

# TRIBUNALE DI ROMA

## SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."

(SENTENZA N. 702 DEL 14.10.2021)

Giudice Delegato **Dott. Adolfo CECCARINI**

Curatore Fallimentare **Prof. Dr. Andrea GIORNETTI**

[ pec: [f681.2021roma@pecfallimenti.it](mailto:f681.2021roma@pecfallimenti.it) (\*) ]

### PERIZIA DI STIMA

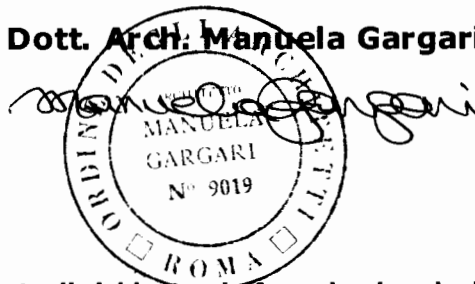
riguardante

**due unità immobiliari ubicate nel Comune di Squillace (CZ) in  
località Contrada Franza-Mirello di Squillace Lido.**

Roma, 20.07.2022

Il Perito

**Dott. Arch. Manuela Gargari**



(\*) **PEC da assumere a riferimenti per eventuali richieste, da formularsi esclusivamente via PEC onde evitarne lo scarto da parte del sistema telematico.**

## **INDICE**

<b>PREMESSA</b>	pagina 3
<b>PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b>	pagina 4
I.1 Caratteristiche estrinseche. Notizie di carattere generale.	pagina 4
I.2 Caratteristiche intrinseche. Descrizione dell'immobile.	pagina 5
I.3 Stato di occupazione.	pagina 8
I.4 Stato manutentivo.	pagina 8
I.5 Titolarità, dati catastali, consistenze.	pagina 9
I.6 Dati e descrizione urbanistica.	pagina 11
I.7 Le Prescrizioni urbanistiche.	pagina 11
I.8 Documentazione. Caratteristiche giuridiche.	pagina 11
<b>PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE</b>	pagina 16
II.1 Scopo della stima.	pagina 16
II.2 Scelta del criterio di stima adottato: metodo comparativo.	pagina 17
<b>PARTE III – CONCLUSIONI</b>	pagina 19

**PERIZIA DI STIMA**  
**per la determinazione del valore di mercato di due unità immobiliari**  
**ubicate in Squillace (CZ) in Contrada Franza-Mirello via Nazionale,**  
**rispettivamente al civico 71 e 69.**

(nel Catasto di Catanzaro codice catastale I929 al Foglio 30 Particella 352 Sub.8 e Sub.9)

**PREMESSA**

La sottoscritta Arch. Manuela Gargari, libero professionista in Roma, a seguito dell'incarico conferitole dall'Ufficio fallimentare del Tribunale di Roma con riferimento al "Fallimento MC FALLAND S.R.L." con sede in Porto Sant'Elpidio, redige la presente perizia di stima, per l'attivo fallimentare indicato in oggetto, per determinare il più probabile valore di mercato, finalità di cui all'art.107 della Legge fallimentare.

Precisa che l'incarico riguarda la stima di due locali di seguito chiamati Sub.8 e Sub.9, ad uso negozio/bottega, ubicati nel Comune di Squillace (CZ) Cap. 88069 in fascia suburbana, località Contrada Franza-Mirello di Squillace Lido.

L'unità immobiliare con subalterno n.8 ha ingresso in Contrada Mirello via Nazionale, n. 71 alla quale vi si accede da una strada ad uso privato che circonda l'edificio con doppio ingresso carrabile da entrambi i lati della costruzione. Ugualmente per l'unità immobiliare con subalterno n.9 che ha indirizzo in via Nazionale n. 69, mentre agli altri due civici della stessa unità, il 21 e il 23, vi si accede dalla strada parallela, la Statale 106 Jonica.

Dal sopralluogo in data 17/03/2022, per il quale la sottoscritta non ha effettuato un accesso forzoso, e dall'esame della documentazione, è poi risultato che lo stato dei luoghi è conforme a quanto dichiarato negli atti urbanistici e catastali depositati.



