCIA in argomento si metteva in evidenza che gli interventi edilizi avrebbero riguardato l'unità immobiliare sita in via Leningrado, n. 57 del comune di San Pietro a Maida, censita in catasto fabbricati dello stesso comune al **foglio di mappa 11, particella 984, sub 5**. Alla predetta SCIA si allegava la seguente documentazione:

1. relazione tecnica inerente al *“Progetto di manutenzione straordinaria e sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione”* redatta dal geometra [REDACTED] (tecnico incaricato dalla signora [REDACTED] al fine di comprendere i lavori previsti nella predetta SCIA, si ritiene opportuno riportare di seguito stralcio di quanto indicato nella relazione tecnica a firma del geom. [REDACTED] *“Il sottoscritto geom. [REDACTED] [...] ha redatto il progetto per i lavori di manutenzione straordinaria e sopraelevazione di un fabbricato ubicato in San Pietro a Maida alla via Leningrado n. 57 [...]. Il fabbricato è pervenuto alla ditta committente con atto di compravendita per notaio Brunella Fabiano da Maida del 12 marzo 2014 repertorio 2043, registrato a Lamezia Terme in data 31.03.2014 al n. 967. Nell'atto di compravendita sopra citato la parte venditrice ha dichiarato che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, priva quindi di concessione edilizia. Lo stesso fabbricato ricade in zona BT (zona totalmente edificata) del vigente PRG comunale. I lavori previsti sono: - tramezzatura interna in laterizio; - intonaco interno del tipo premiscelato; - realizzazione bagno completo di rivestimento e posa in opera di sanitari; - posa in opera di pavimentazione interna e sulle pensiline; - realizzazione dell'impianto elettrico; - realizzazione dell'impianto idrico e di scarico; - posa in opera di infissi interni ed esterni; - pitturazione ed opere di finitura; - rivestimento a cappotto delle*

- facciate esterne; - rifacimento dei balconi nelle parti deteriorate; - realizzazione della copertura in legno [...]*”;
2. planimetria catastale scala 1:200, al fine di inquadrare catastalmente il fabbricato di maggiore consistenza contenente l’unità immobiliare oggetto di intervento;
  3. stralcio del PRG (scala 1:2000), al fine di individuare la zona territoriale omogenea nella quale ricade urbanisticamente il fabbricato contenente l’UIU oggetto di intervento;
  4. piante (scala 1:100) rappresentanti lo stato di fatto e di progetto dell’unità immobiliare ubicata al piano secondo (unità immobiliare oggetto di intervento); da un confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto rappresentato nelle predette piante emerge che i lavori edili (previsti nella SCIA protocollata il 2 marzo 2015) avrebbero comportato una semplice modifica degli ambienti interni dell’unità immobiliare in argomento, lasciando inalterata sia la posizione delle finestre e dei balconi sia quella delle tamponature esterne;
  5. i prospetti Sud ed Est e la sezione Sud-Nord (scala 1:100); dalla sezione e dai prospetti in argomento emerge che, sopra l’unità immobiliare oggetto di accertamento, era prevista la realizzazione di un piano mansardato avente altezza massima al colmo pari a 2,50 metri ed altezza minima alla gronda pari a 0,00 metri; si precisa che, nonostante fosse rappresentato nelle tavole progettuali della SCIA in esame, tale sottotetto (sopraelevazione) non è mai stato realizzato;
  6. atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del 12 marzo 2014, recante numero 2043 di repertorio e 1646 di raccolta , con il quale l’unità immobiliare oggetto di accertamento veniva acquistata dalla [REDACTED] (società fallita).

Si precisa che la documentazione sopra elencata, acquisita in data **24 gennaio 2023** presso il comune di San Pietro a Maida, è riportata nell’allegato n. 13 della presente relazione peritale. Preliminarmente, in merito alla legittimità del fabbricato di maggiore consistenza, contenente l’unità immobiliare oggetto di accertamento, occorre ribadire che sia nella pratica edilizia sia nell’atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del 12 marzo 2014, si dichiarava che l’edificio in esame è stato realizzato in assenza di titolo

edilizio, ma – comunque – in epoca antecedente alla data del 1° settembre 1967. Si riporta – a tal proposito – quanto indicato all’articolo 7 - “dichiarazioni urbanistiche” dell’atto di compravendita sopra indicato: “La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti dell’art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. sull’Edilizia), ed in sostituzione dell’atto notorio, ai sensi e per gli effetti degli artt.46 e segg. del D.P.R 445/2000, consapevole delle conseguenze del mendacio, dichiara che **l’immobile in oggetto è di vecchia costruzione i cui lavori sono stati iniziati in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che in merito non sono stati mai adottati, nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori** [...]”. Tale dichiarazione veniva ribadita anche nella relazione tecnica della SCIA a firma del geometra [REDACTED] “Nell’atto di compravendita sopra citato la parte venditrice ha dichiarato che l’immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, priva quindi di concessione edilizia”. In merito a tale circostanza, al fine di esprimersi relativamente alla conformità urbanistica dell’immobile oggetto di causa, si ritiene opportuno riportare quanto sancito dall’articolo 31, comma 1 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150: “Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l’aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell’art. 7, deve chiedere apposita licenza al podesta' del Comune”. Mediante tale articolo veniva sancita (a partire dall’anno 1942) l’obbligatorietà della licenza edilizia per qualsiasi tipo di nuova costruzione (o ampliamento dell’esistente), se ricadente (per comuni sprovvisti di strumento urbanistico) all’interno del centro abitato comunale. Ovviamente, per le costruzioni esterne al centro abitato non era necessario alcun tipo di licenza e/o permesso. In merito a tale circostanza, occorre precisare che solo l’articolo 10, comma 1 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 (cosiddetta legge-ponte) ha esteso l’obbligo di licenza edilizia a tutte le costruzioni ricadenti nell’intero territorio comunale (e non più solo a quelle rientranti nel centro abitato). Si riporta stralcio del predetto articolo 10: “Chiunque intenda nell’ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all’esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco”. Nel caso che ci occupa, l’immobile oggetto di accertamento è stato realizzato in epoca antecedente alla data del 2 settembre 1967 (data di entrata in

vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765), come emerge dall'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del 12 marzo 2014, ma in epoca successiva all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. Pertanto, la legittimità urbanistica dello stesso è funzione della perimetrazione del centro abitato di San Pietro a Maida relativamente all'anno 1967. In altre parole, se l'immobile per cui è causa fosse ricaduto all'epoca della sua realizzazione nella perimetrazione urbana del comune di San Pietro a Maida, lo stesso bene si sarebbe dovuto considerare illegittimo, in quanto privo di licenza e/o permesso di costruire edilizio. Nel caso contrario – invece – tale bene potrebbe essere ritenuto legittimo, atteso che è stato realizzato senza alcuna autorizzazione in un'area esterna al centro urbano di San Pietro a Maida. Pertanto, al fine di conoscere la perimetrazione urbana del comune di San Pietro a Maida, lo scrivente contattava per le vie brevi l'ufficio tecnico dello stesso comune. A seguito di tali contatti telefonici, il comune di San Pietro a Maida provvedeva ad inoltrare per mezzo di *email* la perimetrazione urbana, risalente all'anno 1954. Da tale perimetrazione si evince chiaramente che tale fabbricato – nell'anno 1954 - risultava esterno al centro urbano di San Pietro a Maida. Pertanto, ove la perimetrazione urbana fosse rimasta nella configurazione dell'anno 1954 anche all'epoca dell'entrata in vigore della legge ponte (765/1967), può ritenersi legittimo (atteso che - si ribadisce - in epoca antecedente al 2 settembre 1967 non era necessario il rilascio di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori della perimetrazione urbana).

Per quanto concerne – invece – eventuali difformità sull'unità immobiliare oggetto di accertamento, sita in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida, lo scrivente ha confrontato lo stato di fatto riscontrato all'epoca del sopralluogo del **5 novembre 2022** con gli elaborati progettuali reperiti presso l'ufficio comunale di San Pietro a Maida (afferenti alla **SCIA protocollata in data 2 marzo 2015 al n. 1024** a firma del geometra [REDACTED]). Dal confronto tra la pianta di progetto (allegata alla SCIA del 2 marzo 2015) e lo stato di fatto rilevato *in situ* sono state riscontrate le seguenti difformità dimensionali relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida**, al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**:

- relativamente alla stanza adibita a cucina ed indicata con la lettera **K**, le quote di progetto (dedotte sia dalla misura grafica del disegno redatto dal geom. [REDACTED] sia dalle quote riportate a lato dell'elaborato progettuale) risultano pari a **3,85x3,30 metri**, mentre le dimensioni rilevate in occasione del sopralluogo espletato in data 5 novembre 2022 risultano pari a **3,89x3,41 metri**;
- relativamente alla stanza adibita a soggiorno ed indicata con l'acronimo **S1**, le quote di progetto (dedotte sia dalla misura grafica del disegno redatto dal geom. [REDACTED] sia dalle quote riportate a lato dell'elaborato progettuale) risultano pari a **5,90x4,10 metri**, mentre le dimensioni rilevate in occasione del sopralluogo espletato in data 5 novembre 2022 risultano pari a **5,98x4,22 metri**;
- relativamente alla stanza da letto indicata con la lettera **L**, le quote di progetto (dedotte sia dalla misura grafica del disegno redatto dal geom. [REDACTED] sia dalle quote riportate a lato dell'elaborato progettuale) risultano pari a **3,25x4,15 metri**, mentre le dimensioni rilevate in occasione del sopralluogo espletato in data 5 novembre 2022 risultano pari a **3,90x4,22 metri**;
- relativamente al bagno in camera indicato con l'acronimo **WC2**, le quote di progetto (dedotte sia dalla misura grafica del disegno redatto dal geom. [REDACTED] sia dalle quote riportate a lato dell'elaborato progettuale) risultano pari a **1,50x4,15 metri**, mentre le dimensioni rilevate in occasione del sopralluogo espletato in data 5 novembre 2022 risultano pari a **1,46x4,22 metri**;
- relativamente alla stanza indicata con l'acronimo **S2**, le quote di progetto (dedotte sia dalla misura grafica del disegno redatto dal geom. [REDACTED] sia dalle quote riportate a lato dell'elaborato progettuale) risultano pari a **2,95x4,65 metri**, mentre le dimensioni rilevate in occasione del sopralluogo espletato in data 5 novembre 2022 risultano pari a **3,17x5,02 metri**;
- relativamente al bagno indicato con l'acronimo **WC2**, le quote di progetto (dedotte sia dalla misura grafica del disegno redatto dal geom. [REDACTED] sia dalle quote riportate a lato dell'elaborato progettuale) risultano pari a **1,80x3,30 metri**, mentre le

dimensioni rilevate in occasione del sopralluogo espletato in data 5 novembre 2022 risultano pari a **2,05x3,41 metri**;

