

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Fallimentare

Procedimento n° 18/2022 R.F.

LABORATORIO ANALISI CLINICHE SANTA LUCIA s.a.s.

RELAZIONE DI PERIZIA

Giudice Delegato
Dott. Salvatore Belcastro

Curatore Fallimentare
Dott.ssa Maria Gabriella De Stefano

Palmi, 30 gennaio 2026

C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



Nomina del G.D. Dott. M. Cecchini del 14.5.2024

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Sezione Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al Fallimento Laboratorio Analisi Cliniche Santa Lucia s.a.s. – proc. n. 18/2022

Premessa

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, nominato C.T.U. dal Giudice Delegato, Dott. Mario Cecchini, con provvedimento del 15 maggio 2024. In data 27.5.2025, alla presenza dei Signori Dott.ssa Gabriella De Stefano e Maria Sgambetterra (ex cognata del Dott. Caruso) veniva effettuato sopralluogo finalizzato alla individuazione degli immobili acquisiti al fallimento, ubicati nel comune di Cittanova, con particolare riferimento al fabbricato ubicato in Via Bramante. In quella occasione, a causa della temporanea irreperibilità del Dott. Caruso, non è stato possibile accedere al terreno identificato al N.C.T. di Cittanova al foglio 54 particelle 205 e 206, su cui, dall'esterno (confermata con foto aerea), era stata notata la presenza di fabbricati. Tale circostanza veniva segnalata al Sig. G.D. con nota in data 3.6.2025, unitamente alla questione riguardante gli immobili in Taurianova (piena proprietà della quota pari a 1/6), e riferita allo scarso valore commerciale per i quali non sussistono i requisiti di comoda divisibilità.

In data 23.6.2025, a seguito di istanza del Curatore, il G.D. disponeva l'abbandono dei beni siti nel comune di Taurianova, vale a dire:

In testa a Caruso Francesco per la quota pari a 1/6 della piena proprietà - Comune di Taurianova N.C.E.U. -

1. foglio 64 particella 887, cat. A5, classe 3 consistenza vani 3;
2. foglio 64 particella 890, sub 2, categoria A5, classe 3 consistenza vani 1;
3. foglio 64 particella 891, cat. A6, classe 3 consistenza vani 2,5;
4. foglio 64 particella 892, sub 7, cat. C2, classe 1 consistenza mq 6.

In testa a Caruso Francesco per la quota pari a 1/6 della piena proprietà - Comune di Taurianova N.C.T.foglio 43 part.118, reddito agrario € 36,56, reddito dominicale € 50,44.

Di conseguenza il G.D., con provvedimento dell'11.7.2025, ordinava la cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento limitatamente ai beni ricadenti in Taurianova; in data 2.9.2025 veniva effettuata

l'annotazione alla trascrizione n. 16189 del Registro Generale e 1399 del Registro Particolare (restrizione dei beni).

Con ulteriore provvedimento in pari data, in seguito a segnalazione da parte dello scrivente, relativa al fatto che la particella NCT foglio 54, n° 205, insieme con la n° 206 (stesso foglio di mappa), mentre in catasto risultavano di "Proprietà in regime di comunione dei beni", nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento veniva riportata la dicitura "Proprietà per la quota 1/1", il GD autorizzava la rettifica della trascrizione del 27.2.2023 R.G. 3602 R.P. 2777 con l'indicazione della quota del 50% e non del diritto di proprietà del 100% in capo a Caruso Francesco.

Successivamente, in data 1.9.2025 n. 16103 Registro Generale e 13111 del Registro Particolare veniva trascritta la rettifica autorizzata.

In data 27.6.2025, previo accordo con il Curatore Dott.ssa De Stefano e con il Dott. Francesco Caruso, veniva effettuato l'accesso presso i terreni in Cittanova ed accertata, *de visu*, la presenza dei manufatti. Per questo motivo, con istanza in data 16.09.2025, lo scrivente inoltra la richiesta di autorizzazione ad avvalersi di un collaboratore tecnico per la rilevazione dei fabbricati; in data 27.9.2025, il G.D. autorizzava in conformità.

Successivamente, in data 17 ottobre 2025, con l'ausilio del collaboratore tecnico autorizzato ed alla presenza del dott. Caruso, veniva effettuato un nuovo accesso finalizzato alla rilevazione ed ubicazione in mappa dei manufatti presenti sulla particella 205.

Pertanto, si è provveduto a rilevare, anche fotograficamente, ed annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. Giudice Delegato:

"1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile acquisito al fallimento (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni;

2) acquisisca la documentazione relativa i beni o, ove non possibile, provveda a ricostruire la documentazione del ventennio antecedente effettuando le dovute visure presso il servizio di pubblicità immobiliare;

3) accerti la conformità tra i dati riportati nelle trascrizioni effettuate dal curatore e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi del d.P.R. n. 380 del 2001 (T.U. dell'edilizia) ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla pubblicazione della sentenza di fallimento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

7) indichi l'esistenza sui beni acquisiti al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

8) determini il valore con indicazione del criterio di stima usato”.

Compendio immobiliare acquisito alla massa fallimentare - piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2

In testa al Sig. Caruso Francesco in regime di comunione dei beni con Sgambetterra Angela - Comune di Cittanova N.C.T:

1. foglio 54 part. 205 uliveto di ha 0.27.20, reddito agrario € 11,24, reddito dominicale € 11,24;
2. foglio 54 part. 206 uliveto di ha 0.05.00 e incolto sterile di ha 0.02.10, reddito agrario € 2,07, reddito dominicale € 2,07.

