

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
Prima Sezione Civile – Fallimentare

Giudice Delegato
Dott. MARCO MANCINI
Curatore Fallimentare
Dott. EDOARDO QUADRANTI

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA DI STIMA

Oggetto : DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE E L'ACCERTAMENTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI E TERRENI SITI IN AGRO DEI COMUNI DI MELITO DI PORTO SALVO E MONTEBELLO JONICO (RC) .

Il sottoscritto **Gentile Vincenzo**, nato a Vibo Valentia il 13.06.1989, con Studio Tecnico In Ionadi (VV) alla Via Alcide De Gasperi n. 27, iscritto regolarmente al Collegio Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vibo Valentia al n. 467, per incarico conferitomi dal **Dott. Edoardo Quadranti**, in qualità di **Curatore Fallimentare** della società : " **IMPRESA MOSCATO S.A.S. DI NATALE MOSCATO E C. , C.F. 02925780963** , nonché del socio accomandatario **MOSCATO NATALE, C.F. MSC NTL 44P24 F112N** , al fine di determinare il Valore Venale e l'Accertamento del più Probabile Valore di Mercato dei Fabbricati e Terreni siti in agro dei Comuni di Montebello Jonico e Melito di Porto Salvo (RC) di seguito elencati.

Si premette che il sottoscritto, per tale incarico è stato coadiuvato dal **Sig. Andrelio Annunziato**, avente titolo di studio Geometra, nato a Vibo Valentia il 18.05.1960 e residente in Ionadi alla Via Antonello da Messina n. 10, col quale varie volte si è recato sui luoghi degli immobili oggetto di stima, in modo da interloquire con le persone del posto, al fine di captare la dinamicità e i prezzi del Mercato Immobiliare. Si vuole far rilevare che la dinamicità del mercato immobiliare è medio- bassa.

Descrizione Immobili e Attribuzione del più Probabile Valore di Mercato per ciascuno di essi.

-A-

Comune di Melito di Porto Salvo – Frazione Annà – Zona Periferica.

FABBRICATO CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI MELITO PORTO SALVO (RC) AL FOGLIO DI MAPPA N. 33 PART. 704- Avenù SUB N. 3-4-5 .

Il fabbricato oggetto di stima è composto da tre Piani Fuori Terra, costruito in calcestruzzo armato, sito in agro del Comune di Melito di Porto Salvo, Comune della Città Metropolitana di Reggio Calabria, Frazione Annà, ubicato lungo la Statale 106 Jonica, risulta ben collegato alla viabilità, dista circa 28 km dal Capoluogo di Provincia, è censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 33 Part. n. 704 - Sub. 3-4-5 e si trova in buono stato di conservazione.

Si premette che i sub 3-4-5 hanno in comune le pertinenze sub. 2 e 1, rispettivamente scala esterna e corte comune di mq 1154,00 circa, come da Elaborato Planimetrico che si allega alla presente.

In Visura Catastale il Sig. Moscato Natale, nato a Melito di Porto Salvo il 24.09.1944 ha il Diritto di Proprietà per ½ (Un Mezzo) i

Purtroppo non si è potuto risalire ai Titoli Abilitativi Edilizi rilasciati dagli Enti preposti o se lo stesso manufatto fosse in possesso della Certificazione di Agibilità.

L'immobile al Piano Terra nonché al Piano Primo sono dotati dei seguenti Impianti:

- Impianto Elettrico Funzionante;
- Impianto Idrico Funzionante;
- Impianto Fognario allacciato alla Rete Comunale.

Tutti gli ambienti che compongono l'immobile di cui al Sub. 3 sito al Piano Terra, sono provvisti di pavimentazione, servizi igienici e pareti e soffitte tinteggiate.

Non sono stati riscontrati stati di criticità strutturale .

Dalle Verifiche svolte sul posto, si è potuto riscontrare la piena corrispondenza di ubicazione con i dati catastali dell'immobile oggetto di stima.

1) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ECONOMICA RELATIVO ALL' IMMOBILE CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI MELITO DI PORTO SALVO (RC) AL FOGLIO DI MAPPA N. 33 PART. N. 704 - SUB. 3 - PIANO TERRA

- Il Sub. 3 corrisponde al Piano Terra del corpo di fabbrica della Part. n. 704 del Foglio n. 33 , ricadente nel territorio Comunale di Melito di Porto Salvo (RC), censito in Catasto con la Categoria C/1 (Negozi e Botteghe), Rendita 3.044,46 , per una superficie di 253,00 mq circa .
Attualmente l'immobile è occupato ed è adibito ad attività commerciale .