## **PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **I.1 Caratteristiche estrinseche. Notizie di carattere generale.**

Il borgo antico di Squillace, nella zona collinare, a 344 metri sul livello del mare, è situato in posizione strategica a controllo del golfo omonimo, dove sorgono le borgate minori. Una di queste, la marina di Squillace, quartiere meglio conosciuto come Squillace Lido, è una località balneare sviluppatasi negli ultimi trent'anni, caratterizzata da una lunga spiaggia di sabbia dorata, circondata dalla tipica vegetazione mediterranea e conosciuta prima con il nome di Squillace Scalo, per via dello "scalo" della Stazione di Squillace. La crescita del turismo è stato il motivo dello svilupparsi di queste borgate. I cittadini sono equamente divisi tra chi vive nel centro storico e chi invece nelle frazioni. Quella Lido del Comune di Squillace, è un insediamento di dimensioni limitate con più di un centinaio di costruzioni a due, massimo tre piani, distribuite su ampie strade tra la Strada Statale 106 Jonica e il Lungomare, dove sono presenti un villaggio turistico, che si estende su una superficie di circa 15 ettari e alcuni stabilimenti balneari con attività di ristorazione. Autolinee che percorrono la Statale 106 ne permettono i collegamenti. La zona è ben servita da numerose attività commerciali e servizi pubblici.

Le unità immobiliari in esame si trovano su un'area limitrofa al quadrivio dove termina Viale dei Normanni, Strada Provinciale 162/2 che le collega a Squillace Superiore, dove parte viale dei Feaci, denominato "il corso" di Squillace Lido che conduce al mare, e dove s'innesta la Strada Statale 106 Jonica. Salvo pochissime parti a doppia carreggiata, questa strada presenta un tragitto caratterizzato dall'attraversamento di numerosi centri abitati sorti lungo la statale; percorre la fascia litoranea Jonica collegando la Calabria alla Puglia, oltre l'A2 e l'A14 ed è fondamentale per il trasporto interno.

Circa dieci anni fa, si è inaugurata la SS 106 var/A Variante di Catanzaro Lido, a monte dei centri abitati. Una "statale parallela a scorrimento veloce" a 4 corsie, necessaria per separare il traffico locale da quello a lunga percorrenza o interregionale, che ha inizio sulla Strada Statale 106 Jonica

presso lo svincolo di Squillace. La superstrada ionica, che permette di smaltire il traffico, ha portato alla SS 106 Jonica il vantaggio di non avere più l'andirivieni dei tir e dei mezzi pesanti, ma, tagliandola fuori dal forte passaggio che animava il commercio, ha provocato, per alcune borgate che attraversa, tra cui Squillace Lido, la diminuzione della domanda e dei prezzi nel mercato immobiliare. Questo anche se si tratta, per la sua visibilità, di una delle due strade migliori di Squillace Lido per le attività commerciali, in una posizione semicentrale, di passaggio e distante dalla stazione solo 500 m.

## **I.2 Caratteristiche intrinseche. Descrizione dell'immobile.**

**Il complesso edilizio** occupa circa 930 m<sup>2</sup> del terreno su cui sorge. Si tratta di un edificio lungo 83 m, largo circa, nella sua parte più ampia, 13 m, come la sua altezza; mentre, nella parte più stretta, lunga 33 m, è largo 8,25 m. Poggia su una fondazione di tipo continuo e su un terreno argilloso compatto. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizi con soletta collaborante. Le murature esterne hanno uno spessore di cm 30 con interposta camera d'aria e isolamento termo acustico. La copertura in cemento armato è del tipo a falde inclinate e il manto di copertura è realizzato con tegole curve tipo coppo.

L'edificio è rialzato rispetto al piano stradale da un marciapiede alto 20 cm, avente una larghezza perimetrale costante di 2 m, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore beige. A servizio del pubblico anche i parcheggi per una superficie totale di circa 940 m<sup>2</sup>.

Il complesso edilizio è composto da due fabbricati, articolato su tre livelli fuori terra: la corte, il portico, n. 3 androni d'ingresso con vano scala e n. 18 magazzini ad uso commerciale al piano terra; n. 8 appartamenti al primo piano e n. 8 appartamenti al secondo piano, ad uso residenziale.

Il primo fabbricato, che occupa una superficie di sedime di 650,00 m<sup>2</sup> ed un volume di 6.149 m<sup>3</sup>, è diviso in due corpi giuntati, A e B. I due locali in esame, con Subalterno n. 8 e n. 9, fanno parte del corpo A del primo fabbricato, lungo 20 m.

**FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L. IN LIQUID"**

*Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Squillace (CZ) in località Contrada Franza-Mirello di Squillace Lido.*

**La facciata principale**, esposta ad est lungo la Strada Statale 106, dalla quale dista circa 10,40 m, si differenzia da quella sul retro per la presenza del portico e per l'assenza dei tre portoncini d'ingresso realizzati in alluminio anodizzato bianco e vetro e delle sovrastanti pensiline realizzate in calcestruzzo armato e manto di copertura in tegole. Infatti, le abitazioni poste al primo e secondo piano, servite unicamente da corpi scala, hanno i vani d'accesso sul prospetto ovest, che si affaccia sulla via Nazionale.

Le facciate hanno un aspetto gradevole e curato. Si presentano con una cortina muraria in malta cementizia rifinita a tinteggiatura di colore giallo chiaro, con alla base, per un'altezza di circa un metro, un rivestimento decorativo in pietra, in varie tonalità del colore grigio. Tale rivestimento è stato realizzato circa una quindicina di anni fa, durante gli ultimi lavori di ristrutturazione eseguiti nel condominio, tra i quali fu rifatta anche la pavimentazione esterna. In rilievo sulla facciata, di colore bianco, il portico, i parapetti dei balconi in muratura e l'aggetto dell'intradosso della falda del tetto. I vani delle finestre, dall'aspetto liscio, senza alcuna inquadratura architettonica, hanno le soglie di marmo bianco di carrara. Gli infissi esterni sono protetti da persiane ad ante di color testa di moro, come i tubi di scarico in ferro zincato, provenienti dalla linea di gronda. Gli infissi a vetri e metallo dei locali commerciali, sono protetti da serrande in lamiera zincata del tipo avvolgibile su rullo.

**Le unità immobiliari in oggetto** sono adiacenti e di fatto fuse in un unico locale. Nella pavimentazione è visibile, riempita di cemento, l'impronta dello spiccato delle pareti divisorie demolite che delimitavano le due unità. Questo unico vano risultante è su un unico livello al piano terra e confina con il vano scala condominiale ed altri locali commerciali.

Tutti gli infissi esterni sono in vetro e alluminio anodizzato verniciato con color testa di moro, hanno uno spessore di 4,5 cm e sono alti da terra circa 3,18 m. Quelli che si affacciano sulla SS 106, hanno una larghezza di 2,65 m mentre quelli che sono rivolti sulla via Nazionale hanno una larghezza di 2,50 m. Sono protetti da una serranda che si avvolge in un cassonetto in alluminio di colore bianco sporgente dalla parete interna. Quasi tutti gli infissi sono composti da quattro specchiature, unica fonte naturale d'illuminazione, due alte di cui una con apertura a vasistas e due basse nel caso in cui una

corrisponda alla porta d'accesso del locale. Il vano d'ingresso ha una luce di passaggio di circa 0,95 m.

Si accede **all'unità immobiliare Sub 8** esclusivamente tramite il Sub 9, perché la sua entrata è impedita da una pannellatura interna che la riveste per tutta la larghezza e fino ad un'altezza di circa 2,20 m. Il locale presenta una pavimentazione di piastrelle 40 x 40 cm, leggermente maculate, in un colore grigio chiaro, come il battiscopa, poste in opera a giunti sfalsati. L'intonaco delle murature, presenta una finitura non liscia ed una tinteggiatura di colore bianco. L'immobile all'apparenza sembrerebbe non allacciato all'impianto di rete idrico/sanitario non essendo provvisto dei vani accessori. Per quanto riguarda l'impianto elettrico: il quadro risulta completamente vuoto, sprovvisto dei vari interruttori. Il locale è illuminato da corpi installati sul soffitto, che fanno parte dell'impianto del Sub. 9.

**L'unità immobiliare Sub 9** ha accesso da entrambe le facciate. Il locale si presenta simile al Sub 8, per quanto riguarda le murature e la pavimentazione. Ha tre infissi di finestra, due dei quali si affacciano sul porticato. Tramite una porta a battente in legno tamburato si accede ai vani accessori, ribassati da una lamiera zincata grecata che li controsoffitta ad una altezza di circa 2.47 m. Il locale wc è diviso dal locale anti-wc, dov'è presente un lavabo in ceramica bianca, da una porta a soffietto. Un estrattore ne permette il ricambio d'aria. I locali del Sub 9 sono regolarmente allacciati alla rete idrica e fognante comunale. Come attestato il 06/12/2000, dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Squillace, su richiesta dell'interessata proprietaria di quel tempo, la sig.ra Caterina Giardinelli.