In testa alla Sig.ra Sgambetterra Angela, in regime di comunione dei beni con Caruso Francesco - Comune di Cittanova N.C.E.U:

1. foglio 55 part. 1106 sub 3, rendita € 1.007,09, via Bramante 29, piano T, cat. A/10, 7,5 vani;

2. foglio 55 part. 1106 sub 4, rendita € 256,68, via Bramante 29, piano 1- S1, cat. A/3 cl.2 7 vani;
3. foglio 55 part. 1106 sub 5, rendita € 256,68, via Bramante 29, piano 2-S1, cat. A/3 cl.2 7 vani;
4. foglio 55 part. 1106 sub 6, rendita € 48,34, via Bramante 29, piano S1, cat. C/6 cl.2 26 mq;
5. foglio 55 part. 1106 sub 7, rendita € 65,07, via Bramante 29, piano S1, cat. C/2 cl.2 42 mq.

N.B.: In data 6.5.2024 è stato sciolto il matrimonio tra i Sig.ri Caruso Francesco e Sgambetterra Angela, con accordo innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Cittanova – Atto n° 13II C 2024. (Allegato)

Costituzione dei lotti

Per meglio vendere il compendio immobiliare acquisito alla massa fallimentare, si ritiene utile costituire n. 5 lotti, per come di seguito rappresentati:

Lotto 1

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a ½ - Comune di Cittanova N.C.T.:

1. foglio 54 part. 205 uliveto di ha 0.27.20, reddito agrario € 11,24, reddito dominicale € 11,24, con **entrostanti fabbricati**;
2. foglio 54 part. 206 uliveto di ha 0.05.00 e incolto sterile di ha 0.02.10, reddito agrario € 2,07, reddito dominicale € 2,07.

€ 112.135,81

Lotto 2

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a ½ -- Comune di Cittanova N.C.E.U.:

Porzione di fabbricato in Via Bramante, 29: foglio 55 part. 1106 sub 3, rendita € 1.007,09, via Bramante 29, piano T, cat. A/10 - 7,5 vani – Laboratorio Analisi

€ 54.549,00

Lotto 3

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a ½ -- Comune di Cittanova N.C.E.U.:

Porzione di fabbricato in Via Bramante, 29: foglio 55 part. 1106 sub 4, rendita € 256,68, via Bramante 29, piano 1- S1, cat. A/3 cl.2 - 7 vani

€ 47.832,50

Lotto 4

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a ½ -- Comune di Cittanova N.C.E.U.:

Porzione di fabbricato in Via Bramante, 29: foglio 55 part. 1106 sub 5, rendita € 256,68, via Bramante 29, piano 2-S1, cat. A/3 cl.2 - 7 vani.

€ 36.575,00

Lotto 5

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a ½ -- Comune di Cittanova N.C.E.U.:

Porzioni di fabbricato in Via Bramante, 29:

1. foglio 55 part. 1106 sub 6, rendita € 48,34, via Bramante 29, piano S1, cat. C/6 cl.2 26 mq;
2. foglio 55 part. 1106 sub 7, rendita € 65,07, via Bramante 29, piano S1, cat. C/2 cl.2 42 mq.

€ 19.603,25

Per i dettagli si rimanda alle relazioni specifiche dei singoli lotti.

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



1 STATO: ITALIA 2 SERVIZIO DELLO STATO CIVILE DI
ÉTAT: SERVICE DE L'ÉTAT CIVIL DE

3 ESTRATTO DELL'ATTO DI NASCITA N. 117
EXTRAIT DE L'ACTE DE NAISSANCE N.

4 DATA E LUOGO DI NASCITA
DATE ET LIEU DE NAISSANCE Giorno 13, Mese 04, Anno 1952, CITTANOVA (RC)

5 COGNOME
NOM SGAMBETTERRA

6 PRENOMI
PRÉNOMS ANGELA

7 SESSO
SEXE F 8 PADRE
PÈRE 9 MADRE
MÈRE

5 COGNOME
NOM SGAMBETTERRA AUDINO

6 PRENOMI
PRÉNOMS GIUSEPPE ROSA

10 ALTRE ENUNCIAZIONI DELL'ATTO
AUTRE ÉNONCIATIONS DE L'ACTE: IN DATA 06/05/2024 È STATO
SCIOLTO IL MATRIMONIO CON CARUSO FRANCESCO
CON ACCORDO INNANZI ALL'UFFICIALE DI STATO CIVILE
DEL COMUNE DI CITTANOVA, ATTO M° 13 I/C 2024