- relativamente al corridoio indicato con la lettera **C**, le quote di progetto (dedotte sia dalla misura grafica del disegno redatto dal geom. [REDACTED] sia dalle quote riportate a lato dell'elaborato progettuale) risultano pari a **6,00x1,25 metri**, mentre le dimensioni rilevate in occasione del sopralluogo espletato in data 5 novembre 2022 risultano pari a **5,92x1,50 metri**; si mette – inoltre – in evidenza che il corridoio ha di fatto una forma planimetrica lievemente differente rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali dal geom. [REDACTED]

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra indicato, sono state riscontrate delle differenze dimensionali dell'ordine di qualche decina di centimetri sulla posizione di alcuni tramezzi interni rispetto alle previsioni progettuali rappresentate nella pianta di progetto allegata alla SCIA del 2 marzo 2015 (cfr. allegato n. 13 della presente relazione peritale). Tali difformità interne possono – comunque – essere sanate, come precisato meglio nella risposta al presente quesito. Da un confronto delle dimensioni totali nette in pianta dell'unità immobiliare oggetto di causa emerge che:

- la **dimensione complessiva netta interna** dedotta dal progetto a firma del geometra [REDACTED] del **prospetto Ovest** dell'unità immobiliare oggetto di causa è pari a **11,10 metri** (cfr. pianta piano secondo “stato di fatto” allegata alla SCIA del 2 marzo 2015, riportata quale allegato n. 13), mentre quella scaturita dalla rappresentazione grafica dei rilievi espletati nel corso del sopralluogo del 5 novembre 2022 è pari a **11,55 metri**; pertanto, è stata rilevata una maggiore lunghezza netta interna di **45 centimetri** (corrispondente ad un 4,05% in più rispetto alle dimensioni indicate nel progetto) nella direzione Sud-Nord relativamente al prospetto Ovest dell'unità immobiliare;
- la **dimensione complessiva netta interna** dedotta dal progetto a firma del geometra [REDACTED] del **prospetto Nord** (prospiciente alla via Leningrado) dell'unità immobiliare oggetto

di causa è pari a **8,90 metri<sup>2</sup>** (cfr. pianta piano secondo “stato di fatto” allegata alla SCIA del 2 marzo 2015, riportata quale allegato n. 13), mentre quella misurata direttamente nel corso del rilievo espletato in data 5 novembre 2022 è pari a **9,33 metri**; pertanto, è stata rilevata una maggiore lunghezza netta interna di **43 centimetri** (corrispondente ad un 4,83% in più rispetto alle dimensioni indicate nel progetto) nella direzione Est-Ovest relativamente al prospetto Nord dell’unità immobiliare;

- la **dimensione complessiva netta interna** dedotta dal progetto a firma del geometra [REDACTED] del **prospetto Est** dell’unità immobiliare oggetto di causa è pari a **9,05 metri** (cfr. pianta piano secondo “stato futuro” allegata alla SCIA del 2 marzo 2015, riportata quale allegato n. 13), mentre quella misurata direttamente nel corso del rilievo espletato in data 5 novembre 2022 è pari a **9,42 metri<sup>3</sup>**; pertanto, è stata rilevata una maggiore lunghezza netta interna di **37 centimetri** (corrispondente ad un 4,08% in più rispetto alle dimensioni progettuali) nella direzione Sud-Nord relativamente al prospetto Est dell’unità immobiliare.

Tali differenze risultano superiori rispetto alla tolleranza costruttiva (2%) indicata nell’articolo 34-*bis* del d.P.R. n. 380/2001: “1. ***Il mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*** 2. *Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità dell’immobile [...].”*

<sup>2</sup> Tale dimensione si determina, oltre che dal confronto della pianta rappresentante lo stato di fatto, anche dalla somma delle quote nette interne delle due stanze (bagno **WC2** e cabina armadio **S2**) e dello spessore del tramezzo divisorio (pari a 10 centimetri).

<sup>3</sup> Si precisa che tale dimensione risulta inferiore rispetto a quella rilevata per il prospetto Ovest, atteso che - lungo il prospetto Est - 2,05 metri (al lordo dello spessore del tramezzo divisorio) sono occupati dal vano scala interno dell’edificio (bene comune non censibile).



Per quanto concerne l'altezza netta rilevata, occorre precisare che questa risulta conforme a quanto rappresentato dal geometra [REDACTED] nella sezione denominata "Sud-Nord" allegata alla SCIA del 2 marzo 2015. In particolare, da una misurazione grafica<sup>4</sup>, si evince che tale altezza interna netta è pari a **2,90 metri**. Tale misura è stata anche rilevata *in situ* dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 5 novembre 2022. Pertanto, non vi è alcuna difformità relativamente alla distanza netta tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante prevista in progetto e quella rilevata dallo scrivente in occasione del rilievo metrico espletato. Si ritiene opportuno precisare che il piano mansardato (sopraelevazione), previsto nella SCIA del 2 marzo 2015 (cfr. allegato n. 13 della presente relazione peritale), non è stato di fatto realizzato con i lavori di "*manutenzione straordinaria e sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione*". Ad ogni modo, si ritiene opportuno mettere in evidenza che per poter realizzare la sopraelevazione prevista si sarebbe dovuto depositare presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Catanzaro un calcolo strutturale dell'intero fabbricato esistente, così come previsto al **paragrafo 8.4.1 "Intervento di adeguamento"** delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti all'epoca dell'intervento (**DM 14 gennaio 2008** e Circolare 2 febbraio 2009 n. 617/C.S.LL.PP.): "**E' fatto obbligo di procedere alla valutazione della sicurezza e, qualora necessario, all'adeguamento della costruzione, a chiunque intenda: a) sopraelevare la costruzione; b) ampliare la costruzione mediante opere strutturalmente connesse alla costruzione; c) apportare variazione di classe e/o di destinazione d'uso che comportino incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%. Resta comunque fermo l'obbligo di procedere alla verifica locale delle singole parti e/o elementi della struttura, anche se interessano porzioni limitate della costruzione; d) effettuare interventi strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente [...]**". Pertanto, tale calcolo sarebbe stato necessario al fine di dimostrare se la struttura esistente sottostante fosse idonea o meno a sopportare un incremento di carico derivante dalla costruzione della sopraelevazione. In caso negativo, si sarebbe dovuto procedere con la progettazione degli interventi di adeguamento sismico necessari. Dalla

<sup>4</sup> A tal proposito, si mette in evidenza che tale sezione non risulta quotata al terzo piano, ma è rappresentata in scala 1:100.

documentazione acquisita presso il comune di San Pietro a Maida sembrerebbe che tali calcoli non siano stati eseguiti dal tecnico incaricato alla redazione della SCIA (atteso che, tra i documenti forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di San Pietro a Maida, non è stata reperita neanche l'attestazione di deposito presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Catanzaro). Pertanto, tale sopraelevazione non può essere realizzata senza un preventivo calcolo depositato ed autorizzato dalla Regione Calabria.

Infine, si ritiene opportuno mettere in evidenza che è stata riscontrata una difformità sulla destinazione d'uso catastale relativamente all'unità immobiliare oggetto di causa. Infatti, a conclusione dei lavori di manutenzione straordinaria indicati nella SCIA del 2 marzo 2015, si sarebbe dovuto procedere alla variazione della destinazione d'uso catastale (da "F3- in corso di costruzione" ad "A3 – abitazione di tipo economico") dell'UIU in argomento tramite la presentazione di un DOCFA presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro.

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra indicato, è possibile concludere che l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5** (UIU ubicata in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida) sono state rilevate principalmente le seguenti difformità non essenziali:

- 1) diversa posizione planimetrica dei tramezzi interni dell'unità immobiliare oggetto di accertamento;
- 2) maggiore lunghezza rilevata per la tamponatura del prospetto Ovest di **45 centimetri** rispetto alle previsioni progettuali;
- 3) maggiore lunghezza rilevata per la tamponatura del prospetto Nord di **43 centimetri** rispetto alle previsioni progettuali;
- 4) maggiore lunghezza rilevata per la tamponatura del prospetto Est di **37 centimetri** rispetto alle previsioni progettuali.