Il fabbricato è regolarmente allacciato in fogna.

**L'unità immobiliare Sub 8** risulta composta da un unico ambiente che ha una superficie utile netta calpestabile di circa **20,35 m<sup>2</sup>** (superficie commerciale di circa 23,00 m<sup>2</sup>) e un'altezza di circa 4,15 m.

**L'unità immobiliare Sub 9** ha una superficie utile netta calpestabile di circa **66,70 m<sup>2</sup>** (superficie commerciale di circa 73,66 m<sup>2</sup>) e un'altezza di circa 4,15 m, ed è composta da un unico ambiente di circa 63,88 m<sup>2</sup> (superficie commerciale di circa 70,00 m<sup>2</sup>) e da un wc e un anti-wc che sommano circa 2,83 m<sup>2</sup> (superficie commerciale di circa 3,60 m<sup>2</sup>) con un'altezza di circa 2,47 m.

### **I.3 Stato di occupazione.**

Al momento del sopralluogo le due proprietà risultavano occupate, da un'attività di vendita di articoli erotici, un Sexy Shop. Non è stato possibile recuperare il regolare contratto d'affitto, per cui non si conosce l'importo del canone di locazione mensile e neanche la scadenza contrattuale.

### **I.4 Stato manutentivo.**

Le caratteristiche intrinseche sono descritte e valutate in funzione dei materiali utilizzati e del livello manutentivo riscontrato alla data dei sopralluoghi.

Lo stato di conservazione **esterno** della palazzina, è complessivamente buono, sia per quanto riguarda la facciata principale sulla SS 106 che per quella posteriore. Lo stesso dicasi per gli infissi esterni. Meno buone la condizione della tinteggiatura dei balconi, anche se facente parte dei lavori eseguiti per il condominio nel 2011. La copertura, anche se inclinata, non è visibile, per cui non è possibile definirne le condizioni.

**L'interno** delle due unità si presenta in uno stato manutentivo generale buono, se non vi fossero problemi derivanti dall'umidità di risalita capillare, che sono tra i più complessi e i più costosi da risolvere. Causati molto probabilmente da una mancante impermeabilizzazione del pavimento, nonostante il fabbricato, a dire dalle previsioni di progetto, dovrebbe essere stato isolato dal terreno con un vespaio in pietrame, sul quale, dopo la



formazione del massetto, è stato posto in opera un pannello di lana di roccia del tipo isoblac-isover montato su una impermeabilizzazione di bitume e sigillato nella faccia superiore con un altro strato di bitume a caldo. Sono visibili zone ammalorate concentrate nelle parti basse dei muri, sfarinamenti e distacchi dell'intonaco e di tinteggiature al di sopra dello zoccolino, oltre ai problemi di muffa bianca (salnitro). La risalita d'umidità arriva fino ad un'altezza di circa 40 cm da terra. Trascurabile un lieve distacco della tinteggiatura e le macchie sul soffitto ormai asciutte in corrispondenza dell'uscita dal civico n. 21, che testimoniano una infiltrazione d'umidità all'apparenza risolta. Le pavimentazioni e gli infissi risultano in buono stato.

### **I.5 Titolarità, dati catastali, consistenze.**

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti identificativi e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**MC FALLAND S.R.L.** con sede in Porto Sant'Elpidio (AP)

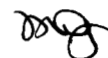
Codice Fiscale: 01226420444 (Proprietà per 1/1).

Gli immobili risultano accatastrati rispettivamente negli atti del N.C.E.U. del Comune di Squillace (Codice I929) al Catasto dei Fabbricati.

CATASTO FABBRICATI								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI IDENTIFICATIVI					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Ufficio catastale
30	352	8	C/1	1	20 m <sup>2</sup>		Euro 140,48	Ufficio Provinciale territorio di Catanzaro

**FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L. IN LIQUID"**

Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Squillace (CZ) in località Contrada Franza-Mirello di Squillace Lido.