11 DATA DI RILASCIO,
FIRMA - BOLLO Giorno 07, Mese 10, Anno 2024

DATE DE DELIVRANCE,
SIGNATURE, SCEAU



SYMBOLS / ZEICHEN / SYMBOLES / SIMBOLOS / ΣΥΜΒΟΛΑ / SIMBOLI /
SYMBOLEN / SIMBOLOS / ISARETLER / SIMBOLI

- Jo: Jour / Tag / Day / Dia / Ημέρα / Giorno / Dag / Dia / Gün / Dan
- Mo: Mois / Monat / Month / Mes / Μής / Mese / Maand / Mes / Ay / Meseo
- An: Année / Jahr / Year / Año / Έτος / Anno / Jaar / Ano / Yil / Godina
- M: Masculin / Männlich / Masculine / Masculino / Άρσεν / Maschile / Mannelijk / Masculino / Erkek / Muški
- F: Féminin / Weiblich / Feminine / Femenino / Θήλυ / Femminile / Vrouwelijk / Feminino / Kadın / Ženaki
- Mar: Mariage / Eheschließung / Marriage / Matrimonio / Γάμος / Matrimonio / Huwelijk / Casamento / Evlenme /
Zaključenje braka
- Sc: Séparation de corps / Trennung von Tisch und Bett / Legal separation / Separación personal / Χωρισμός από τραπέζι
καὶ κλῆτρος / Separazione personale / Scheiding van tafel en bed / Separação de pessoas e bens / Αιρετική / Fizicka
rastava
- Div: Diverce / Scheidung / Divorce / Divorcio / Διαζύγιον / Diverzio / Echtscheiding / Divórcio / Boqanma / Razvod
- A: Annulation / Nichtigerklärung / Annulment / Anulación / Άκύρωσις / Annullamento / Nietigverkiaring / Anulação /
Iptal / Ponikštenje
- D: Décès / Tod / Death / Defunción / Θάνατος / Morte / Overlijden / Óbito / Ölüm / Smrt
- Dm: Décès du mari / Tod des Ehemanns / Death of the husband / Defunción del marido / Θάνατος του συζύγου /
Morte del marito / Overlijden van de man / Óbito do marido / Kocanın ölümü / Smrt muža
- Df: Décès de la femme / Tod der Ehefrau / Death of the wife / Defunción de la mujer / Θάνατος της συζύγου / Morte
della moglie / Overlijden van de vrouw / Óbito da mulher / Karının ölümü / Smrt žene

LOTTO 1

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Sezione Fallimentare

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al Fallimento
Laboratorio Analisi Cliniche Santa Lucia s.a.s. – proc. n. 18/2022**

Individuazione del bene

**Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a ½ - Comune di
Cittanova N.C.T.:**

1. foglio 54 part. 205 uliveto di ha 0.27.20, reddito agrario € 11,24, reddito dominicale € 11,24, con **entrostanti fabbricati** da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente;
2. foglio 54 part. 206 uliveto di ha 0.05.00 e incolto sterile di ha 0.02.10, reddito agrario € 2,07, reddito dominicale € 2,07.

Confinanti, nell'intero, con due strade vicinali e proprietà Bovalino o aventi causa, salvo e se altri.

Provenienza

La piena proprietà della quota indivisa pari a ½ del fondo rustico sito in agro del comune di Cittanova in contrada salita Diego riportato al N.C.T. foglio 54 particelle n. 205 e 206, pervenne al Dott. Caruso con atto di compravendita per Notaio Arcangelo Fonti del 19.1.1994 – Rep. 13747 – n. 8140 della Raccolta. - Reg. a Palmi il 4.2.1994 Vol. S1V n. 368, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria l'1.2.1994 ai nn. 1957/1773 – contro Zurzolo Santo e Longo Girolama. (*Allegato n. 1*)

Utilizzo

L'intero fondo, con entrostanti fabbricati, risulta in uso esclusivo al Dott. Francesco Caruso.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- a) Ipoteca legale, derivante da Atto amministrativo rep 7793/94 del 15.9.2010, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 5.10.2010 ai nn. 19051/4108 a favore di Equitalia ETR S.p.A. sulla particella 206, foglio 54 uliveto di ha 0.05.00 e incolto sterile di ha 0.02.10, NCT Cittanova.
- b) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 1.9.2025 ai nn. 16103/13111 emessa dal

Tribunale di Palmi (RC) Rep. 18/2022, in rettifica della trascrizione della sentenza fallimento del 27.02.2023 R.G. n. 3602 R.P. 2777 a favore della massa dei creditori.

Destinazione urbanistica del suolo

Il fondo rustico identificato al N.C.T. di Cittanova al foglio 54 mappali 205 e 206, ricade in Zona “E” Aree ad uso agricolo, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 15572 del 30.10.2025 (*Allegato n. 2*).

Legittimità urbanistica dei fabbricati

Lo scrivente CTU, con propria nota pec del 28.6.2024 acquisita al protocollo del Comune di Cittanova col n° 10163 del 1°7.2024, chiedeva il rilascio di copia di tutte le pratiche urbanistiche in testa ai Sig.ri Caruso Francesco nato a Taurianova il 2/3/1949 CF: CRSFNC49C02L063K e/o Sgambetterra Angela nata a Cittanova il 13/4/1952 CF: SGMNGL52D53C747T (già coniugi in regime di comunione legale dei beni), nonché in testa a Laboratorio Analisi Cliniche Santa Lucia di Caruso Francesco s.a.s.. Tale richiesta non ha avuto alcun riscontro: la documentazione urbanistica è stata acquisita con la collaborazione della Sig.ra Angela Sgambetterra.

Preliminarmente, dall’esame del titolo di provenienza (*Allegato n. 1*), emerge l’esistenza “*nella particella 205, solo i muri perimetrali, cadenti, e privi di copertura, di un vecchio fabbricato rurale non riportato in catasto e compreso nella superficie del fondo...*”.

Dopo l’acquisto, il fabbricato rurale sopra menzionato è stato ripristinato e ampliato abusivamente. Inoltre, sono stati realizzati altri manufatti privi di titolo edilizio (*V. Planimetria Generale - Allegato n. 3*), ad eccezione di uno - ancora allo stato rustico – costruito, però, in difformità (maggiore superficie e maggiore volume) rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 05 del 21.01.1999. (*Allegato n. 4*).

Allo stato attuale non sussistono le condizioni di sanabilità degli abusi.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell’aggiudicatario.

Descrizione analitica

Il lotto in oggetto è costituito da due particelle identificate al NCT di Cittanova:

all'interno della prima, identificata col n. 205 e con giacitura pianeggiante, sono presenti vari manufatti realizzati in periodi diversi, ma in assenza di titoli abilitativi ad esclusione di uno costruito in difformità (maggiore superficie e maggiore volume) rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 05 del 21.01.1999. I manufatti sono stati ubicati all'interno della particella 205, dopo il rilievo topografico, come risulta dalla Planimetria generale *Allegato n. 3*.

Il manufatto individuato in planimetria col n. 1, occupa una superficie pari a mq 13,80 ed è destinato a deposito; ha una struttura in muratura ordinaria ed è dotata di un serramento metallico e copertura con pannelli coibentati. Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta buono.