Si precisa che, dalla documentazione reperita presso il comune di San Pietro a Maida, l'unità immobiliare per cui è causa **non risulta dotata di certificato di abitabilità.**

Per quanto concerne le difformità afferenti alla diversa posizione dei tramezzi interni, è opportuno mettere che queste possono essere classificate quali **“interventi di manutenzione**

**straordinaria**”, così come sancito dalla giurisprudenza: **“La diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell’edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori,** originariamente in forza dell’art. 6, comma 2, ed ora dell’art. 6 bis del d. p. r. n. 380/01, che disciplina gli interventi subordinati a C.I.L.A. In tali ipotesi, pertanto, l’omessa comunicazione non può giustificare l’irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell’opera senza il prescritto titolo abilitativo. Quando invece questo stesso intervento interessi parti strutturali del fabbricato, ai sensi dell’art. 22, comma 1, lett. a), del d. p. r. n. 380/2001, la disciplina applicabile è quella della segnalazione certificata di inizio attività, la cui mancanza comporta, parimenti, l’irrogazione della sola sanzione pecuniaria” (sentenza TAR, Campania, Napoli, II sezione, 22 agosto 2017, n. 4098). Il **comma 1, lettera b, articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** definisce quali **“interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso. Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso”**; pertanto, così come previsto nel d.P.R. 380/2001, gli interventi di manutenzione straordinaria, che non riguardano parti strutturali dell’edificio, sono subordinati ad una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata**, (cfr. **articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001**); a tal proposito, si riporta di seguito quanto sancito dai commi 1 e 2 del succitato articolo: **“1. Gli interventi non riconducibili all’elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell’inizio dei lavori da parte dell’interessato all’amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e,**

*in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori"; pertanto, prima di procedere con le variazioni planimetriche della posizione di alcuni tramezzi interni, si sarebbe dovuto (salvo diverse altre determinazioni da parte dell'Ufficio Tecnico comunale competente) procedere all'inoltro (anche per via telematica) di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (**CILA**) presso l'ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme espletata da un tecnico abilitato; il comma 5 del succitato articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sancisce: "5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la **sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione [...]". Pertanto, le spese occorrenti per sanare le difformità non essenziali sopra descritte possono essere come di seguito computate:*

1. sanzione pari ad **€uro 1.000,00**, così come sancito dal **comma 5, articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**, per non aver inoltrato la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prima dell'esecuzione dei lavori;
2. onorario del tecnico che dovrà occuparsi della pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria presso gli Ufficio Comunale di San Pietro a Maida (elaborati progettuali, relazione tecnica e relazione asseverata) e della presentazione della variazione catastale (a causa del diverso posizionamento dei tramezzi interni e della variazione di destinazione d'uso), che si computa pari **€uro 1.500,00**, comprensivi di IVA e cassa nazionale;

3. diritti di segreteria e marca da bollo pari complessivamente ad **€uro 67,64** (cioè pari alla somma tra i diritti di segreteria di €uro 51,64 e la marca da bollo di €uro 16,00).

Le spese totali necessarie per la sanatoria delle difformità sopra elencate (compreso l'onorario per il tecnico) ammontano, pertanto, a **€uro 2.567,64**; detto importo dovrà essere dedotto dal valore venale dell'immobile ai fini della definizione del prezzo a base d'asta.

**Per quanto concerne – invece – l'incremento di lunghezza dei prospetti Ovest, Nord ed Est rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali del geom. [REDACTED] si ritiene di non poter escludere che tali maggiorazioni possano essere dovuti ad errori di rappresentazione grafica e/o di rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di lavori edili** (commessi dal tecnico incaricato alla redazione e presentazione degli elaborati progettuali allegati alla SCIA che ci occupa). Infatti, preliminarmente, corre l'obbligo mettere in evidenza che con la SCIA del 2 marzo 2015 si voleva (fra l'altro) completare un'unità immobiliare già esistente, ubicata al terzo piano fuori terra di un fabbricato costruito in epoca antecedente all'anno 1967 (quindi, privo sia di elaborati grafici di progetto sia di titolo edilizio, atteso che non risultavano obbligatori al di fuori dei centri urbani prima della data del 2 settembre 1967) ed ubicato in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida. Pertanto, l'ingombro esterno dell'unità immobiliare oggetto di intervento era già esistente all'epoca della presentazione della SCIA a firma del geometra [REDACTED]. Come emerge dalla documentazione progettuale acquisita dallo scrivente presso il comune di San Pietro a Maida, la SCIA (protocollata il 2 marzo 2015) non prevedeva alcun intervento inerente allo spostamento delle tamponature esterne, rispetto all'originaria posizione. Si precisa – inoltre - che attualmente le tamponature dell'unità immobiliare sita al terzo piano (oggetto di causa) coincidono verticalmente con la posizione delle tamponature delle unità immobiliari sottostanti (non oggetto di alcun lavoro edile), garantendo – in tal modo – una continuità prospettica. Per i motivi sopra esposti, è lecito supporre che le dimensioni esterne dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale non siano state modificate a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria indicati nella SCIA del 2 marzo 2015 e che le

differenze dimensionali siano da attribuire a meri errori materiali nella misurazione e/o nella rappresentazione grafica del rilievo espletato. Pertanto, a tal proposito, al fine di stabilire quale sia lo stato legittimo dell'immobile che ci occupa, si riporta di seguito quanto sancito dal **comma 1-bis, articolo 9-bis del d.P.R. 380/2001**: *“1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”*. Pertanto, atteso che il fabbricato di maggiore consistenza (in cui è contenuta l'UIU oggetto di causa) non è dotato di alcun titolo edilizio (posto che è stato edificato in epoca antecedente al 1967, fuori dal centro urbano), lo stato legittimo dello stesso può essere desunto (secondo quanto indicato al **comma 1-bis, articolo 9-bis del d.P.R. 380/2001**) dai documenti catastali (di primo impianto), dalle fotografie storiche e da altri atti pubblici esistenti. Preliminarmente, si ritiene opportuno ribadire che l'unità immobiliare oggetto di accertamento non dispone di alcuna planimetria catastale di impianto, atteso che la stessa risulta in corso di costruzione (categoria catastale F/3). Tuttavia, si mette in evidenza che, dall'elaborato planimetrico<sup>5</sup> (riportato nell'allegato n. 4 della presente relazione peritale) redatto (scala 1:500) dal geometra [REDACTED] in data 28

<sup>5</sup>Secondo la definizione fornita dall'Agenzia delle Entrate, l'elaborato planimetrico è la *“Rappresentazione grafica in scala del fabbricato, con la quale si raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che la compongono, delle parti comuni e delle aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni. L'elaborato permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni [...]”*.

**novembre 1987** (quindi in epoca antecedente alla presentazione della SCIA a firma del geom. [REDACTED] si evince che le dimensioni complessive in pianta dell'unità immobiliare ubicata al terzo piano fuori terra (oggetto della presente perizia e censita in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5**) coincidono con quelle dell'UIU ubicata al secondo piano fuori terra del fabbricato in esame (non oggetto di fallimento e censita in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 4**). Inoltre, da un confronto tra le fotografie storiche (cfr. fotografie dalla A alla F dell'allegato n. 14 della presente relazione peritale), scaricate da "Google Street View" e rappresentanti le variazioni dei prospetti Nord, Est e Sud del fabbricato in argomento negli **anni 2021** (epoca successiva alla presentazione della SCIA di completamento del 2 marzo 2015), **2011** e **2009** (anni antecedenti ai lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sull'unità oggetto di causa a seguito della presentazione della SCIA del 2 marzo 2015, emerge chiaramente che non sono state modificate le posizioni planimetriche delle tamponature esterne dell'unità immobiliare di proprietà della società fallita, a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria eseguiti con SCIA del 2 marzo 2015 a firma del geom. [REDACTED]. Per tale motivo, al fine di risalire alle dimensioni complessive (legittime) in pianta dell'unità immobiliare oggetto di causa (ritenendo errato – per i motivi sopra indicati – quanto rappresentato dal geom. [REDACTED] nella SCIA del 2 marzo 2015), si è fatto riferimento alle dimensioni dell'unità immobiliare sottostante (censita in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 4**, di proprietà della signora [REDACTED]). Atteso che tale unità immobiliare risulta catastalmente di categoria A/3 (abitazione di tipo economico), per conoscerne le effettive dimensioni, è stata acquisita per via telematica la corrispondente planimetria catastale (cfr. allegato n. 15 della presente relazione peritale). Tale planimetria catastale risulta di primo impianto ed è stata redatta in data **15 giugno 1988** (quindi, in data antecedente alla presentazione della SCIA del 2 marzo 2015) dal geometra [REDACTED]. Pertanto, sulla scorta di quanto sopra argomentato, è plausibile ritenere che lo stato legittimo dell'UIU in argomento (salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico comunale), relativamente al

solo ingombro esterno, può essere valutato sulla scorta della predetta planimetria catastale a firma del geometra [REDACTED] e relativa all'unità immobiliare ubicata al piano sottostante all'unità immobiliare oggetto di causa. Dalle misurazioni grafiche di tale planimetria, rappresentata in scala 1:100 (planimetria di primo impianto), è emerso che:

- 1) il prospetto **Nord** ha una lunghezza complessiva interna (cioè al netto dello spessore dei muri perimetrali) pari a **11,50 metri** (a fronte di 11,55 metri derivanti dalla rappresentazione grafica del rilievo dell'unità soprastante);
- 2) il prospetto **Est** ha una lunghezza netta interna di **9,21 metri** (a fronte di 9,33 metri misurati in occasione del rilievo espletato in data 5 novembre 2022 nell'unità immobiliare di proprietà della società fallita);
- 3) il prospetto **Sud** ha una lunghezza complessiva interna (cioè al netto dello spessore dei muri perimetrali) pari a **9,37 metri** (a fronte di 9,42 metri derivanti dalla rappresentazione grafica del rilievo dell'unità soprastante).

Pertanto, le differenze percentuali riscontrate sull'involucro esterno tra lo stato di fatto e quello rappresentato nella planimetria catastale redatta dal geometra [REDACTED] risultano pari a:

- a) **0,43%** relativamente alla lunghezza del prospetto Nord;
- b) **1,30%** relativamente alla lunghezza del prospetto Est;
- c) **0,53%** relativamente alla lunghezza del prospetto Sud.