Per raggiungere una maggiore attendibilità di stima, il sottoscritto si è avvalso dal metodo cosiddetto comparativo, rilevando da differenti fonti, quali offerte di mercato, aste immobiliari e dai valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) forniti dall'Agenzia delle Entrate .

Le offerte per Immobiliari in zona aventi la stessa Tipologia si aggirano intorno ai 800,00- 900,00 Euro a mq. Non ci sono Aste Giudiziarie in zona aventi la stessa Tipologia.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, dall'Interrogazione riferita all'anno 2022, fa ricadere l'immobile in Fascia/zona Periferica /Annà, Cendiri avente Codice di Zona D/4 con Valori di Mercato partendo da un minimo di 800,00 ad un massimo di 1.100,00 Euro a mq.

Il Valore Medio di Mercato si otterrà sommando i valori ricavati, dividendo il totale per quattro.

Di seguito si ha:

$$€ 800,00 + € 900,00 + € 800,00 + € 1.100,00 = \text{Euro } 3600,00$$

$$\text{Euro } 3.600,00 : 4 = \text{Euro } 900,00 \text{ a Mq} = \text{Valore Medio di Mercato}$$

Infine, dopo aver determinato il valore medio di mercato dalla media proveniente da più fonti come emerge dalle analisi condotte , si determina il Valore di Mercato dell'Immobile oggetto di Stima attraverso la seguente relazione :

$$V = V_m \times \text{Consistenza}$$

$$V = € 900,00 \times 253,00 \text{ mq} = € 227.700,00 \text{ Valore di Mercato}$$

$$€ 227.700,00 : 2 = € 113.850,00$$

La Quota da attribuire al Sig. Moscato Natale, è pari ad € 113.850,00 - In Regime di Comunione dei Beni .

2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ECONOMICA RELATIVO ALL'IMMOBILE CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI MELITO DI PORTO SALVO (RC) CENSITO AL FOGLIO DI MAPPA N. 33 PART. N. 704 DEL SUB. 4 - POSTO AL PIANO PRIMO .

- Il Sub. 4 corrisponde al Piano Primo del corpo di fabbrica della Part. 704 del Foglio 3, ricadente nel territorio Comunale di Melito di Porto Salvo (RC), censito con la Categoria C/2 (Locale adibito a Magazzini e Deposito), avente una superficie di 240,00 mq circa .

Al locale si accede tramite una scala esterna e si è potuto riscontrare la piena corrispondenza di ubicazione con i dati catastali dell'immobile oggetto di stima .

Anche in questo caso il sottoscritto si è avvalso dalle fonti come al Sub. 3 dove l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria (OMI) da un valore minimo a mq di € 430,00 ed un massimo di € 600,00 al mq e le offerte di mercato non si scostano di molto.

A parere dello scrivente, trattandosi di un locale adibito a Deposito, posto al Piano Primo, accessibile tramite scala esterna, il Valore dell'Osservatorio dell'agenzia dell'Entrate non appare congruo perché non è agevolmente accessibile per il carico e scarico merce.

Per cui il valore medio Attribuito dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, non tenendo conto di un locale deposito posto al Primo Piano, di pertinenza al locale posto al Piano Terra adibito a Locale Commerciale va decurtato almeno del 25%.

Valore Medio Di Mercato Osservatorio Dell'Agenzia delle Entrate Di Reggio Calabria

€ 430,00 + € 600,00 = € 1030,00

€ 1030,00 : 2 = € 515 ,00 **Valore Medio Di Mercato**

Valore di Mercato € 515,00 decurtato de 25% si ha :

€ 515,00x-25% = € 386,25 a mq

€ 386,25 x 240,00 mq = € = € 92.700,00 **Valore di Mercato**

€ 92.700,00 : 2 = € 46.350,00

La quota da Attribuire al Sig. Moscato Natale è pari ad € 46.350,00 - In Regime di Comunione dei Beni.

3) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ECONOMICA RELATIVO ALL'IMMOBILE CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI MELITO DI PORTO SALVO AL FOGLIO DI MAPPA N. 33 PART. N. 704 SUB. 5, POSTO AL SECONDO PIANO.

- Il Sub. 5 corrisponde al Piano Secondo del corpo di fabbrica della Part. 704 del Foglio 33 ricadente nel territorio Comunale di Melito di Porto Salvo (RC) , censito con la Categoria C/2 – Locale adibito a Magazzini e Deposito avente una superficie di mq 240,00 circa. (Come da documentazione fotografica che si allega alla presente).

