

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

I Sezione Civile e Fallimentare

----- ◇ -----

Procedura fallimentare n° 14/2020 Reg. Fall.

Debitore: <<...omissis...>>.

Giudice Delegato: dr.ssa Ambra Alvano.

C.T.U.: dott. Agronomo Francesco Melasi.

Curatore: avv. Maria Vanessa Russo.

----- ◇ -----

Premesso che:

- In data 16.09.2021 l'III.mo Giudice delegato dr.ssa Ambra Alvano ha conferito al sottoscritto dott. Agronomo Francesco Melasi l'incarico di redigere c.t.u. nella procedura fallimentare indicata in epigrafe, formulando il seguente quesito: *"... letta l'istanza del curatore per la nomina di un perito del 28.8.2021; considerato che non è operante il competente CdC; letto l'art. 41, co. 4, L.Fall.; considerato che il bene oggetto di stima (quota di 2/4 di proprietà) è già stato oggetto di perizia nell'ambito della proc. Es. Imm. 144/2002 Trib. Reggio Calabria, - allegata in atti - redatta dal dott. Francesco Melasi; ritenuto pertanto opportuno conferire l'incarico al medesimo professionista, per ragioni di economicità - al fine esclusivo di aggiornare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto; - P.Q.M. - autorizza la nomina del consulente, nella persona dell'indicato professionista, per come proposta dal curatore."*
- Lo scrivente c.t.u. ha ricevuto la sopraindicata comunicazione di nomina in data 16.09.2021, a mezzo P.E.C., dal curatore della procedura fallimentare avv. Maria Vanessa Russo, alla quale ha dato riscontro in data 20.09.2021 accettando l'incarico e chiedendo il rilascio di copia degli atti allegati al relativo fascicolo.
- In seguito, il c.t.u. si è attivato al fine di adempiere al proprio mandato,

pianificando lo svolgimento delle attività peritali di concerto con il succitato curatore, nel pieno rispetto delle disposizioni impartite dal Giudice delegato.

- In data 29.9.2021 e 1.10.2021 il c.t.u. ha prelevato dalla piattaforma “Sister” dell’Agenzia del Territorio, rispettivamente, la planimetria catastale (vedi allegato n° 2), e la visura storica aggiornata dell’unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare (vedi allegato n° 1 e relativa ricevuta).
- In data 1.10.2021 alle ore 15:30, come da accordi telefonici intercorsi tra il curatore della procedura avv. Maria Vanessa Russo e il locatario dell’unità immobiliare oggetto di perizia, sig. <<...omissis...>>, lo scrivente c.t.u. si è recato in località Pellaro, contrada San Leo del Comune di Reggio Calabria, Via Mortara n. 33, al fine di dare inizio alle operazioni peritali sull’unità immobiliare oggetto di perizia, dove ad attenderlo vi erano già i sunnominati locatario e curatore fallimentare. Nel corso del sopralluogo d’accertamento il c.t.u. ha eseguito un dettagliato rilievo fotografico dell’unità abitativa in parola, rilevando e/o confermando i dati metrici e le informazioni necessarie per la stesura della presente relazione, come risulta dall’unito verbale di sopralluogo redatto al termine della visita ispettiva (vedi allegato n° 3). Detto verbale, peraltro, non risulta sottoscritto dal curatore della procedura avv. Maria Vanessa Russo, poiché la stessa ha dovuto abbandonare i luoghi in oggetto poco dopo l’inizio delle operazioni peritali per improrogabili motivi personali.
- In seguito, dopo essersi recato più volte invano presso l’ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria ed avere inutilmente provato a interloquire con il tecnico responsabile dell’Ufficio Condono Edilizio geom. <<...omissis...>> (operando innumerevoli tentativi anche per via telefonica), in data 13.10.2021 lo scrivente c.t.u. ha cercato di concordare un appuntamento avvalendosi del servizio “*Pianificazione Urbana Gestione*

Appuntamenti online Hermes"; ma non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 28.10.2021 ha trasmesso formale istanza, a mezzo P.E.C., al fine di chiedere notizie in merito all'istruttoria della pratica di condono relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia, replicando con un ulteriore sollecito in data 16.12.2021 come risulta dagli uniti atti (vedi allegati n° 4.a-b).