Il manufatto individuato in planimetria col n. 2, occupa una superficie di mq 158,50 (di cui alla Concessione Edilizia n. 05 del 21.01.1999) ed è allo stato rustico: ha una struttura in c.a. ed è dotato di tamponatura dello spessore di cm 30.

Il manufatto individuato in planimetria col n. 3 rappresenta l'ampliamento del "*...vecchio fabbricato rurale non riportato in catasto e compreso nella superficie del fondo...*" è ultimato ed occupa una superficie pari a mq 200,00; è destinato ad abitazione del Dott. Caruso. Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta discreto all'esterno, mediocre all'interno.

Il manufatto individuato in planimetria col n. 4 è rappresentato da una struttura precaria in materiali misti, destinato a locale di sgombero ed occupa una superficie pari a mq 28,80; lo stato di manutenzione del fabbricato risulta pessimo.

Il manufatto individuato in planimetria col n. 5 è un piccolo fabbricato ultimato, inutilizzato, ed occupa una superficie pari a mq 36,20. Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta mediocre.

Nessuno dei manufatti sopra elencati risulta dotato di alcun titolo abilitativo né denunciato in catasto.

La particella 206, invece, si presenta con giacitura in declivio e infestata da vegetazione spontanea (inaccessibile).

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente¹ espressa in mq:

¹ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE EQUIVALENZA		SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T	Manufatto n 1	mq	13,80	0,50	6,90
T	Manufatto n 2	mq	158,50	0,40	63,40
T	Manufatto n 3	mq	200,00	0,60	120,00
T	Manufatto n 4	mq	28,80	0,15	4,32
T	Manufatto n 5	mq	36,20	0,50	18,10
	Area residua p.lla 205	mq	2.282,70	0,10	228,70
	Particella 206	mq	710,00	0,05	35,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					476,92

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Si rende necessario procedere con pratiche urbanistiche in sanatoria per legittimare, ove possibile, tutti i manufatti ricadenti all'interno della particella 205.

Rimarrà, quindi, a carico dell'aggiudicatario l'onere di legittimare la situazione dei manufatti, sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello catastale. Tuttavia, allo stato attuale, come già accennato, non sussistono le condizioni di sanabilità degli abusi.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione, è stata accertata l'insussistenza delle condizioni di "comoda divisibilità", secondo i canoni dettati dall'art. 720 del Codice Civile.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (*Allegato n. 5*), i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi. Nel caso in esame, attesa la reale destinazione dell'area residua della particella 205, viene attribuito valore di corte, quale pertinenza dei

differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

fabbricati realizzati, ancorché privi di legittimità urbanistica e regolarità catastale.

- ✓ andamento del mercato in zona: scarso;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 380,00/mq. ÷ € 495,00/mq;
- ✓ grado di urbanizzazione: scarso;
- ✓ dotazione di servizi: scarso.

Stima

Per pervenire al valore della quota, appare chiaro che si debba procedere, preliminarmente, con la valutazione dell'intero. Tuttavia, trattandosi di quota indivisa ed indivisibile a causa della conformazione del compendio, al valore del ½ dell'intero, lo scrivente CTU ritiene corretto applicare un coefficiente di abbattimento del 5%.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a ½ - Comune di Cittanova N.C.T.:
1. foglio 54 part. 205, reddito agrario € 11,24, reddito dominicale € 11,24, con entrostanti fabbricati abusivi urbanisticamente e privi di regolarità catastale;
2. foglio 54 part. 206, reddito agrario € 2,07, reddito dominicale € 2,07.
Valore del Lotto 1 Superficie commerciale equivalente complessiva mq 476,92* €/mq 495,00 = € 236.075,40/2= € 118.037,7 *0,95 (abbattimento del 5% perché trattasi di quota indivisa) = € 112.135,81

Palmi, 30 gennaio 2026

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



LOTTO 2

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Sezione Fallimentare

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al Fallimento
Laboratorio Analisi Cliniche Santa Lucia s.a.s. – proc. n. 18/2022**

Individuazione del bene

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a ½:

Porzione di fabbricato in Via Bramante, 29: foglio 55 part. 1106 sub 3, rendita € 1.007,09, via Bramante 29, piano T, cat. A/10 - 7,5 vani – rendita € 1.007,09 – Laboratorio Analisi. Il fabbricato, nell'intero, confina con la Via Bramante, a cui si accede dal civico 29, con la Via Rocco Furfaro, particella 553 e Via Arcivescovo Andrea Taccone.

Provenienza

La piena proprietà della quota indivisa pari a ½ della porzione immobiliare riportata al N.C.E.U. di Cittanova foglio 55 particella n. 1106 sub 3, per accatastamento su suolo pervenuto alla Sig.ra Angela Sgambetterra, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita per notaio Tito Lustrì del 20.12.1985 – Rep. 40755 – Racc. 12215 - Reg. a Palmi il 2.1.1986 Vol. 117 n. 11, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.12.1985 ai nn. 16648/14531. (*Allegato n. 1*)

Utilizzo

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità, a titolo gratuito, della Sig.ra Angela Sgambetterra.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 1.9.2025 ai nn. 16103/13111 emessa dal Tribunale di Palmi (RC) Rep. 18/2022, in rettifica della trascrizione della sentenza fallimento del 27.02.2023 R.G. n. 3602 R.P. 2777 a favore della massa dei creditori.