**Dott. Arch. Manuela Gargari**

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia  
- n.9019 di iscrizione all'Albo -

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Ditta catastale
30	352	<b>9</b>	C/1	1	67 m <sup>2</sup>	Totale 74 m <sup>2</sup>	Euro 470,60	Ufficio Provinciale territorio di Catanzaro

La superficie commerciale, calcolata sulla base della planimetria catastale dell'immobile e sulle misurazioni effettuate sul posto, determinata omogeneizzando con i coefficienti di ragguglio le superfici accessorie a quella principale, è pari a:

Tipologia ambiente	Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguglio in m <sup>2</sup>	Superficie commerciale raggugliata in m <sup>2</sup>
<b>Vano principale Sub. 8</b>	23,02	1,00	23,02
		<b>Totale m<sup>2</sup></b>	<b>23,02</b>

Tipologia ambiente	Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguglio in m <sup>2</sup>	Superficie commerciale raggugliata in m <sup>2</sup>
<b>Vano principale Sub. 9</b>	70,05	1,00	70,05
Vani accessori a servizio diretto (anti-w.c. e w.c.)	3,60	0,50	1,80
		<b>Totale m<sup>2</sup></b>	<b>73,85</b>

**FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L. IN LIQUID"**

Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Squillace (CZ) in località Contrada Franza-Mirello di Squillace Lido.



Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per l'analisi di stima ci si riferisce ad una consistenza ragguagliata secondo questi coefficienti, pari a **23,00 m<sup>2</sup> per il Sub 8** e pari a **74,00 m<sup>2</sup> per il Sub 9**.

### **I.6 Dati e descrizione urbanistica.**

Dalla **tavola di Piano Regolatore Generale** del Comune di Squillace si evince che l'immobile in oggetto, ricade nel comprensorio "B1", facente parte delle zone nelle quali le prescrizioni urbanistiche prevedono il "Residenziale Completamento" con indice di fabbricabilità pari a 2,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>.

### **I.7 Le Prescrizioni urbanistiche.**

Le N.T.A. del P.R.G. - Variante complessiva 2001 - del Comune di Squillace (Provincia di Catanzaro), Regione Calabria, indicano per quel comprensorio, la residenza quale destinazione d'uso principale e come secondaria il commercio al dettaglio, i laboratori artigianali non molesti, lo spettacolo, gli uffici pubblici e privati, le attrezzature pubbliche.

### **I.8 Documentazione. Caratteristiche giuridiche.**

L'edificio in oggetto è stato realizzato sulla base dei sottostanti atti ai quali risulta conforme.

Vista la domanda registrata al n. 3586 di protocollo del 17/10/1992 e sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 19/10/1992, gli esecutivi di progetto del fabbricato sono stati depositati con protocollo n. 15116 del 20/11/1992, approvati dall'Ufficio del Comune di Squillace ed

autorizzati con **Concessione Edilizia n. 54 del 28/11/1992** e con autorizzazione del Genio Civile di Catanzaro con nota originaria n. 15116 del 20/11/1992. La segnalazione di inizio lavori all'Ufficio Tecnico è del 04/12/1992 e comunica di aver iniziato le opere il giorno prima.

In un secondo tempo, vista la domanda presentata in data 26/06/1993 con n. 2076 di protocollo, dove si chiede che venga sottoposto all'esame della commissione il progetto di variante, che prevede per il fabbricato "A Corpo 1" al primo e secondo piano la realizzazione di n. 3 appartamenti anziché di n.2, e per il fabbricato "A Corpo 2" modifica alle pareti divisorie interne, è stato presentato il progetto di **prima variante in corso d'opera alla costruzione** con protocollo n. 8037 del 20/09/1993. Opere denunciate dal costruttore all'ufficio del Genio Civile, con lo stesso numero di protocollo e data e autorizzato con **Concessione Edilizia n.2 del 31/01/1994**.

In corso d'opera sono state eseguite ulteriori modifiche alle tramezzature interne relativamente al solo piano terra, allo scopo di realizzare magazzini più piccoli di quanto previsto, considerando inoltre per ogni magazzino un piccolo servizio w.c. necessario qualora il magazzino fosse destinato ad attività commerciale. Tali opere eseguite in difformità hanno comportato la realizzazione di n.18 magazzini, anziché di n.11 come previsto nei progetti approvati, senza peraltro cambiare la superficie utile totale. Per i locali w.c., che non erano areati direttamente all'esterno, è stato previsto un impianto di areazione forzata mediante l'installazione di elettro-ventola con aeratore all'esterno e sono stati dotati di un piccolo vano antibagno.