- In data 23.12.2021 lo scrivente c.t.u. è stato contattato per via telefonica da un funzionario del sopraindicato ufficio tecnico comunale affinché si recasse personalmente a ritirare la certificazione richiesta; provvedendovi in pari data, come risulta dall'unità nota di riscontro (vedi allegato n° 5).
- In data 27.12.2021 lo scrivente ha redatto l'unito Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare oggetto di perizia, e in pari data lo ha inviato al relativo portale della regione Calabria (vedi allegato n° 8).
- In data 2.01.2022 il c.t.u. ha prelevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i più recenti valori di mercato (relativi al primo semestre 2021) rilevati per tipologie di beni immobili simili all'unità abitativa oggetto di procedura fallimentare (vedi allegato n° 6). In pari data ha utilizzato, altresì, il servizio online "*Contact Center*" al fine di chiedere la rettifica della quota di proprietà erroneamente intestata al comproprietario del bene in parola, sig. <<...omissis...>>; ricevendo in data 3.1.2022 le unite e-mail di riscontro (vedi allegati n° 7.a-b-c). La sopraindicata rettifica è stata ufficialmente formalizzata in data 14.01.2022, come risulta dall'unità schermata (vedi allegato n° 7.d).
- In data 15.01.2022 lo scrivente c.t.u. ha eseguito, per via telematica, l'unità ispezione ipotecaria riguardante il bene immobile oggetto di perizia (vedi allegato n° 9 e relativa ricevuta di pagamento), da cui si evince l'assenza di ulteriori trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli nel periodo successivo alla data di notifica della sentenza dichiarativa di fallimento.

- In data odierna il c.t.u. ha provveduto a depositare la presente perizia di stima per via telematica, e a trasmettere copia conforme in formato digitale all'indirizzo PEC della procedura, previamente comunicatogli dal curatore avv. Maria Vanessa Russo: f14.2020reggiocalabria@pecfallimenti.it.

Ciò premesso,

il sottoscritto c.t.u., avvalendosi delle conoscenze derivanti dallo studio degli atti allegati al fascicolo della procedura fallimentare e dell'ulteriore documentazione tecnico-urbanistica acquisita ed acclusa alla presente perizia, nonché dei dati tecnici, economici ed estimativi rilevati nel corso delle indagini e delle operazioni d'accertamento peritale, risponde al quesito posto dall'Ill.mo Giudice delegato dr.ssa Ambra Alvano riportando l'esito di tutti gli accertamenti eseguiti nella seguente

RELAZIONE TECNICA

descrittiva, illustrativa ed estimativa dell'unità immobiliare di proprietà, pro quota indivisa pari a 3/4, della ditta <<...omissis...>> nella qualità di socia della “<<...omissis...>>” destinataria della sopraindicata sentenza dichiarativa di fallimento.

-----◇-----

IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CARATTERISTICHE, CONSISTENZA, STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, REQUISITI TECNICO-URBANISTICI E LEGALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è censita in Catasto Fabbricati al foglio 1 del Comune di Reggio Calabria, Sezione Urbana di Pellaro, particella 1004, sub 4, zona censuaria 2, categoria A/2, consistenza 9 vani, superficie catastale 258 mq (Totale escluse aree scoperte: 223 mq), rendita euro

557,77, Via Mortara n. 33, piano T, quota di proprietà della ditta coinvolta nella procedura fallimentare pari a 3/4.

Il suddetto bene immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione, con adiacente corte e terreno pertinenziale, sito al piano terra di un maggior fabbricato a quattro piani fuori terra, oltre lastrico solare di copertura, edificato con struttura portante in cemento armato e solai in laterizi.