Legittimità urbanistica

Lo scrivente CTU, con propria nota pec del 28.6.2024 acquisita al protocollo del Comune di Cittanova col n° 10163 del 1°7.2024, chiedeva il rilascio di copia di tutte le pratiche urbanistiche in testa ai Sig.ri Caruso Francesco nato a Taurianova il 2/3/1949 CF: CRSFNC49C02L063K e/o Sgambetterra Angela

nata a Cittanova il 13/4/1952 CF: SGMNGL52D53C747T (già coniugi in regime di comunione legale dei beni), nonché in testa a Laboratorio Analisi Cliniche Santa Lucia di Caruso Francesco s.a.s.. Tale richiesta non ha avuto alcun riscontro: la documentazione urbanistica è stata acquisita con la collaborazione della Sig.ra Angela Sgambetterra.

In data 21.1.1986 era stata rilasciata Concessione Edilizia n. 3/86 (*Allegato n. 2*), per la “*Costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. cantinato e copertura a tetto*”.

In data 21.4.1999 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/1999 (*Allegato n. 3*) per “*Aumento della volumetria fuori terra del piano cantinato, aumento superficie utile, altezza e variazione destinazione d’uso da abitazione a laboratorio analisi cliniche del piano terra; aumento superficie utile e altezza del primo piano; aumento superficie non residenziale del sottotetto...*”

In data 23.4.1999 veniva rilasciato il Certificato di Agibilità (*Allegato n. 4*) per il piano terra adibito a laboratorio di analisi (il citato Certificato di Agibilità risulta inefficace in quanto la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono incoerenti).

In data 22.10.2002 veniva rilasciata Concessione edilizia n. 82/2002 per la “*Realizzazione di una veranda...*” (*Allegato n. 5*) prorogata con Permesso di costruire n. 135/2004 in data 19.10.2004 (*Allegato n. 6*).

In data 18.4.2011 veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 18/2011, (*Allegato n. 7*) per “*Ampliamento pianterreno, in un fabbricato con struttura in cemento armato a due piani fuori terra, piano interrato e sottotetto, destinato a laboratorio di analisi cliniche (pianterreno) e destinazione ampliamento: laboratorio di analisi cliniche*”.

Difformità catastali

Nonostante la legittimità urbanistica accertata mediante i titoli abilitativi esibiti ed allegati, dall’esame dell’elaborato planimetrico (*Allegato n. 8*) e della planimetria agli atti dell’Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati (*Allegato n. 9*), emerge chiaramente la mancanza dell’ampliamento evidenziato nella planimetria elaborata dallo scrivente (*Allegato n. 10* - ampliamento da accatastare, peraltro realizzato su Bene Comune Non Censibile – sub 2).

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell’aggiudicatario.

Descrizione analitica

Il lotto in oggetto è costituito da una porzione immobiliare entro la maggiore consistenza di un fabbricato a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, in mediocri condizioni manutentive, che si sviluppa su un unico livello (piano terra), ubicato in Via Bramante, 29 del Comune di Cittanova.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. al Fg.55 p.lla 1106 sub 3, Cat A/10, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 168,00 (superficie reale mq 191,40), Rendita Euro 1007,09 ed è destinato a laboratorio analisi cliniche.

L'unità immobiliare è costituita da una reception - attesa, sala prelievi, sale laboratorio, ripostiglio, deposito e doppi servizi con accesso dalla Via Bramante; i pavimenti sono in monocottura, i serramenti esterni sono in legno dotati di persiane (nella parte originaria) e in pvc (nell'ampliamento), le porte interne in legno tamburato; impianti elettrico idrico e fognario sono collegati alle reti cittadine, oltre all'impianto di riscaldamento e climatizzatori; Per quanto riguarda gli impianti, non sono stati prodotti i certificati di conformità considerato che, successivamente al rilascio del Certificato di Agibilità, sono state apportate le necessarie modifiche. La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente² espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T	Laboratorio Analisi	mq	168,00	1,00	168,00
T	Ampliamento da accatastare	mq	26,00	0,90	23,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					191,40

² La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Rimarrà, quindi, a carico dell'aggiudicatario l'onere di legittimare la situazione dell'immobile, sotto il profilo catastale.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione, è stata accertata l'insussistenza delle condizioni di "comoda divisibilità", secondo i canoni dettati dall'art. 720 del Codice Civile.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (*Allegato 11*), i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi:

- ✓ andamento del mercato in zona: scarso;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 600,00/mq. ÷ € 820,00/mq;
- ✓ grado di urbanizzazione: discreto;
- ✓ dotazione di servizi: discreta.

Stima

Per pervenire al valore della quota, appare chiaro che si debba procedere con la valutazione dell'intero. Tuttavia, trattandosi di quota indivisa ed indivisibile a causa della conformazione dell'immobile, al valore del 1/2 dell'intero, lo scrivente CTU ritiene corretto applicare un coefficiente di abbattimento del 5%.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2:

Porzione di fabbricato in Via Bramante, 29: foglio 55 part. 1106 sub 3, rendita € 1.007,09, via Bramante 29, piano T, cat. A/10 - 7,5 vani – rendita € 1.007,09 – Laboratorio Analisi. Il fabbricato, nell'intero, confina con la Via Bramante, a cui si accede dal civico 29, con la Via Rocco Furfaro, particella 553 e Via Arcivescovo Andrea Taccone.

Valore del Lotto 2 Superficie commerciale equivalente complessiva mq 191,40* €/mq 600,00 = € 114.840,00/2 = 57.420,00*0,95 (abbattimento del 5% per l'indivisibilità dell'immobile) = **€ 54.549,00**

Palmi, 30 gennaio 2026

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Sezione Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al Fallimento
Laboratorio Analisi Cliniche Santa Lucia s.a.s. – proc. n. 18/2022

LOTTO 3

Individuazione del bene

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2:

Porzione di fabbricato in Via Bramante, 29: foglio 55 part. 1106 sub 4, rendita € 256,68, via Bramante 29, piano 1- S1, cat. A/3 cl.2 - 7 vani – Rendita € 256,68.