Con ordinanza del Sindaco n.13 del 22/04/1994, veniva intimato alla stessa Ditta Giardinelli Giuseppe di sospendere con effetto immediato i lavori, e in data 06/05/1994, protocollo n. 1799, la ditta medesima ha presentato istanza di Concessione Edilizia, relativa al progetto in sanatoria. La Commissione Edilizia nella stessa seduta del 23/05/1994, si è espressa favorevolmente sulla istanza di cui sopra. Il Sindaco il giorno 24/05/1994 ha determinato in lire 500.000 la somma che la Ditta Giardinelli ha dovuto corrispondere per il rilascio della Concessione in Sanatoria, trattandosi di parziale difformità non eccessivamente rilevante ai fini dello stravolgimento del progetto originario. Questa **seconda variante** è stata

**FALLIMENTO N. 681 /2021 di "MC FALLAND S.R.L. IN LIQUID"**

*Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Squillace (CZ) in località Contrada Franza-Mirello di Squillace Lido.*



autorizzata con **Concessione Edilizia in sanatoria n.21/1994 del 25/05/1994.**

Il Progetto originario di proprietà della Ditta Giardinelli Giuseppe, e le Varianti sono state redatte, calcolate e dirette dal Dott. Ing. Leonardo Mauro da Borgia (ED. EL. CAL). I lavori sono stati eseguiti dall'impresa Lobello Giuseppe.

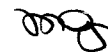
**La Relazione a struttura ultimata**, ai sensi dell'art.6 della legge n. 1086, è stata depositata in data **07/06/1994 con protocollo n. 7349.**

**La Visita di Collaudo** è avvenuta in data 10/06/1994 alla presenza del Direttore dei Lavori ed è stata effettuata dall'ing. Giovanni Clasadonte, **che ha redatto il Certificato di Collaudo Statico**, certificando che sono collaudabili staticamente ai fini della legge 1086 le strutture dei due fabbricati, a tre piani fuori terra, in esame.

Per l'intero immobile è stata **rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro**, in data 04/07/1994, protocollo n. 8065, **attestazione di deposito del certificato di collaudo** delle opere in conglomerato cementizio e armato e precompresso, a norma di quanto previsto dalla legge 05/11/1971, n. 1086 e il **certificato di Rispondenza in data 08/07/1994 protocollo n. 8064.**

➤ **Documentazione depositata al Comune di Squillace riguardante il Subalterno n. 8:**

**Il 19/04/2000**, vista la domanda presentata 01/07/1999, dalla Ditta Giardinelli Giuseppe, il Comune di Squillace (CZ) rilascia il **Permesso di Agibilità** per n.11 magazzini più i vani w.c., facenti parte dell'immobile sito in località Franza-Mirello - Ditta Giardinelli Giuseppe - distinti al foglio di mappa 30, part. 352, tra cui il **sub 8**, ad uso commerciale, posti al piano terra e ne autorizza a tal fine l'uso e l'occupazione secondo la destinazione salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari.



➤ **Documentazione depositata al Comune di Squillace riguardante il Subalterno n. 9**

Il Comune di Squillace il giorno 14/11/1995 riceve dal proprietario Giuseppe Giardinelli e protocolla con n. 4718, la richiesta di un **Certificato di Destinazione d'Uso per il Sub 9, che il Sindaco rilascia nella stessa data con destinazione di esercizio commerciale.**

Il giorno 06/12/2000, con protocollo n. 4990, è stata inoltrata richiesta di sopralluogo all'Unità Operativa Igiene Pubblica (UOIP) A.S.L. n.7 di Catanzaro, al fine del rilascio del parere sanitario per il certificato di agibilità, dei locali di proprietà della signora Giardinelli Caterina, in località Principe, Foglio 30 part. 352, sub. 9.

L'Agenzia Sanitaria Locale n.7, di Catanzaro - Unità Operativa di Igiene e Sanità Pubblica - **in data 20/12/2000**, protocollo n. 8955, in ordine alla richiesta n. 4990 del 06/12/2000, rilascia **parere favorevole igienico-sanitario per il rilascio del Certificato di Agibilità per uso di locale commerciale** la cui tipologia preveda una sosta breve del pubblico, come stabilito dal personale medico che ha effettuato il sopralluogo in data 18/12/2000. Parere ricevuto dal Comune di Squillace il 29/12/2000 e protocollato al n. 5304.