Si Vuole mettere in Evidenza che il Sub. 5 , accatastato come locale ultimato, in realtà andava dichiarato in Corso di Costruzione , in quanto all'interno si presenta allo stato rustico.

Per la sua valutazione del Sub. 5 posto al Piano Secondo, allo stato attuale in Corso di Costruzione, accessibile tramite scala esterna, senza ascensore, il sottoscritto ritiene che per avere un Valore congruo di Mercato il valore è pari ad € 300,00 al mq , che corrisponde all'incirca al suo costo di costruzione.

Per cui si ha :

€ 300,00 x mq 240,00 = € 72.000,00 **Valore di Mercato**

€ 72.000,00 : 2 = € 36.000,00

La Quota Da Attribuire al Sig. Moscato Natale , è pari ad € 36.000,00 – In Regime di Comunione dei Beni .

-C-

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI SITI IN AGRQ DEL COMUNE DI MELITO PORTO SALVO ALLA LOCALITA' " ANNA o ANNA' " , LIMITROFI CON LA SS. 106 JONICA , ALL'ALTEZZA DEL KM 28 CIRCA , CENSITI NEL N.C.T. AL FOGLIO 33 PART. N. 248 e 598 , IN CUI IN VISURA CATASTALE IL SIG. MOSCATO NATALE RISULTA IL DIRITTO DI PROPRIETA' DI 1/1 , MA CHE INVECE COME DELL' ATTO DI DEPOSITO DEL 09.05.1984, NOTAIO ADRIANA SCOGNAMIGLIO , AVENTE REP. N. 21.247 , DICHIARAVA DI ESSERE CONIUGATO , CHE IN COPIA SI ALLEGA ALLA PRESENTE.

PER CUI IL SIG. MOSCATO NATALE , PER GLI APPEZZAMENTI DI TERRENO SOPRA MENZIONATI , E' IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI .

Gli appezzamenti di terreno distinti in catasto al Foglio di Mappa n. 33 Part. n. 248 di mq 720 ,00 e la Part. n. 598 di mq 842,00 hanno una superficie complessiva di mq 1562,00

La Particella n. 248 è interessata da un Immobile urbano ancora non regolarizzato all'Ufficio Provinciale del Territorio che al momento della presentazione del Tipo Mappale dovrà assumere l'identificativo di Particella n. 1000.

Con l'ausilio della strumentazione topografica e con il supporto dell'ortofoto, si è potuto constatare che il lotto di terreno oggetto di stima, su cui insiste un fabbricato da regolarizzare all'Agenzia del Territorio, è stato fatto erigere non dalla ditta intestataria catastale, ma dal proprietario limitrofo, in quanto sicuramente in passato c'è stata una cessione di quota di terreno o presa di possesso altrui, a tutt'oggi non è stato redatto il tipo di frazionamento con cui trasferire la particella derivata al possessore attuale.

Non potendo invadere la proprietà altrui, si è proceduto ad una stima di massima della superficie da scorporare che si aggira in 81,00 mq circa .

Da notizie assunte direttamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo i lotti di terreno di cui sopra ricadono nello Strumento Urbanistico in Sottozona B2 avente un indice di Fabbricabilità per Funzioni Residenziali del 2,5 mc /mq e di 1,50 mc / mq per servizi di carattere urbano e turistici.

Ad ogni modo vanno rispettate le prescrizioni di cui la Legge Tognoli n. 122 del 22.03.1989.

Tenendo conto della superficie mq 81,00 da scorporare dall'intero di mq 720,00 si ha :

$$\text{mq } 720,00 - 81,00 = \text{mq } 639,00 \text{ circa .}$$

Attualmente i lotti di terreno, oggetto di valutazione, appaiono al servizio del fabbricato retrostante , già menzionato in precedenza, censito N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 33 Part. N. 704 sub. n. 3-4 e 6, in quanto sono stati ubicati delle pensiline adibite a parcheggi e ricoperte con pannelli fotovoltaici .

La superficie dei lotti di terreno di sopra a cui attribuire il Valore del Mercato è la seguente :

$$\text{mq } 639,00 + \text{mq } 842,00 = \text{mq } 1481,00 \text{ circa.}$$

Tenendo conto della loro ubicazione, dalle informazioni assunte in luogo, riguardo al prezzo di mercato e della loro potenzialità futura, in virtù della loro destinazione urbanistica, si ritiene che il Valore di Mercato si aggiri intorno ai 100,00 Euro al mq.

$$\text{Mq } 1481,00 \times \text{€ } 100,00 = \text{€ } 148.100,00$$

La Quota da Attribuire al Sig. Moscato Natale è di € 148.100,00 – In Regime di Comunione dei Beni .