Il fabbricato, nell'intero, confina con la Via Bramante, a cui si accede dal civico 29, con la Via Rocco Furfaro, particella 553 e Via Arcivescovo Andrea Taccone.

Provenienza

La piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 della porzione immobiliare riportata al N.C.E.U. di Cittanova foglio 55 particella n. 1106 sub 4, per accatastamento su suolo pervenuto alla Sig.ra Angela Sgambetterra, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita per notaio Tito Lustrì del 20.12.1985 – Rep. 40755 – Racc. 12215 - Reg. a Palmi il 2.1.1986 Vol. 117 n. 11, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.12.1985 ai nn. 16648/14531. (*Allegato n. 1*)

Utilizzo

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità, a titolo gratuito, della Sig.ra Angela Sgambetterra.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 1.9.2025 ai nn. 16103/13111 emessa dal Tribunale di Palmi (RC) Rep. 18/2022, in rettifica della trascrizione della sentenza fallimento del 27.02.2023 R.G. n. 3602 R.P. 2777 a favore della massa dei creditori.

Legittimità urbanistica

In data 21.1.1986 era stata rilasciata Concessione Edilizia n. 3/86 (*Allegato n. 2*), per la “Costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. cantinato e copertura a tetto” .

In data 21.4.1999 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/1999 (*Allegato n. 3*) per “Aumento della volumetria fuori terra del piano cantinato,

aumento superficie utile, altezza e variazione destinazione d'uso da abitazione a laboratorio analisi cliniche del piano terra; aumento superficie utile e altezza del primo piano; aumento superficie non residenziale del sottotetto...”

In data 22.10.2002 veniva rilasciata Concessione edilizia n. 82/2002 per la “Realizzazione di una veranda...” (Allegato n. 4) prorogata con Permesso di costruire n. 135/2004 in data 19.10.2004 (Allegato n. 5).

Difformità catastali

Nonostante la legittimità urbanistica accertata mediante i titoli abilitativi esibiti ed allegati, dall'esame dell'elaborato planimetrico (Allegato n. 6) e della planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati (Allegato n. 7), emerge la discrasia nell'attribuzione della pertinenza posta al piano seminterrato: l'elaborato planimetrico individua tale pertinenza col sub 4 mentre la planimetria catastale riporta quello identificato nello stesso elaborato planimetrico come pertinenza del sub 5; altra difformità è rappresentata dalla mancanza dell'ampliamento (Veranda) evidenziato nella planimetria elaborata dallo scrivente (ampliamento da accatastare, peraltro realizzato su Bene Comune Non Censibile – sub 2) (Allegato n. 8).

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione analitica

Il lotto in oggetto è costituito da una unità immobiliare che si sviluppa al primo piano (secondo f.t.), entro la maggior consistenza di un fabbricato ubicato in Via Bramante, del Comune di Cittanova.

L'abitazione, con accesso condominiale (sub 1 – Bene Comune non censibile) da Via Bramante al civico 29, è identificata al foglio 55 part. 1106 sub 4, è destinata ad abitazione (A/3).

L'appartamento è costituito da un ambiente soggiorno-cucina, due camere da letto, doppio ripostiglio, doppi servizi e veranda coperta, oltre alla pertinenza posta al piano seminterrato. L'unità abitativa è dotata di pavimenti in cotto, serramenti in legno con persiane, in mediocre stato di manutenzione, porte in legno laccate e portoncino blindato; impianti elettrico idrico e fognario sono collegati alle reti cittadine, oltre all'impianto di climatizzazione. Per quanto riguarda gli impianti, non sono stati prodotti i certificati di conformità.

La superficie lorda complessiva è pari a mq. 204,00 circa.

L'unità immobiliare è dotata di impianti idrico elettrico e fognario collegati alle reti cittadine. Non è stata esibita alcuna certificazione relativa agli impianti stessi. Lo stato di manutenzione, nel complesso, può essere definito buono.

Il fabbricato è privo di impianto ascensore.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente³ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
1°	Unità abitativa	mq	178,00	1,00	178,00
1°	Ampliamento da accatastare (Veranda)	mq	26,00	0,90	23,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					201,40

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Rimarrà, quindi, a carico dell'aggiudicatario l'onere di legittimare la situazione dell'immobile, sotto il profilo catastale.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione, è stata accertata l'insussistenza delle condizioni di "comoda divisibilità", secondo i canoni dettati dall'art. 720 del Codice Civile.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (*Allegato n. 9*), i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi:

³ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

- ✓ andamento del mercato in zona: scarso;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 490,00/mq. ÷ € 690,00/mq;
- ✓ grado di urbanizzazione: discreto;
- ✓ dotazione di servizi: discreta.

Stima

Per pervenire al valore della quota, appare chiaro che si debba procedere, preliminarmente, con la valutazione dell'intero. Tuttavia, trattandosi di quota indivisa ed indivisibile a causa della conformazione dell'immobile, al valore del 1/2 dell'intero, lo scrivente CTU ritiene corretto applicare un coefficiente di abbattimento del 5%.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2:	
Porzione di fabbricato in Via Bramante, 29: foglio 55 part. 1106 sub 4, rendita € 256,68, via Bramante 29, piano 1- S1, cat. A/3 cl.2 - 7 vani – Rendita € 256,68.	
Valore del Lotto 3 Superficie commerciale complessiva mq 201,40* €/mq 500,00 = € 100.700,00/2 = € 50.350,00*0,95 (abbattimento del 5% per l'indivisibilità dell'immobile) =	€ 47.832,50

Palmi, 30 gennaio 2026

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Sezione Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al Fallimento
Laboratorio Analisi Cliniche Santa Lucia s.a.s. – proc. n. 18/2022

LOTTO 4

Individuazione dei beni

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2:

Porzione di fabbricato in Via Bramante, 29: foglio 55 part. 1106 sub 5, rendita € 256,68, via Bramante 29, piano 1- S1, cat. A/3 cl.2 - 7 vani – Rendita € 256,68.