Il Comune di Squillace (CZ) **il giorno 02/01/2001 rilascia il Permesso di agibilità di un magazzino più un vano w.c. per uso commerciale**, con identificativo catastale foglio di mappa 30, particella 352, Sub. 9, vista la domanda presentata con numero 4968 di protocollo in data 05/12/2000 dalla proprietaria Giardinelli Caterina.

**Per quanto riguarda gli immobili:**

**a. In riferimento al Catasto:**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, tranne che per la rappresentazione, ancora



presente agli atti, della muratura, demolita, che divideva i due subalterni.

Per quanto riguarda il **Sub. 8**, non potrebbe essere accatastato come C/1 in quanto privo del locale w.c..

- b.** In riferimento alla **Regolarità degli impianti**, alla loro conformità alle norme tecniche sulla sicurezza:

Visto che non sono state reperite alla data attuale, le relative certificazioni degli impianti, non si esprime un giudizio di merito e si rimanda a più approfondite verifiche.

Delle due unità immobiliari non è stata reperita la certificazione energetica. I locali in esame necessitano dell'Attestato di prestazione energetica A.P.E. trattandosi di un'unità immobiliari con destinazione a negozio/bottega in cui è prevista la permanenza di occupanti.

- c.** In riferimento alle **Formalità pregiudizievoli**:

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, per l'immobile ubicato nel Comune di Squillace (CZ) al Catasto Fabbricati, Foglio: 30 – Particella: 352 – Subalterno 8 e 9, la sottoscritta fa presente che alla data 07/03/2022 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1.** TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/10/2017.

Registro Particolare 10631 Registro Generale 13802

Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Repertorio 40304/18647 del 18/10/2017

ATTO TRA VIVI – CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- 2.** ISCRIZIONE del 12/06/2018.

Registro Particolare 854 Registro Generale 7673

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Repertorio 1111/818 del 11/06/2018

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da  
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESCLUSIVO

**3.** TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2021.

Registro Particolare 14057 Registro Generale 16910

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 681/2021 del  
28/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**d.** In riferimento agli **Oneri condominiali**

Per i due subalterni, dalle informazioni ricevute il 15/06/2022 dall'Amministratore del Condominio, risulta:

- ✓ una morosità pari ad € 595,09 per le spese generali condominiali, scadute ed insolute alla data del 30/06/2022, per le quali l'amministratore sta per intraprendere un procedimento ingiuntivo;
- ✓ che l'importo medio annuo delle spese condominiali è di circa €170,00;
- ✓ che non sono stati deliberati lavori straordinari e non ci sono cause in corso del condominio.

**PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE**

**II.1 Scopo della stima.**

Come indicato nella premessa, lo scopo della presente perizia è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, al



fine di una possibile alienazione mediante asta da parte dell'autorità giudiziaria. Il valore commerciale all'attualità del bene viene inteso come il miglior prezzo al quale la vendita può ragionevolmente ritenersi incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo di denaro.


## **II.2 Scelta del criterio di stima adottato: metodo comparativo.**

La determinazione del valore di stima dell'immobile è stata definita direttamente facendo ricorso al metodo comparativo, che giunge al valore del bene pignorato, applicando alla consistenza vendibile del cespite, i correnti prezzi unitari praticati sul mercato immobiliare, della località in cui si trova il bene e riferiti ad immobili assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive.

In riferimento a quanto fornito dai valori della banca dati del catasto, si possono osservare i valori della zona in esame indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le unità immobiliari, zona E4, che nel secondo semestre del 2021, per la tipologia negozio e stato di conservazione normale, riporta un intervallo minimo/massimo per unità di superficie lorda in euro di € 1.100,00/1.600,00 al m<sup>2</sup>, quindi un valore medio di € 1.350,00, giudicato alto e fuori mercato da tutte le agenzie di zona.

In riferimento e ai valori indicati dal Borsino Immobiliare che riporta, per negozi con vetrine fronte strada in linea e con visibilità inferiore alla media di zona, per un negozio di 23 m<sup>2</sup> di superficie lorda un valore medio di € 20.075,00, vale a dire circa € 873,00 al m<sup>2</sup>. E riporta, per negozi con vetrine fronte strada in linea e con visibilità nella media di zona, per un negozio di 74 m<sup>2</sup> di superficie lorda un valore medio di € 71.240,00, vale a dire circa € 963,00 al m<sup>2</sup>.