Tale fabbricato è composto da quattro ampie unità abitative, una per ogni piano, e fa parte di un più esteso complesso condominiale, essendo stato costruito nelle immediate adiacenze di un secondo corpo di fabbrica a tre piani fuori terra, tuttora in corso di costruzione e/o completamento, come risulta dalla documentazione fotografica allegata (vedi foto n° 1-2-3).

Detto complesso condominiale è ubicato in località Pellaro, contrada San Leo del Comune di Reggio Calabria, Via Mortara n. 33, ed è raggiungibile dalla Strada Europea E90, ovvero dalla Strada Statale 106 Jonica, imboccando lo svincolo di San Leo che conduce alla sottostante rotatoria, prendendo l'uscita per la Via Mortara San Leo, e percorrendola per circa 500 metri fino a raggiungere il civico 33 posto sul lato sinistro della carreggiata stradale (vedi foto n° 1-2).

L'unità immobiliare in oggetto possiede una superficie interna calpestabile pari a circa 184 mq ed è ubicata al piano terra del fabbricato lato nord che, a differenza dell'attiguo corpo di fabbrica lato sud, risulta rifinito e completo in ogni sua parte ad eccezione dei prospetti. Questi ultimi, infatti, pur essendo regolarmente rifiniti ad intonaco liscio per esterni, non risultano adeguatamente tinteggiati. Malgrado la relativa data di costruzione risalga quasi a quarant'anni addietro, tale porzione di bene immobile evidenzia un ottimale stato di conservazione e manutenzione, in virtù dell'elevata qualità della manodopera e dei materiali che, evidentemente, sono stati impiegati per realizzarla. Questa considerazione vale anche per gli infissi interni ed esterni, le pavimentazioni, i rivestimenti, gli impianti idro-sanitari, che manifestano tutti un basso grado di usura; al pari dei prospetti esterni che,

nonostante non siano mai stati tinteggiati, non mostrano alcuna crepa ne segni di particolare deterioramento.

La suddivisione dei vani interni che emerge dall'unita documentazione fotografica (vedi foto da n° 14 a 40) è pressoché identica a quella che si evince dalla relativa planimetria catastale (vedi allegato n° 2), fatta eccezione per: l'abolizione della parete divisoria che quest'ultima erroneamente riporta tra il piccolo vano cucina (identificato con la lettera "K") e l'ampio soggiorno (vedi foto n° 23-24); e per l'abbassamento fino all'altezza di 1,10 metri della porzione di muro che separa il corridoio dal salone (vedi foto n° 15-18-19), che permette una migliore diffusione della luce diurna proveniente dalla finestra esposta ad ovest, e un più funzionale arieggiamento dell'abitazione. La suddivisione dei relativi vani interni, pertanto, come risulta dall'unito rilievo planimetrico redatto dallo scrivente c.t.u. in scala 1:200 (vedi allegato n° 10), può essere riepilogata così come segue: ingresso, corridoio, cucina-soggiorno, tre camere, salone, doppi servizi, ripostiglio.

L'appartamento in parola beneficia, inoltre, della superficie esterna di pertinenza esclusiva che si estende lungo i relativi muri perimetrali, per un'ampiezza pari a circa 1,50 metri corrispondente, grosso modo, alla proiezione sul terreno del contorno perimetrale tracciato dai balconi dei piani superiori (lato ovest e nord); nonché degli ulteriori diritti sull'adiacente area verde accessibile direttamente dalla portafinestra che affaccia sul lato ovest (vedi foto n° 37-38-39), e sulla rimanente superficie cortiliva di proprietà condominiale, opportunamente rifinita con massetto di calcestruzzo, adibita ad ingresso carrabile, area parcheggio e/o cortile (vedi foto n° 1-3-4-5). La sopraindicata area verde evidenzia la presenza di alcune piante da frutto (limone, nespolo, vite; vedi foto n° 9) e di numerose piante ornamentali (thuya, yucca, ibiscus; vedi foto n° 6-7), che evidenziano tutte un buon rigoglio vegetativo.