Il fabbricato, nell'intero, confina con la Via Bramante, a cui si accede dal civico 29, con la Via Rocco Furfaro, particella 553 e Via Arcivescovo Andrea Taccone.

Provenienza

La piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 della porzione immobiliare riportata al N.C.E.U. di Cittanova foglio 55 particella n. 1106 sub 5, per accatastamento su suolo pervenuto alla Sig.ra Angela Sgambetterra, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita per notaio Tito Lustrì del 20.12.1985 – Rep. 40755 – Racc. 12215 - Reg. a Palmi il 2.1.1986 Vol. 117 n. 11, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.12.1985 ai nn. 16648/14531. (*Allegato n. 1*)

Utilizzo

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità, a titolo gratuito, del figlio della Sig.ra Angela Sgambetterra.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 1.9.2025 ai nn. 16103/13111 emessa dal Tribunale di Palmi (RC) Rep. 18/2022, in rettifica della trascrizione della sentenza fallimento del 27.02.2023 R.G. n. 3602 R.P. 2777 a favore della massa dei creditori.

Legittimità urbanistica

In data 21.1.1986 era stata rilasciata Concessione Edilizia n. 3/86 (*Allegato n. 2*), per la "Costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. cantinato e copertura a tetto".

In data 21.4.1999 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/1999 (*Allegato n. 3*) per “*Aumento della volumetria fuori terra del piano cantinato, aumento superficie utile, altezza e variazione destinazione d’uso da abitazione a laboratorio analisi cliniche del piano terra; aumento superficie utile e altezza del primo piano; aumento superficie non residenziale del sottotetto...*”

Difformità catastali

Nonostante la legittimità urbanistica accertata mediante i titoli abilitativi esibiti ed allegati, dall’esame dell’elaborato planimetrico (*Allegato n. 4*) e della planimetria agli atti dell’Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati (*Allegato n. 5*), emerge la discrasia nell’attribuzione della pertinenza posta al piano seminterrato: l’elaborato planimetrico e la planimetria catastale individuano tale pertinenza col sub 5 che, però, coincide con quella attribuita quale pertinenza del sub 4. (*Allegato n. 6*)

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell’aggiudicatario.

Descrizione analitica

Il lotto in oggetto è costituito da una unità immobiliare che si sviluppa al secondo piano (terzo f.t.), entro la maggior consistenza di un fabbricato ubicato in Via Bramante, del Comune di Cittanova.

L’abitazione, con accesso condominiale (sub 1 – Bene Comune non censibile) da Via Bramante al civico 29, è identificata al foglio 55 part. 1106 sub 5, è destinata ad abitazione (A/3).

L’appartamento è costituito da un ambiente soggiorno, cucina, due camere da letto, doppi servizi e veranda scoperta, oltre alla pertinenza posta al piano seminterrato. L’unità abitativa è dotata di pavimenti in gres porcellanato, serramenti in pvc privi di persiane o avvolgibili, in buono stato di manutenzione, porte in legno laccate e portoncino blindato; impianti elettrico idrico e fognario sono collegati alle reti cittadine, oltre alla predisposizione dell’impianto di riscaldamento. Per quanto riguarda gli impianti, non sono stati prodotti i certificati di conformità.

La superficie lorda complessiva è pari a mq. 140,00 circa.

Lo stato di manutenzione, nel complesso, può essere definito buono.

Il fabbricato è privo di impianto ascensore.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente⁴ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
2°	Unità abitativa	mq	140,00	1,00	140,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					140,00

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Rimarrà, quindi, a carico dell'aggiudicatario l'onere di legittimare la situazione dell'immobile, sotto il profilo catastale.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione, è stata accertata l'insussistenza delle condizioni di "comoda divisibilità", secondo i canoni dettati dall'art. 720 del Codice Civile.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (*Allegato 7*), i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi:

- ✓ andamento del mercato in zona: scarso;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 490,00/mq. ÷ € 690,00/mq;
- ✓ grado di urbanizzazione: discreto;
- ✓ dotazione di servizi: discreta.

⁴ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

Stima

Per pervenire al valore della quota, appare chiaro che si debba procedere, preliminarmente, con la valutazione dell'intero. Tuttavia, trattandosi di quota indivisa ed indivisibile a causa della conformazione dell'immobile, al valore del $\frac{1}{2}$ dell'intero, lo scrivente CTU ritiene corretto applicare un coefficiente di abbattimento del 5%.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Valore del Lotto 4

**Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ --
Comune di Cittanova N.C.E.U.:**

Porzione di fabbricato in Via Bramante, 29: foglio 55 part. 1106 sub 5, rendita € 256,68, via Bramante 29, piano 2-S1, cat. A/3 cl.2 - 7 vani.

Superficie commerciale complessiva mq 140,00* €/mq 550,00 =
€ 77.000,00/2 = € 38.500,00*0,95 (abbattimento del 5% per
l'indivisibilità dell'immobile) =

€ 36.575,00

Palmi, 30 gennaio 2026

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Sezione Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al Fallimento
Laboratorio Analisi Cliniche Santa Lucia s.a.s. – proc. n. 18/2022

LOTTO 5

Individuazione dei beni

Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a ½ -- Comune di Cittanova N.C.E.U.:

Porzioni di fabbricato in Via Bramante, 29:

1. foglio 55 part. 1106 sub 6, rendita € 48,34, via Bramante 29, piano S1, cat. C/6 cl.2 26;
2. foglio 55 part. 1106 sub 7, rendita € 65,07, via Bramante 29, piano S1, cat. C/2 cl.2 42 mq.