In riferimento alle indagini di mercato su immobili analoghi a quelli presi in esame con uno stato di conservazione normale e sentite le agenzie immobiliari della zona, pare potersi indicare come valore congruo il prezzo di mercato che oscilla tra un minimo di € 800/ m<sup>2</sup> e un massimo di € 900/ m<sup>2</sup> lordo di superficie.



Si è ritenuto corretto assegnare un Valore unitario ordinario dell'immobile di 850,00 €/m<sup>2</sup>

Per cui, essendo il Valore di mercato dell'immobile, pari al Valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) del negozio da stimare, risulta:

Per il **SUB 8**:

$$\text{Valore di mercato} = \text{€ } 850,00 / \text{m}^2 \times 23 \text{ m}^2 = \text{€ } 19.550,00$$

che ne determina un valore ordinario di **€ 19.550,00**.

Per il **SUB 9**:

$$\text{Valore di mercato} = \text{€ } 850,00 / \text{m}^2 \times 74 \text{ m}^2 = \text{€ } 62.900,00$$

che ne determina un valore ordinario di **€ 62.900,00**.

Un percorso estimativo più corretto, impone, ad un immobile oggetto di stima, l'esigenza dell'applicazione dei coefficienti correttivi, rispetto ai termini di confronto dell'unità immobiliare.

I coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il loro compito, allineare tale valore medio iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima; essi andranno a perfezionare il valore iniziale, influenzandolo negativamente o positivamente.

In questo caso, **per entrambe le unità**, si dovrà tener conto del deprezzamento dovuto all'occupazione dell'immobile.

Inoltre per quanto riguarda il **SUB 8**, tenuti in considerazione tali elementi: l'orientamento e quindi il soleggiamento, la posizione delle vetrine non visibili dalla Strada Statale, lo stato di manutenzione sopra descritto, la mancanza di impianti e del locale w.c., che attribuirebbero un -30% all'unità in esame,



si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare all'attualità, possa differenziarsi dal valore medio iniziale e possa essere decurtato di tale coefficiente, il che porta il valore della stima a potersi verificare pari a:

**per l'unità immobiliare in oggetto SUB 8. € 19.550,00 x 0,70 = € 13.685,00**

Mentre per quanto riguarda il SUB 9: tenuto in considerazione l'occupazione dell'immobile e tali elementi: l'orientamento, il soleggiamento quindi la luminosità, la posizione visibile delle vetrine dalla Strada Statale, lo stato di manutenzione sopra descritto, che attribuirebbero un -15% all'unità in esame, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare all'attualità, possa differenziarsi dal valore medio iniziale e possa essere decurtato di tale coefficiente, il che porta il valore della stima a potersi verificare pari a:

**per l'unità immobiliare in oggetto SUB 9. € 62.900,00 x 0,85 = € 53.465,00.**

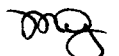
### PARTE III – CONCLUSIONI

La sottoscritta, sulla base dei dati, delle considerazioni fin qui riportate e sui conteggi eseguiti, è giunta a determinare, che il più probabile valore di mercato, di cui le è stata commissionata la stima, con riferimento alla data corrente, sia pari a:

**€ 13.685,00** (euro tredicimilaseicentottantacinque/00) **per l'unità immobiliare in oggetto SUB 8.**

e

**€ 53.465,00** (euro cinquantatremilaquattrocentosessantacinque/00) **per l'unità immobiliare in oggetto SUB 9.**



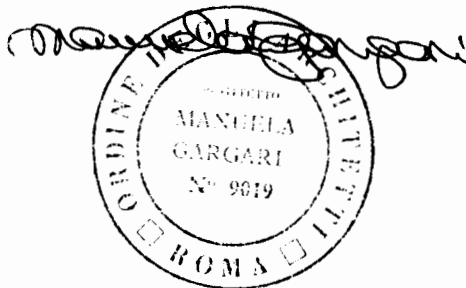
Ritiene in questo modo di essere pervenuta al valore più vicino a quello reale di mercato.

\*\*\*

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Il Perito

Dott. Arch. Manuela Gargari



Alla presente si allegano:

1. Inquadramento catastale -estratto di mappa-;
2. Inquadramento toponomastico e ortofoto;
3. Inquadramento urbanistico;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Ispezioni telematiche ipotecarie;
7. Planimetrie di rilievo;
8. Documentazione fotografica.

Ulteriori fotografie potranno essere richieste via pec (si rinvia a quanto precisato in calce alla *cover page* della presente CTU).