L'accesso esterno dall'attigua via Mortara San Leo, com'è possibile evincere dalla sopraccennata documentazione fotografica (vedi foto n° 1-2), è dotato di un ampio

cancello ad apertura automatizzata per l'accesso carrabile e di una porticina in metallo per l'accesso pedonale che versano in pessimo stato di conservazione e/o di manutenzione. L'intera superficie condominiale è delimitata da un muretto di cinta di altezza media pari a circa 0,75 metri, opportunamente sormontato per tutta la sua estensione da una robusta ringhiera metallica di protezione, lungo cui vegetano rigogliose alcune piante di gelsomino, ibiscus e limone.

All'unità abitativa oggetto della presente perizia di stima si accede varcando la soglia dell'androne condominiale che è protetta da un portone in legno color noce chiaro (vedi foto n° 3-12), aprendo il portoncino in legno di colore noce scuro visibile sul lato destro per chi entra nel suddetto androne (vedi foto n° 13).

I pavimenti dell'appartamento risalgono alla data di costruzione del fabbricato, e sono in prevalenza realizzati mediante posa in opera di lastroni di marmo di colore avorio, caratterizzati dalla presenza di venature più scure, variabili dal beige al bronzo, incluse diverse tonalità di grigio, delle dimensioni di metri 1,00 per metri 0,50 (vedi foto da n° 14 a n° 19, n° 27-28-29-31-32 e da n° 36 a n° 40); fatta eccezione per la cucina-soggiorno, che è rifinita in granito di tonalità leggermente più scura (vedi foto da n° 20 a n° 26), e per i due servizi igienici, che sono rivestiti con piastrelle di ceramica di colore chiaro, ornate da sfumature beige o avorio su sfondo bianco (vedi foto n° 30-33-34-35).

Le porte interne sono in legno massello di colore noce scuro, con anta mobile munita di telaietti all'inglese rifiniti con eleganti cornici in legno e vetri di colore ambra (vedi foto n° 22-27-32-36). Anche le finestre e la portafinestra lato ovest sono in legno massello, ma di colore noce chiaro, munite di vetro singolo e prive di scuretti (vedi foto n° 17-20-24-25-28-33-34-37-38-39); al pari dei cassonetti copri rullo atti a mascherare gli ingranaggi delle tapparelle avvolgibili esterne che sono, invece, in PVC di colore noce chiaro (vedi foto n° 3-4-11-37-38-39).

Le maniglie delle porte interne ed esterne, e quelle delle finestre, sono in ottone (vedi foto n° 13-22-32).

L'unità abitativa in oggetto, com'è possibile evincere dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dallo scrivente c.t.u. in data 27.12.2021 e in pari data regolarmente inviato al relativo portale della regione Calabria (vedi allegato n° 8; codice identificativo del certificato: 8006328000098772), non è dotata di impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione, ma solo di un boiler elettrico ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria.

I muri perimetrali esposti a nord, ad est e ad ovest confinano con corte e spazi comuni, mentre, quelli esposti a sud, con il vano scale e altri spazi comuni. Dette superfici condominiali, a loro volta, confinano a nord con proprietà dei coniugi <<...omissis...>>, ad ovest con proprietà dei coniugi <<...omissis...>>, a sud e ad est con Via Mortara San Leo.

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che detto appartamento è stato concesso in locazione alla ditta Tomo Giuseppe, con contratto di tipo agevolato stipulato in data 27.04.2018 regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 28.05.2018 al n. 2118 serie 3 T, la cui scadenza era prevista per il 30.04.2021. Non essendo pervenuta, da ambo le parti, alcuna comunicazione di recesso o di rinuncia al rinnovo, il suddetto contratto si è tacitamente rinnovato alle medesime condizioni, ai sensi del relativo articolo 1.