Si ribadisce che tali differenze percentuali sono state valutate sulla scorta della planimetria catastale relativa all'unità immobiliare sita al piano sottostante rispetto all'appartamento di proprietà della società fallita, atteso che le tavole grafiche allegate alla SCIA del 2 marzo 2015 a firma del geometra [REDACTED] non sono state ritenute attendibili in quanto affette (verosimilmente) da errori materiali sulle misurazioni e/o sulla rappresentazione grafica. Pertanto, le differenze percentuali sopra indicate rientrano nelle tolleranze costruttive previste dal **comma 1, articolo 34-bis del d.P.R. n. 380/2001**: *“Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo [...]”*. Pertanto, sulla scorta di quanto sopra indicato,



è possibile sostenere (**salvo diverse interpretazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale di San Pietro a Maida**) che le differenze riscontrate sulle lunghezze nette dei prospetti non costituiscono difformità o violazioni edilizie se confrontate (per i motivi sopra esposti) con le dimensioni dedotte dalla planimetria catastale di primo impianto (anche se afferente all'unità immobiliare del piano sottostante rispetto all'UIU di proprietà dell'impresa fallita). Ad ogni modo, al fine di modificare e correggere gli elaborati grafici introdotti dal geometra [REDACTED] con la SCIA del 2 marzo 2015, occorre eseguire una pratica edilizia di riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile, così come previsto dal **comma 3, articolo 34-bis del d.P.R. n. 380/2001**: *“Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione di diritti reali”*. Il costo di tale pratica, redatta da un professionista abilitato, si stima pari ad **€uro 1.500,00** (comprensivi di IVA e cassa nazione).

Pertanto, sulla scorta di quanto indicato nella risposta al presente quesito, il **costo complessivo** stimato per la sanatoria dell'unità immobiliare in argomento (comprendenti: **a)** la presentazione della predetta pratica di riconoscimento dello stato legittimo; **b)** la presentazione della CILA in sanatoria (afferente alla diversa posizione planimetrica dei tramezzi esistenti nell'unità immobiliare oggetto di causa); **c)** la variazione di destinazione d'uso catastale con la presentazione della planimetria catastale relativa all'UIU oggetto di causa; **d)** la sanzione amministrativa da corrispondere al comune di San Pietro a Maida per la modifica della posizione planimetrica dei tramezzi interni) è pari ad **€uro 4.067,47** (cioè pari alla somma di €uro 2.567,47 - afferenti alla CILA in sanatoria e alla variazione catastale – ed €uro 1.500,00 relativi alla pratica di riconoscimento dello stato legittimo).

Si mette in evidenza – infine – che dalla documentazione reperita dall'Ufficio Tecnico comunale di San Pietro a Maida il fabbricato che ci occupa non risulta dotato di certificato di agibilità, così come definito dal comma 1, articolo 24 del d.P.R. n. 380/2001: *“La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene,*

*salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata".* Tale certificato è obbligatorio nei casi previsti dal comma 2, articolo 24, d.P.R. n. 380/2001: *"Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1".* Nel caso che ci occupa, è stata presentata presso il comune di San Pietro a Maida una SCIA per ultimazione di un'unità immobiliare esistente in data 2 marzo 2015. Da quanto emerge dalla relazione tecnica a firma del geometra [REDACTED] con la SCIA predetta (cfr. allegato n. 13 della presente relazione peritale) si prevedevano i lavori di: *"[...] – realizzazione dell'impianto elettrico; - realizzazione dell'impianto idrico e di scarico; [...]; - posa in opera di infissi interni ed esterni; [...] rivestimento a cappotto delle facciate esterne [...]"*. Tali interventi hanno influenzato senza alcun dubbio le condizioni di *"[...] igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati [...]"* dell'unità immobiliare oggetto di fallimento. Pertanto, così come previsto dall'articolo 24, comma 2, lettera c del d.P.R. n. 380/2001, era obbligatorio redigere (entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori) la segnalazione certificata di agibilità relativa all'unità immobiliare in argomento. Così come previsto al comma 3, articolo 24 del d.P.R. n. 380/2001: *"la mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464"*. Al fine di dotare l'unità immobiliare oggetto di fallimento del predetto certificato di agibilità, occorre presentare (a firma di un tecnico abilitato) presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Pietro a Maida la segnalazione certificata di agibilità. Tale segnalazione deve essere corredata della seguente documentazione: *" a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo*

67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi; e-bis) attestazione di 'edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [...]'. La mancanza dell'agibilità, ad ogni modo, non preclude la possibilità di vendita sub-asta del bene immobile oggetto di perizia, posto che nelle procedure esecutive e concorsuali addirittura possono essere venduti anche immobili privi di alcuna legittimazione urbanistico-edilizia; inoltre, la mancanza dell'agibilità, non preclude la compravendita neanche nelle usuali contrattazioni, come precisato dalla Suprema Corte. Per quanto concerne, invece, l'incidenza della mancanza del certificato (o della segnalazione certificata) di agibilità sul valore venale di un bene immobile, si precisa che dagli atti di compravendita riportati quali allegati n. 18.1, n. 18.2 e n. 18.3 della presente relazione peritale (utilizzati dal coadiutore quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*) non emerge l'esistenza della certificazione predetta (agibilità); in particolare, per i comparabili A e C il relativo atto di compravendita cita espressamente che sono sprovvisti del suddetto requisito (agibilità) mentre per il comparabile B l'argomento non viene proprio affrontato. In definitiva, il valore di mercato del bene oggetto di stima (siccome ricavato dall'applicazione del *Market Comparison Approach*, cfr. risposta al successivo quesito n. 8) si può ritenere non influenzato dalla mancanza della certificazione di agibilità.

**Quesito n. 8:** “Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine

di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati”

### **Risposta al quesito n. 8**

Prima di procedere alla stima del bene ricadente nel fallimento che ci occupa, si ritiene opportuno precisare che, stante la natura dell'unico immobile di proprietà della società fallita, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire un unico lotto di vendita del beni per cui è causa:

1. **lotto n. 1:** individuato dall'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano terzo piano fuori terra di un fabbricato sito in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida, censita in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5** (civile abitazione); la superficie commerciale complessiva del lotto risulta pari a **121,17 metri quadrati**.

#### **15.1 SULLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare i valori venali più probabili degli immobili oggetto di valutazione (ed accertamenti). Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali di stima condivisi; in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al *Market Comparison Approach* ed al sistema di stima (ricorrendo alla determinazione del valore del *Subject* attraverso la metodologia della cosiddetta matrice pseudo-inversa).

Secondo l'*International Valuation Standards* (IVS 1-3) il valore di mercato è così definito: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione (2018), ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo *“Nuove*

disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche” Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (abrogata dalla circolare Banca d’Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” – 5 aprile 2022<sup>6</sup>, elaborate dall’ABI insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

Si precisa che il termine “immobile” può essere sostituito (in alternativa) con il termine *asset* per un’applicazione generale della definizione. Le singole porzioni della definizione succitata possono essere illustrate/enucleate separatamente per una maggiore comprensione:

“[...] *l’ammontare stimato* [...]”: si riferisce a un prezzo espresso in denaro (normalmente la valuta locale), pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato corrente che viene determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione; **il valore di mercato è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione**; in altre parole, **è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente**;

“[...] *alla data della valutazione* [...]”: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente; la definizione del “valore di mercato” suppone - altresì - che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita

---

<sup>6</sup> La Banca d’Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell’ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d’Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d’Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d’Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata abrogata dalla circolare Banca d’Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.

avvengano simultaneamente, quindi senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile rispetto a quanto indicato nel rogito;

“[...] tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti [...]”: fa riferimento ad una transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (ad esempio impresa madre e imprese affiliate o proprietario e locatario), che può rendere il livello di prezzo atipico nel mercato; in altre parole, **entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato: l'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato; il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;**

“[...] dopo un'adeguata attività di marketing [...]”: si intende che il bene immobile sia offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile in accordo con la definizione del “valore di mercato”; la durata della permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato e l'immobile, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti; il periodo di permanenza sul mercato è anteriore al momento della valutazione;

“[...] durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza [...]”: presuppone che i contraenti siano adeguatamente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell'immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi alternativi, sullo stato del mercato al momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita;

“[...] e senza alcuna costrizione [...]”: sancisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione del “valore di mercato” assume, inoltre, che:

- a) non siano computate nel “valore di mercato” le spese di transazione (notaio, visure, ispezioni, imposte, etc.), le spese di trascrizione e le spese di eventuale intermediazione;
- b) il valore sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero se mutuato in parte o in tutto sia

attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;

- c) il valore di mercato esclude specificamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

## 15.2 SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo previsto dagli *standard* di valutazione sopra richiamati (ed ai quali si intende fare riferimento nella redazione della presente relazione peritale estimativa) è il seguente: “Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili”<sup>7</sup>, dove per “*immobili simili*” si intendono beni appartenenti alla medesima unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile (cd. “*segmento di mercato*”).

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- 1) **Market Comparison Approach** (o metodo del confronto di mercato);
- 2) **Income Capitalization Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- 3) **Cost Approach** (o metodo dei costi<sup>8</sup>).