Il fabbricato, nell'intero, confina con la Via Bramante, a cui si accede dal civico 29, con la Via Rocco Furfaro, particella 553 e Via Arcivescovo Andrea Taccone.

Provenienza

La piena proprietà della quota indivisa pari a ½ delle porzioni immobiliari riportate al N.C.E.U. di Cittanova foglio 55 particella n. 1106 sub 6 e 7, per accatastamento su suolo pervenuto alla Sig.ra Angela Sgambetterra, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita per notaio Tito Lustrì del 20.12.1985 – Rep. 40755 – Racc. 12215 - Reg. a Palmi il 2.1.1986 Vol. 117 n. 11, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.12.1985 ai nn. 16648/14531. (*Allegato n. 1*)

Utilizzo

Le unità immobiliari risultano nella disponibilità, a titolo gratuito, della Sig.ra Angela Sgambetterra.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 1.9.2025 ai nn. 16103/13111 emessa dal Tribunale di Palmi (RC) Rep. 18/2022, in rettifica della trascrizione della sentenza fallimento del 27.02.2023 R.G. n. 3602 R.P. 2777 a favore della massa dei creditori.

Legittimità urbanistica

In data 21.1.1986 era stata rilasciata Concessione Edilizia n. 3/86 (*Allegato n. 2*), per la “*Costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. cantinato e copertura a tetto*”.

In data 21.4.1999 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/1999 (*Allegato n. 3*) per “*Aumento della volumetria fuori terra del piano cantinato, aumento superficie utile, altezza e variazione destinazione d’uso da abitazione a laboratorio analisi cliniche del piano terra; aumento superficie utile e altezza del primo piano; aumento superficie non residenziale del sottotetto...*”

Difformità catastali

Nonostante la legittimità urbanistica accertata mediante i titoli abilitativi esibiti ed allegati, dall’esame dell’elaborato planimetrico (*Allegato n. 4*) e delle planimetrie agli atti dell’Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati (*Allegato n. 5*), emerge chiaramente la mancanza dell’ampliamento del sub 6, ampliamento da accatastare, peraltro realizzato su Bene Comune Non Censibile – sub 2) evidenziato nella planimetria elaborata dallo scrivente (ampliamento da accatastare) (*Allegato n. 7*). La reale destinazione d’uso del sub 7 non è conforme a quella catastale: infatti, anziché essere destinata a deposito (C/2), è utilizzata come “*tavernetta*”.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell’aggiudicatario.

Descrizione analitica

Il lotto in oggetto è costituito da due unità immobiliari poste al piano seminterrato, entro la maggior consistenza di un fabbricato ubicato in Via A. Bramante, del Comune di Cittanova. I due locali, seppure di differente categoria catastale (Sub 6 ctg C/6 – Sub 7 ctg C/2, sono intercomunicanti con accesso sia dal vano scala condominiale sulla Via Bramante (sub 1), sia da Via A. Taccone (accesso carrabile).

Entrambi i locali, pavimentati con piastrelle in monocottura, hanno infissi in alluminio preverniciato e sono dotati di impianto elettrico e idrico collegati alle reti. All’interno del sub 7, destinato a tavernetta, è presente il caminetto

Lo stato di manutenzione delle unità immobiliari è mediocre; il solaio tra il piano terra ed il primo è parzialmente crollato.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente⁵ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
S1	Sub 6 + superficie da accatastare	mq	35,00+26,00	0,90	54,90
S1	Sub 7	mq	62,00	1,00	62,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					116,90

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Rimarrà, quindi, a carico dell'aggiudicatario l'onere di legittimare la situazione dell'immobile, sotto il profilo catastale.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione, è stata accertata l'insussistenza delle condizioni di "comoda divisibilità", secondo i canoni dettati dall'art. 720 del Codice Civile.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (*Allegato n. 8*), i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi:

- ✓ andamento del mercato in zona: scarso;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 305,00/mq. ÷ € 400,00/mq;
- ✓ grado di urbanizzazione: scarso;
- ✓ dotazione di servizi: scarso.

⁵ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

Stima

Per pervenire al valore della quota, appare chiaro che si debba procedere, preliminarmente, con la valutazione dell'intero. Tuttavia, trattandosi di quota indivisa ed indivisibile a causa della conformazione degli immobili, al valore del 1/2 dell'intero, lo scrivente CTU ritiene corretto applicare un coefficiente di abbattimento del 5%.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Valore del Lotto 5	
Diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 -- Comune di Cittanova N.C.E.U.:	
Porzioni di fabbricato in Via Bramante, 29:	
1.foglio 55 part. 1106 sub 6, rendita € 48,34, via Bramante 29, piano S1, cat. C/6 cl.2 26 mq; superficie commerciale mq 54,90*300 €/mq = € 16.470,00/2 = € 8.235,00 *0,95 (abbattimento del 5% per l'indivisibilità dell'immobile)	€ 7.823,25
2.foglio 55 part. 1106 sub 7, rendita € 65,07, via Bramante 29, piano S1, cat. C/2 cl.2 42 mq.; superficie commerciale mq 62,00*400 €/mq = 62*400 = 24.800,00/2 = € 12.400,00*0,95 (abbattimento del 5% per l'indivisibilità dell'immobile)	€ 11.780,00
Sommano in totale per il lotto n. 5 € 19.603,25	

+

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone

Palmi, 30 gennaio 2026



Conclusioni

Con l'auspicio di aver assolto al mandato in maniera esaustiva e con la certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, viene rassegnato il risultato del gradito incarico affidato.

Palmi, 30 gennaio 2026

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone