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo d'accertamento peritale è emerso che, proprio in occasione della stipula del suddetto contratto, l'abitazione in parola è stata oggetto di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria che sono stati eseguiti del conduttore a proprie cure e spese. Detti interventi hanno riguardato la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti mediante l'uso di idropittura lavabile di colore chiaro.

Il complesso edilizio di cui è parte integrante l'unità immobiliare in oggetto dista circa tre chilometri dal più vicino centro abitato di Pellaro, e meno di un chilometro dal distretto di San Gregorio e dal noto centro commerciale di recente costruzione "Porto Bolaro". Nelle immediate adiacenze sono presenti, altresì, numerosi villini,

villette e abitazioni in fabbricati condominiali, nonché il ristorante “Concorde”.

Qualche centinaio di metri più a valle, dopo la rotatoria sottostante alla Strada Statale 106 Jonica, sono presenti, inoltre: uno stabilimento dedito alla raccolta, lavorazione ed estrazione di essenze agrumarie; un impianto ludico attrezzato principalmente per il gioco del bowling, un ufficio postale, oltre a diverse attività commerciali ed artigianali. A poca distanza vi sono, infine, il porticciolo di San Gregorio, e diversi lidi pubblici e privati che, nel corso dell’ultimo decennio, sono stati rivalutati moltissimo dalla presenza del sunnominato centro commerciale; una struttura che ha indubbiamente contribuito a trasmettere all’intero areale circostante un discreto interesse turistico.

La documentazione urbanistica già rilasciata al c.t.u. in occasione del precedente mandato, opportunamente allegata agli atti dal curatore della presente procedura fallimentare, evidenzia che il maggior fabbricato di cui è parte integrante l’unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stato edificato nel 1983 in assenza dei necessari titoli abilitativi edilizi. Evidenzia, altresì, che in seguito, ciascuna delle unità abitative che formavano l’anzidetto complesso condominiale è stata oggetto di istanza di condono ai sensi della legge 47/85.

L’istanza relativa all’appartamento in parola è stata avviata dalla ditta <<...omissis...>> (pratica n. A/10457 del 30.04.1986), ma le informazioni recentemente acquisite dallo scrivente c.t.u. presso il competente ufficio tecnico comunale, evidenziano che l’istruttoria della pratica sopraindicata non si è ancora conclusa poiché, come risulta dall’unità nota di riscontro (vedi allegato n° 5), la stessa necessita di essere integrata con il versamento degli oneri concessori, quantificati in € 3.375,94, e con il deposito dei seguenti documenti e/o certificazioni:

- ✓ Fotografie dello stato attuale dei luoghi;
- ✓ Visure catastali e planimetria;
- ✓ Certificato di idoneità statica e sismica;

- ✓ Certificato vincolo aeroportuale;
- ✓ NN.OO. Beni Ambientali;
- ✓ Documentazione da trasmettere al competente ufficio regionale per il calcolo dell'indennità risarcitoria danno ambientale.

Per quanto riguarda il summenzionato certificato di idoneità statica, tuttavia, lo scrivente c.t.u. ha verificato che lo stesso era già stato allegato alla sopraindicata pratica di condono edilizio, a firma dell'arch. <<...omissis...>> (come risulta dalla documentazione allegata alla precitata CTU avente ad oggetto la medesima unità immobiliare), ma che doveva essere depositato presso il Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale, Sezione di Reggio Calabria.

Per ottenere il rilascio del parere sulle Limitazioni Aeronautiche e del nulla-osta Paesaggistico-Ambientale, inoltre, il c.t.u. ha stimato che la quota parte del costo relativo all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, inclusa l'indennità risarcitoria concernente il danno ambientale (comprensiva di spese vive per bolli, diritti di segreteria e varie, e per l'onorario del professionista che dovrà redigere la documentazione tecnica da allegare alle rispettive istanze), sarà pari a euro 1.250,00 circa.