La scelta di uno di questi tre principali metodi estimativi è riconducibile all'**elemento che differenzia l'applicazione dei tre approcci** (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), **ovvero l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione** (*Subject*). Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari (delle compravendite - realizzate recentemente - di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato) necessari per l'applicazione del **metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile**. Il principio estimativo applicato in virtù dell'adozione del

<sup>7</sup> **Dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.**

<sup>8</sup> Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli importi afferenti alle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con diversi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori diversi. **La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli importi afferenti alle loro caratteristiche.** Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un **prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.** I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (*Subject*) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche (dell'immobile in esame - *Subject* - e dell'immobile di confronto), con il prezzo marginale della caratteristica considerata<sup>9</sup>. La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla. Lo scrivente procederà alla determinazione del valore venale più probabile del bene oggetto di controversia sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima"<sup>10</sup>). Il

<sup>9</sup> **Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica** e può avere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale), valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

<sup>10</sup> Il *Market Comparison Approach* (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il sistema di stima è una procedura prettamente matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto "**MCA e sistema di stima**". Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative o qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il *Market Comparison Approach*, laddove per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali



presupposto del *Market Comparison Approach* è che il valore del *Subject* si determina in relazione a degli aggiustamenti dei prezzi reali di immobili di simili caratteristiche che dipendono dai cosiddetti prezzi marginali delle singole caratteristiche prese in considerazione ai fini dell'applicazione del metodo medesimo; i prezzi marginali, si ribadisce, rappresentano la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica in esame. Il *Market Comparison Approach* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili recenti e attendibili transazioni in numero sufficiente.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (piante, fotografie, *etc.*);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

#### **15.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI FALLIMENTO RICADENTE NELL'UNICO LOTTO N. 1**

Nel caso dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al terzo piano fuori terra del fabbricato di maggiore consistenza sito in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida e censita in catasto fabbricati del comune di **san Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 984, sub 5** (lotto n. 1), si è individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: "*Immobili destinati prevalentemente a civile abitazione, ubicati in prossimità del centro urbano del comune di San Pietro a Maida*". Al fine di reperire gli atti di compravendita dei comparabili necessari per determinare il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, lo scrivente ha espletato una dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale. A tal proposito, si mette in evidenza che, al fine di individuare eventuali trascrizioni di atti di compravendita (stipulati tra il 1° gennaio 2018 ed il giorno 12

---

delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.

dicembre 2022) di immobili aventi caratteristiche simili all'appartamento identificato con il lotto n. 1, lo scrivente ha espletato opportuna indagine ipo-catastali relativamente al **foglio di mappa 11** del comune di **San Pietro a Maida** (cfr. allegato n. 16 della presente relazione peritale), ed opportune visure catastali relativamente alle particelle ricadenti nelle categorie catastali A/3 e/o A/2 relativamente al **foglio di mappa 11** di **San Pietro a Maida** (cfr. allegati n. 17.1 e n. 17.25 della presente relazione peritale). Pertanto, oltre alle indagini ipo-catastali espletate dallo scrivente per poter rispondere correttamente ai quesiti formulati dal G.E. (cfr. allegati dal n. 7.1 al n. 7.11 della presente relazione peritale), è stato necessario eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie (cfr. allegato n. 16) e visure catastali storiche per immobile (cfr. allegato dal n. 17.1 al n. 17.25). Dalle ricerche espletate, è stato possibile individuare tre atti di compravendita su immobili di caratteristiche simili al *Subject*, acquisiti telematicamente dal sito *web* dell'Agenzia dell'Entrate. Si riportano di seguito i tre atti di compravendita, utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*:

1. **comparabile A**: atto per notar Brunella Fabiano, con sede in Maida, del giorno **14 ottobre 2020**, repertorio n. **8543**, raccolta n. 6938, trascritto il **2 novembre 2020** al numero 13021 del Registro Generale ed al numero **9602** del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo di un fabbricato sito in via Nino Bixio del comune di San Pietro a Maida, e di un locale ad uso deposito di pertinenza del predetto appartamento. L'unità in argomento è censita in **catasto fabbricati del comune San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 873, subalterno 4** (via Nino Bixio, n. 152, piano primo, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 107 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 101 metri quadrati, rendita catastale €uro 240,15, cfr. allegato n. 17.9 della presente relazione peritale). All'articolo 6 dell'atto di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno 23 aprile 2021, viene indicato il prezzo della vendita in **€uro 70.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 14 ottobre

- 2020, repertorio n. 8543, raccolta n. 6938, riportato quale allegato n. 18.1 della presente relazione peritale);
2. **comparabile B**: atto per notar Maria Elena Pizzonia, con sede in Lamezia Terme, del giorno **7 settembre 2018**, repertorio n. **1231**, raccolta n. 869, trascritto il **10 settembre 2018** al numero 11817 del Registro Generale ed al numero **9359** del Registro Particolare, concernente la vendita di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano secondo di un fabbricato sito in via Papa Paolo VI del comune di San Pietro a Maida, e di due magazzini (entrambi pertinenze dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione) siti al piano terra dello stesso fabbricato. Gli predetti immobili sono censiti in **catasto fabbricati del comune San Pietro a Maida, al foglio di mappa 11, particella 1129, subalterno 8** (via Papa Paolo VI, piano secondo, categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo economico, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 147 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 137 metri quadrati, rendita catastale Euro 360,23, cfr. allegato n. 17.12 della presente relazione peritale), **subalterno 5** (piano terra, categoria catastale C/2 – magazzini e locali di deposito, classe 2, consistenza catastale 50 metri quadrati, superficie catastale 56 metri quadrati, rendita catastale Euro 77,47) e **subalterno 6** (piano terra, categoria catastale C/2 – magazzini e locali di deposito, classe 2, consistenza catastale 8 metri quadrati, superficie catastale 10 metri quadrati, rendita catastale Euro 12,39). All'articolo 5 dell'atto di compravendita per notar Maria Elena Pizzonia del giorno 7 settembre 2018, viene indicato il prezzo della vendita in **Euro 165.000,00**, di cui **Euro 135.000,00** sono afferenti all'unità adibita a civile 7 settembre 2018, repertorio n. 1231, raccolta n. 869, riportato quale allegato n. 18.2 della presente relazione peritale);
3. **comparabile C**: atto per notar Maria Elena Pizzonia, del **20 agosto 2020**, repertorio n. **1663**, raccolta n. 1197, trascritto il **24 agosto 2020** al numero **9277** del Registro Generale ed al numero **6922** del Registro Particolare, concernente la vendita (tra gli altri beni) di un'unità immobiliare adibita a civile

abitazione ubicata al piano mansardato (secondo piano) di un fabbricato sito in via Tevere del comune di San Pietro a Maida. Tale unità immobiliare è censita al **catasto fabbricati del comune di San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 874, sub 6** (via Tevere, piano secondo, categoria A/3 – abitazione di tipo economico, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 149 metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte 140 metri quadrati, rendita catastale €uro 244,80, cfr. allegato n. 17.10 della presente relazione peritale); all'articolo 5 dell'atto di compravendita per notar Pizzonia del giorno 20 agosto 2020, viene indicato il prezzo della vendita dell'unità adibita a civile abitazione in **€uro 42.000,00** (cfr. atto di compravendita del giorno 20 agosto 2020, repertorio n. 1663, raccolta n. 1197, riportato quale allegato n. 18.3 della presente relazione peritale).

Si mette in evidenza che dalle succitate ricerche ipocatastali, lo scrivente (relativamente al segmento di mercato in cui ricade l'unità immobiliare in argomento) ha reperito anche il seguente atto di compravendita: **1)** atto di compravendita per notar Maria Elena Pizzonia del 22 gennaio 2021, repertorio n. 1757, raccolta n. 1257, trascritto in data 28 gennaio 2021 al n. 1007 R.G. ed al n. 843 R.P. (cfr. allegato n. 18.4). Tuttavia, tale atto non risulta attendibile al fine di determinare il valore venale dell'immobile oggetto di stima, in quanto il valore venale unitario indicato nell'atto in argomento non risulta congruo con i reali valori di mercato di immobili simili.

Al fine di redigere la tabella dei dati, così come previsto dal metodo estimativo denominato *Market Comparison Approach*, sono state individuate le seguenti caratteristiche (sia qualitative sia quantitative) che differenziano il *Subject* dai tre comparabili reperiti:

- 1) caratteristica data (**DAT**): in merito a tale caratteristica quantitativa, occorre precisare che l'atto di compravendita inerente al comparabile **A** è stato stipulato in data **14 ottobre 2020** (cioè sono trascorsi **27 mesi** dalla redazione dell'atto medesimo), l'atto di compravendita del comparabile **B** risale al giorno **7 settembre 2018** (ovvero sono trascorsi **52 mesi** dalla stipula dell'atto in argomento) e l'atto di compravendita **C** è stato stipulato in data **20 agosto 2020** (cioè sono trascorsi 29 mesi dalla redazione dello

stesso); al fine di riportare i valori delle compravendite reperite all'attualità, si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di San Pietro a Maida dell'ultimo cinquennio, riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali hanno subito variazioni minime; in particolare, si è riscontrata una rivalutazione annua pari al 1,30% (su base annua) relativamente ai comparabili comparabile A, B e C;

- 2) caratteristica superficie principale (**SUP**): tale caratteristica quantitativa è stata dedotta per i comparabili **A**, **B** e **C** dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita riportati quali allegati n. 18.1, n. 18.2 e n. 18.3 della presente relazione peritale e dalle visure storiche per immobile riportate quali allegati n. 17.9, n. 17.12 e n. 17.10; in particolare, la superficie principale risulta pari a **101,00 metri quadrati** per il comparabile **A** (tale superficie è stata dedotta dalla visura storica per immobile riportata quale allegato n. 17.9), pari a **137,00 metri quadrati** per il comparabile **B** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 17.12) e pari a **140,00 metri quadrati** per il comparabile **C** (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 17.10); per quanto concerne il *Subject* (unità immobiliare censita in catasto fabbricati dalla **particella 984, sub 5 del foglio di mappa 11** del comune di **San Pietro a Maida**), occorre mettere in evidenza che la superficie principale è pari a **111,22 metri quadrati** (tale superficie è stata calcolata sulla scorta della planimetria redatta dallo scrivente a seguito dei rilievi dettagliati eseguiti in occasione del sopralluogo del giorno 5 novembre 2022, cfr. piante riportate quali allegati n. 6.1 e n. 6.2 della presente relazione peritale);
- 3) caratteristica superficie balconi (**BAL**): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che il comparabile **A** è dotato di balconi con superficie complessiva pari a **20,00 metri quadrati**, il comparabile **B** è dotato di balconi di superficie pari a **33,30 metri quadrati** ed il comparabile **C** ha dei balconi aventi superficie complessiva pari a **30,00 metri quadrati**; il *Subject* – invece – è dotato di un unico balcone (ubicato sui tre prospetti del

- fabbricato) di superficie complessiva pari a **33,17 metri quadrati** (come è emerso dalla restituzione grafica del rilievo metrico espletato in data 5 novembre 2022, cfr. piante riportate quali allegati n. 6.1 e n. 6.2 della presente relazione peritale);
- 4) caratteristica superficie cantine/depositi (**CAN-DEP**): per quanto concerne tale caratteristica quantitativa, si ritiene necessario mettere in evidenza che dalle planimetrie catastali allegata agli atti di compravendita e dalle visure storiche per immobile è emerso che nel prezzo di compravendita dei comparabili **B** e **C** non è incluso il costo delle cantine/magazzini, mentre il **comparabile A** è dotato di una cantina/deposito con superficie complessiva pari a **37,00 metri quadrati**; il *Subject* – invece – non risulta dotato di cantine e/o locali di deposito;
- 5) caratteristica manutenzione (**MAN**): mediante quest'ultima caratteristica, qualitativa (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della caratteristica “manutenzione” di ciascuno dei quattro immobili in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1, 2 e 3) crescenti in funzione del miglior stato manutentivo che caratterizza i quattro immobili (il *Subject* ed i comparabili **A**, **B** e **C**); si mette in evidenza che è stato assegnato un nomenclatore pari a: - 2 per il comparabile **A** e per il *Subject*, che presentano un **livello di manutenzione medio** (da quanto emerge dalle fotografie dei prospetti esterni riportate nelle schede dei comparabili; cfr. allegato n. 19.1 della presente relazione peritale); - 3 per il **comparabile B**, che risulta ben rifinito esternamente come emerge dalle fotografie riportate nella scheda comparabile (cfr. allegato n. 19.2 della presente relazione peritale); - 1 per il **comparabile C**, che presenta uno scarso livello di manutenzione esterno (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 19.3 della presente relazione peritale);
- 6) caratteristica panoramicità (**PAN**): mediante quest'ultima caratteristica, qualitativa (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale come proceduto - per converso - con le caratteristiche quantitative), si è tenuto conto della caratteristica “panoramicità” di ciascuno dei quattro immobili

in argomento (i tre comparabili ed il *Subject*), attribuendo dei nomenclatori (1, 2 e 3) crescenti in funzione del miglior stato manutentivo che caratterizza i quattro immobili (il *Subject* ed i comparabili **A**, **B** e **C**); si mette in evidenza che è stato assegnato un nomenclatore pari a: - 1 per i **comparabili A e C**, in quanto la loro visuale è comunque ostruita dalla presenza di altri fabbricati realizzati in adiacenza o nelle loro vicinanze (cfr. schede comparabili riportate negli allegati n. 19.1 e n. 19.3 della presente relazione peritale); - 3 per il **comparabile B**, che - oltre a trovarsi al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza – non ha nelle vicinanze altri edifici che ne possano impedire la visuale (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 19.2 della presente relazione peritale); - 2 per il *Subject* che, nonostante si trovi in prossimità di altri fabbricati, presenta una buona visuale dal prospetto Nord ed Est.

Le prime quattro caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la quinta e la sesta caratteristica (qualitative) sono state prese in esame al fine dell'applicazione della procedura cosiddetta "sistema di stima" (associata al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

	TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	<i>Subject</i>
	Atto per notar Brunella Fabiano del 14 ottobre 2020, rep. 8543, Foglio di mappa 11 di San Pietro a Maida, particella 873, sub 4 e sub 7	Atto per notar Maria Elena Pizzonia del 7 settembre 2018, rep. 1231, Foglio di mappa 11 di San Pietro a Maida, particella 1129, sub 8	Atto per notar Maria Elena Pizzonia del giorno 20 agosto 2020, rep. 1663, Foglio di mappa 11 del comune di San Pietro a Maida, particella 874, sub 6	Unità immobiliare individuata dalla particella 984, sub 5 del foglio di mappa 11 del comune di San Pietro a Maida
Prezzo PRZ (€uro)	€ 70.000.00	€ 135.000.00	€ 42.000.00	-
Data DAT (mesi)	27	52	1	0.0
Superficie principale SUP (mq)	101.00	137.00	140.00	111.22
Superficie accessoria CAN-DEP (mq)	37.00	0.00	0.00	0.00
Balconi e verande BAL (mq)	20.0	33.3	30.0	33.17
Manutenzione MAN (n)	2	3	1	2
Panoramicità PAN (n)	1	3	1	2

Si ribadisce che i dati (riportati nella tabella soprastante) sono stati desunti dalle visure e dalle planimetrie catastali, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. schede riportate negli allegati dal n. 19.1 al n. 19.3, nonché dagli atti di compravendita (dei comparabili) medesimi, che sono riportati negli allegati n. 18.1, n. 18.2

e n. 18.3. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche:

- 1) relativamente alla caratteristica data (**DAT**), si mette in evidenza che il prezzo marginale del comparabile **A** risulta pari ad Euro – 77,58, quello del comparabile **B** risulta pari ad Euro -149,63 e quello del comparabile **C** risulta pari ad Euro – 46,55; tali prezzi marginali sono stati determinati moltiplicando il prezzo complessivo di ciascun atto di compravendita per il saggio annuale di rivalutazione rapportato al numero di mesi presenti in un anno;
- 2) per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), il prezzo marginale è stato posto pari al minimo dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione inferiore dell'unità; si precisa i prezzi medi sono stati ottenuti rapportando i prezzi complessivi, indicati negli atti di compravendita, alle relative superfici; il prezzo marginale della caratteristica superficie principale risulta pari ad **€uro 281,88 il metro quadrato**;
- 3) per quanto concerne la caratteristica superficie balconi (**BAL**), il prezzo marginale di tale caratteristica (**€uro 84,56 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,30;
- 4) per quanto concerne la caratteristica superficie cantina-deposito (**CAN-DEP**), il prezzo marginale di tale caratteristica (**€uro 84,56 il metro quadrato**) è stato ottenuto applicando alla superficie principale il relativo coefficiente mercantile (superficie balcone/superficie principale), assunto pari a 0,60.

Si riporta, quindi, di seguito la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:



**Tribunale di Lamezia Terme – G.D. dr<sup>ssa</sup> Alessia Iavazzo**  
 Procedura fallimentare iscritta al n. 6/2021 R.F. avverso [REDACTED]  
**Relazione peritale**

Caratteristica data			Saggio annuale di rivalutazione del prezzo (Euro/mese)	i <sub>A</sub> =	0.013
p <sub>A</sub> (DAT)	p <sub>B</sub> (DAT)	p <sub>C</sub> (DAT)		i <sub>B</sub> =	0.013
PRZ <sub>A</sub> *(-i/12)	PRZ <sub>B</sub> *(-i/12)	PRZ <sub>C</sub> *(-i/12)		i <sub>C</sub> =	0.013
-€ 77.58	-€ 149.63	-€ 46.55			

Caratteristica Superficie principale (SUP)			Rapporto mercantile balconi e verande		0.30
p <sub>A</sub> (SUP)	p <sub>B</sub> (SUP)	p <sub>C</sub> (SUP)	Rapporto mercantile cantina-deposito		0.60
(Euro/mq)	(Euro/mq)	(Euro/mq)			
€ 541.80	€ 918.37	€ 281.88			

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:

p(SUP) = € 281.88 (Euro/mq)

Caratteristica Balconi e Verande (BAL)			Rapporto mercantile balconi e verande		0.30
p(BAL) = € 84.56 (Euro/mq)					

Caratteristica Cantina-Deposito (CAN-DEP)			Rapporto mercantile cantina-deposito		0.60
p(CAN-DEP) = € 169.13 (Euro/mq)					

Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile:

Sulla scorta dei prezzi marginali sopra riportati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la seguente tabella di valutazione:

	TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
	Atto per notar Brunella Fabiano del 14 ottobre 2020, rep. 8543, Foglio di mappa 11 di San Pietro a Maida, particella 873, sub 4 e sub 7	Atto per notar Maria Elena Pizzonia del 7 settembre 2018, rep. 1231, Foglio di mappa 11 di San Pietro a Maida, particella 1129, sub 8	Atto per notar Maria Elena Pizzonia del 20 agosto 2020, rep. 1663, Foglio di mappa 11 del comune di San Pietro a Maida, particella 874, sub 6
Prezzo PRZ (€uro)	€ 70.000.00	€ 135.000.00	€ 42.000.00
Data DAT (mesi)	€ 2.094.75	€ 7.780.50	€ 1.349.95
Superficie principale SUP (mq)	€ 2.880.81	-€ 7.266.85	-€ 8.112.48
Balconi e verande BAL (mq)	€ 1.113.70	-€ 13.81	€ 268.07
Cantina-deposito CAN-DEP (mq)	-€ 6.257.72	€ -	€ -
<b>Prezzi corretti</b>	<b>€ 69.831.54</b>	<b>€ 135.499.84</b>	<b>€ 35.505.53</b>

Per tenere conto che in sede di reperimento dei dati (cfr. precedente tabella dei dati) sono state individuate ulteriori due caratteristiche qualitative, si procede con l'adozione del sistema di stima; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili e due caratteristiche delle quali si vuole determinare il prezzo marginale: 1) manutenzione; 2) panoramicità. Quindi, siamo nel caso  $m=n+1$ , essendo  $m=3$  (comparabili) e  $n=2$  (caratteristiche ulteriori individuate,

qualitative nel caso di specie); si ribadisce che per quanto concerne la caratteristica manutenzione si assegna un punteggio pari a: - 2 per il comparabile **A** e per il *Subject*, che presentano un **livello di manutenzione medio** (da quanto emerge dalle fotografie dei prospetti esterni riportate nelle schede dei comparabili; cfr. allegato n. 19.1 della presente relazione peritale); - 3 per il **comparabile B**, che risulta ben rifinito esternamente come emerge dalle fotografie riportate nella scheda comparabile (cfr. allegato n. 19.2 della presente relazione peritale); - 1 per il **comparabile C**, che presenta uno scarso livello di manutenzione esterno (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 19.3 della presente relazione peritale); per quanto concerne – invece – la caratteristica panoramicità si è assegnato un nomenclatore pari a: - 1 per i **comparabili A e C**, in quanto la loro visuale è comunque ostruita dalla presenza di altri fabbricati realizzati in adiacenza o nelle loro vicinanze (cfr. schede comparabili riportate negli allegati n. 19.1 e n. 19.3 della presente relazione peritale); - 3 per il **comparabile B**, che - oltre a trovarsi al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza – non ha nelle vicinanze altri edifici che ne possano impedire la visuale (cfr. scheda comparabile riportata quale allegato n. 19.2 della presente relazione peritale); - 2 per il *Subject* che, nonostante si trovi in prossimità di altri fabbricati, presenta una buona visuale dal prospetto Nord ed Est. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice ai fini della ricerca della soluzione del sistema determinato<sup>11</sup>. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice inversa:

---

<sup>11</sup> Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e tre incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine, il prezzo marginale della caratteristica manutenzione ed il prezzo marginale della caratteristica panoramicità.

Relazione peritale

Caratteristica manutenzione MAN	2	3	1	2
Caratteristica panoramicità PAN	1	3	1	2
	1	0	-1	
D =	1	1	1	
	1	-1	-1	
	0	0.5	0.5	
(D) <sup>-1</sup> =	1	0	-1	
	-1	0.5	0.5	
	€ 69.831.54			
p=	€ 135.499.84			
	€ 35.505.53			
	€ 85.502.69	Valore di mercato		
s =	€ 34.326.01	Prezzo marginale MAN		
	€ 15.671.15	Prezzo marginale PAN		
Verifica (post sistema di stima)	€ 69.831.54	€ 135.499.84	€ 35.505.53	
	€ -	-€ 34.326.01	€ 34.326.01	
	€ 15.671.15	-€ 15.671.15	€ 15.671.15	
	€ 85.502.69	€ 85.502.69	€ 85.502.69	
	Valore di mercato -----> Media aritm.	€ 85.502.69		

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima (*Subject*) è pari a **€uro 85.502,69**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa manutenzione risulta pari a **€uro 34.326,01**, mentre quello della caratteristica qualitativa panoramicità è pari ad **€uro 15.671,15**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile individuato quale **lotto n. 1** è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali<sup>12</sup> di compravendite reali** e, inoltre, il

<sup>12</sup>Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che è richiesto in tutti gli atti utilizzati quali riferimento per la stima del lotto per cui è causa il ricorso al cosiddetto "prezzo valore"; a tal proposito, si riporta quanto indicato negli atti afferenti ai tre atti comparabili oggetto di analisi ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*: **1) Atto Brunella Fabiano 14 ottobre 2020 (comparabile A), cfr. articolo 6:** "[...]La parte acquirente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1 - comma 497 - della Legge 23 dicembre 2005, n.266 (Finanziaria 2006) e successive modifiche ed integrazioni, richiede che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore degli immobili oggetto di quest'atto, determinato ai sensi dell'art.52 - commi 4 e 5, del T.U. di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, pari ad Euro 34.358,94 (trentaquattromila trecentocinquanta virgola novantaquattro) [...]"; **2) Atto Maria Elena Pizzonia 7 settembre 2018 (comparabile B), cfr. articolo 10:**

MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli standard internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine. Ai fini della stima dell'unità immobiliare in argomento, si mette in evidenza che è necessario decurtare il valore ricavato mediante l'applicazione del Market Comparison Approach (€uro 85.502,69) deve essere decurtato, ai fini della vendita all'asta, dell'abbattimento forfettario per la mancanza di garanzia di eventuali vizi occulti (come indicato dall'**articolo 2922 c.c.** per le vendite forzate); detto abbattimento viene posto pari al 5%, per cui residua un importo di €uro 81.227,55, che si arrotonda (al multiplo di €uro 100,00 più vicino) a **€uro 81.200,00** (cioè €uro ottantunomiladuecento/00).

Occorre precisare che, al fine di determinare il valore venale a base d'asta dell'immobile oggetto del presente fallimento, occorre detrarre al valore venale determinato mediante il metodo di stima denominato **Market Comparison Approach** le spese tecniche stimate per la sanatoria dello stesso immobile. Tali spese ammontano (come indicato dettagliatamente nella risposta al quesito n. 7 della

---

*“[...]Ricorrendo i presupposti stabiliti dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni ed integrazioni, l' acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle imposte sia costituita per le unità immobiliari sopra descritte ai punti 1.1), 1.2) e 1.3) dai seguenti valori determinati ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato d.p.r. 26 aprile 1986, n.131, corrispondenti a complessivi euro 52.117,00 (cinquantaduemilacentodiciassette virgola zero zero) di cui euro 41.607,00 (quarantunomilaseicentosette virgola zero zero) per l'appartamento descritto al precedente punto 1.1), ad euro 8.948,00 (ottomilanovecentoquarantotto virgola zero zero) per il locale magazzino descritto al precedente punto 1.2), e ad euro 1.562,00 (millecinquecentosessantadue virgola zero zero) per il locale magazzino descritto al precedente punto 1.3), indipendentemente dal prezzo precedentemente indicato e come sopra imputato. [...]”;* **3) Atto Maria Elena Pizzonia 20 agosto 2020 (comparabile C), cfr. articolo 10:** *“[...] Ricorrendo i presupposti stabiliti dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni ed integrazioni, la parte acquirente, richiede che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro sia costituita dal valore dell'unità immobiliare descritta al punto 1.4) e relative pertinenze descritti ai punti 1.1) e 1.2) oggetto della compravendita determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato d.p.r. 26 aprile 1986, n.131, corrispondente a complessivi euro 54.694,00 (cinquantaquattromilaseicentonovantaquattro virgola zero zero); di cui euro 12.228,00 (dodicimiladuecentoventotto virgola zero zero) riferiti al locale deposito sopra descritto al punto 1.1); euro 14.191,00 (quattordicimilacentonovantuno virgola zero zero) riferiti al locale autorimessa sopra descritto al punto 1.2) ed euro 28.275,00 (ventottomiladuecentosettantacinque virgola zero zero) riferiti all'unità immobiliare (mansarda) sopra descritta al punto 1.4), indipendentemente dal prezzo pattuito precedentemente indicato e come sopra rispettivamente imputato [...]”.*

presente relazione peritale) ad **€uro 4.067,47** relativamente alla CILA in sanatoria, alla variazione catastale, alla sanzione amministrativa ed alla pratica di riconoscimento dello stato di legittimità. Il valore a base d'asta dell'unità immobiliare di proprietà della società fallita risulta – dunque – pari ad **€uro 77.132,53**, che approssimato al multiplo di €uro 100,00 più vicino è pari ad **€uro 77.100,00 (€uro settantasettemilacento/00)**.

Al fine di determinare il più probabile **canone di locazione** dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 984, subalterno 5** (così come richiesto al quesito n. 4 della presente relazione peritale), lo scrivente (noto il valore venale dello stesso immobile, determinato mediante l'applicazione del metodo di stima denominato “*Market Comparison Approach*”) ha utilizzato il cosiddetto procedimento inverso del metodo di capitalizzazione finanziaria. Infatti, noto il valore venale a base d'asta dell'immobile (determinato con il metodo di stima MCA, pari ad **€uro 77.100,00**), è possibile valutare il canone di locazione annuo, moltiplicando tale valore per il **saggio di capitalizzazione** o fruttuosità (grandezza non naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite). Nel caso di specie, al solo fine di determinare tale saggio, lo scrivente ha fatto riferimento ai valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento (**solo ed esclusivamente per la determinazione del tasso di capitalizzazione**) alle abitazioni residenziali di tipo civile ubicate nella zona centrale del comune di San Pietro a Maida. Secondo quanto previsto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel primo semestre dell'anno 2022, i valori unitari del canone di locazione di immobili adibiti ad abitazione di tipo economico risultavano compresi - nella fascia centrale del comune di San Pietro a Maida - tra € 1,50 il metro quadrato al mese ed € 1,80 il metro quadrato al mese. Pertanto, il reddito unitario annuo (secondo i valori indicati dall'OMI) risultava compreso tra €uro 18,00 il metro quadrato ed €uro 21,60 il metro quadrato. Il valore

unitario medio annuo della locazione è pari – dunque – ad **€uro 19,80 il metro quadrato**. I valori venali unitari corrispondenti ai canoni di locazione sopra riportati risultano compresi tra €uro 450,00 il metro quadrato ed €uro 550,00 il metro quadrato. Il valore venale medio unitario indicato dall'OMI per un immobile destinato a civile abitazione è pari dunque ad **€uro 500,00 il metro quadrato**<sup>13</sup>. Rapportando il canone di locazione unitario medio annuo al valore venale unitario dedotto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, si ottiene il saggio di capitalizzazione pari a 0,0396 (cioè pari al 3,96%). Moltiplicando tale saggio (ottenuto mediante l'utilizzo dei valori OMI) per il valore di mercato del bene immobile oggetto del fallimento (€uro 77.100,00, determinato mediante il metodo di stima denominato *Market Comparison Approach*), si ottiene che il canone di locazione annuo dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione è pari ad €uro 3.053,16 (€uro 77.100,00x0.0396). Il canone mensile più probabile risulta – quindi – pari ad €uro 254,43 (ottenuto dal rapporto €uro 3.053,16/12), che approssimato al multiplo di €uro 10,00 più vicino è pari ad **€uro 250,00 al mese**.

**Quesito n. 9:** “Corredi la relazione - da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf., nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto”

### Risposta al quesito n. 9

<sup>13</sup> A tal proposito, si ritiene opportuno precisare che i valori venali unitari indicati dall'OMI non risultano attendibili ai fini di una stima puntuale di un determinato bene; pertanto, non sono stati utilizzati dallo scrivente per la determinazione del valore venale del bene oggetto di fallimento, ma sono stati adoperati come mero ausilio per la valutazione del saggio di capitalizzazione; si riporta di seguito quanto sancito dalla Suprema Corte in merito ai valori OMI nelle stime: “Le quotazioni OMI, risultanti da sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a “condurre ad indicazioni di valori di larga massima” (cfr. massima Cassazione Civile, sez. VI, 21 dicembre 2015, n. 25707, cfr. - altresì - massima Cassazione Civile, sez. VI, 24 agosto 2017, n. 20378, massima Cassazione Civile, sez. tributaria, 26 ottobre 2016, n. 21569 e massima Commissione Tributaria Reg. Ancona, sez. III, 26 maggio 2017, n. 295); pertanto, sulla scorta di quanto sopra riportato, il valore venale unitario espresso dall'OMI può essere utilizzato dal tecnico esclusivamente come ausilio nella stima di un dato bene, che deve essere valutato sulla scorta di reali compravendite effettivamente avvenute nella zona di riferimento in cui ricade l'immobile.

Si procede al riepilogo del lotto predisposto in relazione alla procedura fallimentare in epigrafe:

**Lotto n. 1:**

piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al terzo piano fuori terra di un fabbricato in calcestruzzo armato di maggiore consistenza sito in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida, individuata in **catasto fabbricati del comune di San Pietro a Maida, al foglio di mappa 11, particella 984, sub 5** (categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione), via Leningrado n. 57, piano 2, intestata alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (partita IVA [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1); il fabbricato di maggiore consistenza contenente l'unità immobiliare ricadente nella procedura fallimentare che ci occupa è individuato dalle coordinate **GPS 38.848053 di latitudine e 16.344276 di longitudine**; la superficie lorda del lotto in argomento è pari a **121,17 metri quadrati**<sup>14</sup>; l'unità immobiliare adibita ad abitazione è composta di numero 6 vani (una stanza da letto, una cabina armadio, due bagni, un soggiorno ed una cucina) collegati tra loro da un corridoio interno ed un balcone perimetrale.

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO:** il lotto in esame, ubicato in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida, è accessibile dal vano scala interno del fabbricato di maggiore consistenza, nel quale si trova l'unità ricadente nella procedura fallimentare che ci occupa; l'accesso al vano scala in argomento avviene per mezzo di un portone esterno ubicato sul prospetto Sud dello stesso fabbricato.

**CONFINI DEL LOTTO:** da quanto emerge dall'estratto di mappa catastale, il fabbricato di maggiore consistenza sito in via Leningrado del comune di San Pietro a Maida, di cui è parte integrante l'unità immobiliare di proprietà della società fallita ed adibita (di fatto) a civile abitazione (distinta in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida al foglio di mappa 11, particella 984 subalterno 5**) confina: ad **Est** ed a **Sud** rispettivamente con via Leningrado e via Trento e Trieste del comune di San Pietro a Maida, non ancora frazionate ed individuate in parte in catasto terreni del comune di **San Pietro a Maida al foglio di**

---

<sup>14</sup> Tale superficie è stata valutata considerando la superficie lorda dell'unità adibita ad abitazione (pari a 111,22 metri quadrati) e la superficie ragguagliata del balcone esterno, ottenuta moltiplicando per il valore di 0,3 la superficie lorda complessiva dei predetti balconi (pari a 33,17 metri quadrati).

**mappa 11, particella 902**; ad Ovest con il fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di **San Pietro a Maida** al **foglio di mappa 11, particella 1134**; a Nord con le **particelle 1807 e 1735** (corte di pertinenza del fabbricato di maggiore consistenza) del **foglio di mappa 11** del comune di **San Pietro a Maida**. Si precisa – inoltre – che il piano secondo del fabbricato di maggiore consistenza è interessato esclusivamente dall'unità immobiliare di proprietà della società fallita (oltre che dal vano scala interno censito dal subalterno 1).

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** l'unità staggita, costituente il lotto n. 1, è pervenuta alla società fallita ([REDACTED]) con sede in [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano, del giorno **12 marzo 2014**<sup>15</sup>, repertorio n. 2043, raccolta n. 1646, trascritto il giorno **1 aprile 2014**, al numero **3928** del Registro Generale ed al numero **3175** del Registro Particolare (cfr. atto di compravendita in copia conforme all'originale riportato quale allegato n. 7.3).

**FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 1, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:** dalle indagini espletate è emerso che sull'unità immobiliare staggita non gravano formalità, vincoli e/o oneri che potranno rimanere in capo all'acquirente anche dopo la vendita *sub-asta*.

**FORMALITÀ CHE GRAVANO SUI BENI COSTITUENTI IL LOTTO N. 1, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:** dalle indagini espletate è emerso che sull'unità immobiliare staggita non gravano formalità, vincoli e/o oneri che dovranno essere cancellate dopo la vendita *sub-asta*. Tuttavia, si mette in evidenza che dovrà essere trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento, così come richiesto dal curatore fallimentare (avv. Gennaro Di Natale) per mezzo di PEC inoltrata all'Ufficio del Territorio di Catanzaro – Servizio di pubblicità immobiliare in data 15 giugno 2021. Tale trascrizione dovrà avvenire prima della vendita *sub-asta*. Si prevedono – pertanto – i costi di cancellazione della futura trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento. Tali costi risulteranno pari a: €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta da bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di

<sup>15</sup> Cfr. atto in copia conforme riportato quale allegato n. 5.1.



cancellazione della presente formalità pari a €uro 294,00, oltre a €uro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione dichiarazione di fallimento.

**IL LOTTO NON RISULTA IN COMPROPRIETÀ** essendo di proprietà esclusiva della società fallita.

**POSSESSO DEL LOTTO:** Come emerso in occasione del sopralluogo del 5 novembre 2022, l'unità immobiliare in argomento era occupata a titolo gratuito dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] senza alcun regolare contratto di locazione registrato. A seguito del sopralluogo espletato, si è proceduto a registrare in data 12 dicembre 2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il contratto di locazione ad uso transitorio, stipulato tra il curatore del fallimento n. 6/2021 RF [REDACTED] ed il signor [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]).

**CONFORMITÀ URBANISTICA DEL LOTTO**

Per quanto concerne la conformità urbanistica dell'immobile staggito, si ribadisce che l'ingombro esterno relativo allo stato di fatto rilevato in occasione del rilievo metrico espletato in data 5 novembre 2022 non coincide con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA di completamento del 2 marzo 2015 a firma del geometra [REDACTED]. Tuttavia, per le motivazioni esplicate nella risposta al quesito n. 7, si ritiene che gli elaborati grafici relativi alla predetta SCIA siano affetti da meri errori materiali commessi nelle misurazioni e/o nella rappresentazione grafica del rilievo espletato. Pertanto, al fine di valutare lo stato legittimo dell'immobile (così come previsto dall'articolo 9-bis del d.P.R. 380/2001), si è proceduto a confrontare lo stato di fatto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto (redatta dal geometra [REDACTED] in data **15 giugno 1988**) relativa all'unità immobiliare ubicata al piano primo (piano sottostante l'abitazione oggetto di fallimento). Si precisa che l'ingombro esterno di detta planimetria coincide con il perimetro esterno dell'unità immobiliare oggetto del fallimento (come dimostrato dalle fotografie storiche allegate). Da un confronto tra la planimetria sopra indicata e lo stato di fatto rilevato sono emerse piccole difformità dimensionali (tutte inferiori alla tolleranza costruttiva del 2%, così come previsto dall'**articolo 34-bis del d.P.R. 380/2001**) dell'ordine del:

d) **0,43%** relativamente alla lunghezza del prospetto Nord;

- e) **1,30%** relativamente alla lunghezza del prospetto Est;
- f) **0,53%** relativamente alla lunghezza del prospetto Sud.

Ad ogni modo, al fine di aggiornare e correggere gli elaborati grafici afferenti alla SCIA del 2 marzo 2015, occorre presentare (salvo diverse determinazioni dell'ufficio comunale competente) presso il comune di San Pietro a Maida una pratica di riconoscimento dello stato legittimo. I costi di tale pratica sono stati stimati in **€uro 1.500,00** (comprensivi di IVA e cassa nazionale). Oltre a tali costi sono state valutate anche:

- le spese necessarie alla presentazione di una CILA in sanatoria, occorrente per sanare la posizione planimetrica di alcuni tramezzi interni (difformi di fatto rispetto a quanto rappresentato dal geometra [REDACTED])
- le spese necessarie per la variazione catastale e la presentazione (tramite **DOCFA**) della planimetria catastale mancante;
- la sanzione amministrativa prevista per la presentazione della CILA in sanatoria.

Tali spese ammontano ad **€uro 2.567,47** (comprensivi di IVA e cassa nazionale). Infine, si ritiene necessario mettere in evidenza che l'UIU oggetto di fallimento non risulta dotata di certificato di agibilità.

**PREZZO BASE LOTTO N. 1 (quota di proprietà pari a 1/1)**

Dedotte le detrazioni indicate nella risposta al quesito n. 7 dal valore venale stimato per l'unità immobiliare in argomento nella risposta al quesito n. 8, il **prezzo base del lotto n. 1** (approssimato al multiplo di €uro 100,00) è pari a **€uro 77.100,00 (€uro settantasettemilacento/00)**.

Auspico che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al giudice fallimentare dr<sup>ssa</sup> Alessia Iavazzo, al fine di poterne evincere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in epigrafe, anche in termini di redazione del relativo bando di gara, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per eventuali chiarimenti in merito alla consulenza ovvero per eventuali integrazioni della medesima.

IL C.T.U.

**Dott. Ing. Natale Rondinelli**