L'appartamento oggetto della presente procedura fallimentare, pertanto, potrà essere sanato sotto l'aspetto urbanistico-edilizio sostenendo un costo totale che lo scrivente c.t.u. ha stimato pari a: (€ 3.375,94 + € 1.250,00) = € 4.625,94 (euro quattromilaseicentoventicinque/94).

Dall'analisi dei titoli di provenienza allegati al fascicolo della procedura, si evince che alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento della “<<...omissis...>>” la ditta <<...omissis...>> possedeva una quota di proprietà pari a 3/4 del bene immobile oggetto di stima, pervenutale in forza di decreto di trasferimento del 20/12/2011 disposto dall'autorità giudiziaria (Tribunale di Reggio Calabria), trascritto in atti dal 28 dicembre 2011, repertorio n. 485/2011.

L'unito elenco sintetico delle formalità ipotecarie, prelevato dallo scrivente c.t.u.

dalla piattaforma “Sister” dell’Agenzia delle Entrate in data 15.01.2022 mediante ispezione telematica (vedi allegato n° 9), attesta che, successivamente alla data di notifica della sentenza dichiarativa di fallimento, a carico del bene immobile oggetto della presente relazione peritale non sono state emesse ulteriori formalità pregiudizievoli.

----- ◇ -----

CRITERIO DI STIMA, MERCATO IMMOBILIARE E VALUTAZIONE DEL BENE

Al termine degli accertamenti e dei rilievi tecnici eseguiti sull’unità immobiliare in oggetto, il c.t.u. ha espletato una scrupolosa ed attenta valutazione delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche; quindi, ha operato la stima del relativo valore attuale di mercato adottando il procedimento sintetico di tipo comparativo, reputandolo sicuramente il più idoneo per soddisfare le esigenze pratiche della presente perizia. Nel caso degli immobili urbani, è risaputo che il parametro di valutazione cui fa riferimento il mercato immobiliare è il metro quadro di superficie commerciale. Tale valore viene calcolato operando la sommatoria delle superfici coperte, considerando totalmente i muri interni e perimetrali, ed a metà i muri di divisione da altre unità immobiliari o da parti comuni di proprietà condominiale. A queste superfici vanno sommate quelle ponderate ad uso esclusivo relative a: balconi, terrazze, patii o cortili e giardini; nonché le quote percentuali delle altre aree relative a pertinenze, quali: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc. Nel caso specifico, dunque, apportando le appropriate detrazioni per lo spazio esterno di pertinenza esclusiva (25%) identificato da un massetto in conglomerato cementizio che si estende oltre i muri perimetrali per l’ampiezza di circa 1,50 metri. Detta superficie, com’è possibile evincere dai documenti fotografici allegati, necessita di essere opportunamente rifinita mediante la posa in opera di idonea pavimentazione e ringhiera, o muretto di recinzione, al fine di creare una effettiva area di rispetto inequivocabilmente distinta dai rimanenti spazi di proprietà

condominiale. Per determinare il valore unitario di detta superficie commerciale, lo scrivente c.t.u. ha tenuto conto anche della disponibilità di un posto auto che dovrà essere assegnato a ciascuna unità abitativa nella rimanente porzione di proprietà condominiale.

Dall'elaborazione dei dati metrici rilevati nel corso delle precedenti operazioni peritali, è emerso che la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, calcolata utilizzando la metodologia su esposta al lordo delle superfici ponderate relative alle sopraindicate pertinenze, è pari a 225,82 mq, così ripartiti:

- ✓ Superficie dei vani principali e accessori diretti = mq 208,95;
- ✓ Superfici ragguagliate esterne di pertinenza esclusiva = mq 16,87.

Contestualmente, il c.t.u. ha svolto una diligente indagine economica al termine della quale ha rilevato che il prezzo unitario concordato in recenti contrattazioni di compravendita di unità immobiliari simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quella oggetto della presente perizia, oscilla da un minimo di circa 630,00 €/mq a un massimo di circa 950,00 €/mq.

In seguito, dopo avere attentamente esaminato i sopraindicati dati di mercato, il c.t.u. ha accuratamente valutato la congruità di alcuni valori che si discostavano eccessivamente dalla media (molto probabilmente, perché maturati in circostanze non ordinarie, ossia in condizioni di mercato influenzate da particolari obblighi e/o impellenze da parte di almeno uno dei contraenti), reputando opportuno in alcuni casi scartarli al fine di non pregiudicare l'attendibilità della stima. Ha accertato, altresì, che i citati valori limite riguardavano solo un esiguo numero di transazioni, e che la maggior parte dei compromessi di vendita venivano stipulati sulla base di prezzi unitari molto più stabili e convergenti, che si attestavano con maggior frequenza intorno al valore medio di circa 750,00 €/mq. Come già specificato in precedenza, i suddetti valori derivano dai dati oggettivi di mercato rilevati dallo scrivente c.t.u. presso un congruo numero di agenzie di immobiliari, e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate sul proprio

sito internet (valori OMI relativi al 1° semestre 2021; vedi allegato n° 6).

I valori rilevati presso le agenzie immobiliari sono notoriamente molto attendibili ai fini estimativi, mentre gli altri sono alquanto generici, per cui necessitano di opportuni adeguamenti in relazione alle oggettive peculiarità di ciascun bene immobile oggetto di stima.

Pertanto, il c.t.u. ha elaborato alcuni appropriati coefficienti di correzione che gli hanno consentito di adeguare ulteriormente il suddetto valore medio di 750,00 €/mq alle specifiche caratteristiche del bene oggetto della presente procedura fallimentare, identificando un prezzo unitario di riferimento pari a **734,73 €/mq**.

Detto valore non tiene conto degli ulteriori oneri relativi alla completa definizione della precitata istanza di condono tuttora vertente presso il Comune di Reggio Calabria (pratica n° A/10457 inoltrata in data 30.04.1986 dalla ditta <<...omissis...>> ai sensi della legge 47/85). Come già precisato in precedenza, infatti, l'unità nota di riscontro rilasciata allo scrivente c.t.u. dal competente ufficio tecnico comunale (vedi allegato n° 5), evidenzia che l'istruttoria della suddetta pratica di condono edilizio non si è ancora conclusa poiché occorre provvedere al versamento degli oneri concessori, quantificati in € 3.375,94, e al deposito dei sopraelencati atti, rilievi tecnici, documentazioni e/o certificazioni integrative.

Al termine di attente valutazioni analitiche, pertanto, lo scrivente c.t.u. ha operato la succitata stima degli ulteriori oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria e il certificato di agibilità del bene immobile oggetto di perizia, quantificandoli pari a **€ 4.625,94 circa**; oltre quelli che si dovranno eventualmente sostenere per aggiornare la planimetria catastale (in conseguenza delle sopraindicate piccole modifiche rilevate riguardo alla distribuzione degli spazi interni), il cui importo ammonta a **€ 550,00 circa**.

Considerato, altresì, che la quota indivisa di proprietà del bene immobile oggetto della presente procedura fallimentare è pari a 3/4, e che tale condizione implica sicuramente una minore appetibilità per i potenziali acquirenti, che lo scrivente

c.t.u. ha ragionevolmente provveduto a quantificare stimando una percentuale di deprezzamento pari al 10%, **il valore di mercato della suddetta quota indivisa di proprietà pari a 3/4**, al netto degli oneri anzi specificati, potrà essere calcolato risolvendo la seguente espressione:

$\{[(mq\ 225,82 \times 734,73\ \text{€/mq}) - (\text{€ } 4.625,94 + \text{€ } 550,00)] \times 0,90 \times (3/4)\} = \{[(\text{€ } 165.916,73 - \text{€ } 5.175,94) \times 0,90] \times 0,75\} = [(\text{€ } 160.740,79 \times 0,90) \times 0,75] = [\text{€ } 144.666,71 \times 0,75] = \text{€ } 108.500,03$, cifra convenientemente arrotondabile in **€ 108.500,00 (diconsi euro centoottomilacinquecento/00)**.

Per quanto riguarda il canone di locazione, invece, l'analisi dei valori emergenti dalle summenzionate quotazioni OMI permette di evincere che il corrispondente valore mensile oscilla da un minimo di 2,30 €/mq ad un massimo di 3,10 €/mq. La suddetta indagine economica eseguita dal c.t.u. ha evidenziato, altresì, che il prezzo unitario medio riscontrato per la locazione di unità immobiliari simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene oggetto di stima, si attesta in maniera più regolare sul valore di circa **2,33 €/mq**. Pertanto, la **quota parte del canone mensile di locazione** attualmente ritraibile dall'unità immobiliare oggetto della presente procedura fallimentare (pari a 3/4), può essere calcolata come segue: $[(2,33\ \text{€/mq} \times mq\ 225,82) \times 3/4] = (\text{€ } 526,16 \times 3/4) = 394,62\ \text{€/mese}$, cifra convenientemente arrotondabile in **395,00 €/mese**.

----- ✧ -----

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE E RISPOSTA AL QUESTITO GIUDIZIALE

Al termine degli accertamenti tecnici, delle indagini economiche e delle descritte operazioni analitico-estimative, lo scrivente c.t.u. ritiene di poter concludere la presente relazione peritale rispondendo al quesito giudiziale nella maniera che segue: **il valore attuale di mercato della quota indivisa di proprietà pari a 3/4 dell'appartamento per civile abitazione oggetto della procedura fallimentare promossa a carico di <<...omissis...>> e <<...omissis...>>** censito in **Catasto**

Fabbricati al **foglio 1** del **Comune di Reggio Calabria, Sezione Urbana Pellaro, particella 1004, sub 4**, zona censuaria 2, **categoria A/2, consistenza 9 vani, superficie catastale 258 mq** (Totale escluse aree scoperte: 223 mq), rendita euro 557,77, **Via Mortara n. 33, piano Terra**, è **stimato pari a € 108.500,00 (diconsi euro centoottomilacinquecento/00)**.

----- ✧ -----

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver evaso in maniera esauriente il proprio mandato. Pertanto, ringrazia vivamente il curatore e l'Ill.mo Giudice delegato per la fiducia accordata, e conclude la presente relazione peritale confermando la propria disponibilità qualora sia rilevata la necessità di fornire ulteriori chiarimenti.

Allegati alla presente perizia vi sono:

- 1) Visura storica e planimetria catastale del bene immobile oggetto di perizia.
- 2) Verbale di sopralluogo.
- 3) Rilievo planimetrico che illustra lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della procedura fallimentare, redatto dal c.t.u. in scala 1:200.
- 4) Attestato di prestazione energetica (APE) dell'unità immobiliare in oggetto.
- 5) Istanze trasmesse all'ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria al fine di ottenere riscontri in merito all'istruttoria della pratica di condono edilizio relativa all'unità immobiliare oggetto della procedura fallimentare.
- 6) Valori di mercato dei beni immobili simili a quello oggetto di stima, prelevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.
- 7) Istanza di rettifica della quota di proprietà erroneamente intestata in catasto al comproprietario dell'unità abitativa in oggetto, sig. <<...omissis...>>, della nota di riscontro trasmessa al c.t.u. dall'Ufficio Territoriale di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate, e della schermata attestante l'avvenuta rettifica.

8) Documentazione fotografica dell'unità immobiliare oggetto della procedura fallimentare, composta da n° 40 foto a colori.

Reggio Calabria, li 18.01.2022.

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Francesco Melasi