TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n° 16/2022

"GN COSTRUZIONI DI VERDUCI GIUSEPPE E ATTISANO NICOLA"

G.D. dott.ssa Ambra ALVANO

Curatore designato: Dott.ssa Grazia Maria FERRARO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tecnico Stimatore
Arch. Domenico Impiombato

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura Fallimentre ***n° 16/2022 R.F.***

"GN COSTRUZIONI DI VERDUCI GIUSEPPE E ATTISANO NICOLA"

G.D. dott.ssa Ambra ALVANO

Curatore designato: Dott.ssa Grazia Maria FERRARO

INDICE

1- Premessa……2;

2- Operazioni svolte…… ..5;

3- Titolo di provenienza dei beni……6;

4- Metodo di stima utilizzato……16;

5- Suddivisione in lotti, descrizione analitica e valore di stima……17;

- *Allegati Lotto 1: Mappa catastale, n. 7 fotografie.*
- *Allegati Lotto 2: Mappa catastale, n. 5 fotografie.*
- *Allegati Lotto 3: Mappa catastale, n. 5 fotografie.*
- *Allegati Lotto 4: Mappa catastale, n. 12 fotografie.*
- *Allegati Lotto 5: Mappa catastale, n. 5 fotografie.*
- *Allegati Lotto 6: Mappa catastale, n. 21 fotografie, Elenco subalterni; Elaborato Planimetrico; planimetria di rilievo; Planimetria con soluzione di divisione progettuale.*
- *Allegati Lotto 7: Mappa catastale con schema distributivo della particella, n. 6 fotografie.*
- *Allegati Lotto 8: Mappa catastale, n. 2 fotografie.*

6- Riepilogo……73;

7- Conclusione……75;

8- Allegati……76;

1. REMESSA

Il sottoscritto arch. Domenico Impiombato, con studio in Palmi alla via Nazionale Trodio n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Reggio Calabria al n° 1235, è stato nominato, dal curatore fallimentare dott.ssa Grazia Maria Ferraro, quale esperto per la stima del valore attuale dei beni immobili, collocati nel comune di Campo Calabro (RC), di proprietà della società fallita "***GN Costruzioni di Verduci Giuseppe e Attisano Nicola"*** nel procedimento Fallimentare n° 16/2022 presso il Tribunale di Reggio Calabria.

La S.V. Ill.ma in data 23/01/2023 autorizzava il curatore ad avvalersi della collaborazione del sottoscritto professionista per la stima dei beni immobili afferenti al fallimento cosi come di seguito riportati:

Il curatore consegnava allo scrivente un elenco dei beni, che rientravano nella massa del fallimento, di proprietà della società fallita "GN Costruzioni di Verduci Giuseppe e Attisano Nicola" e del signor xxxx I beni compresi nella massa del fallimento e di proprietà personale dei falliti sono i seguenti:

1	***Intera quota 1/1*** del bene immobile identificata al **N.C.E.U. al foglio 14, particella 1859**, **sub 10** categoria F/1, **sub 33** categoria C/6, **sub 37** categoria C/6 e **sub 43** categoria C/6, comune di Campo Calabro (RC) "intestato per l'intera **quota 1/1** alla ditta fallita ***GN Costruzioni S.N.C. di Verduci Giuseppe e Attisano Nicola c.f. 02564610802***"
2	***Intera quota 1/1*** del bene immobile identificata al **N.C.E.U. al foglio 14**, **particella 1907**, comune di Campo Calabro (RC), ***categoria F1*** "area urbana", "intestato per l'ntera quota 1/1, in regime di separazione dei beni dal 27/03/2002, al ***Signor x***xxx
3	***Intera quota 1/1*** del bene immobile identificata al **N.C.T. al foglio 14**, **particella 1867**, comune di Campo Calabro (RC) , "intestato per l'intera **quota 1/1**, in regime di separazione dei beni dal 27/03/2002 , alxxxx
4	***Nuda proprietà per la quota di 1/3*** del bene immobile identificato al **N.C.T. al foglio 14, particella 1233**, comune di Campo Calabro (RC), "intestato per diritti di **nuda proprietà la quota 1/3**, in regime di separazione dei beni dal 27/03/2002 , al ***Signor x***xxx
5	***Intera quota 1/1*** dei beni immobile identificati al N.C.T. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 7, particelle 714, 717, 720, 723, 725, 726 e 744**. In ditta a: ***x***xxxxProprietà per l'intera **quota 1/1** in regime di separazione dei beni dal 27/03/2002;
6	***Proprieta per la quota di ½*** del bene immobile identificato N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 6, particella 1133**, **qualità Ente urbano**, superficie

	900 m² e ***fabbricato Categoria C/2 " Magazzino e Locali Deposito"***. "Intestato per la **quota di ½** a ***Verduci Giuseppe*** nato a Reggio Calabria (RC) il 15/04/1968 e per la rimanente **quota di ½** intestato a **Sergi Annunziata** nata a Reggio Calabria (RC) il 05/12/1966". *Detti intestatari sono coniugi in regime di unione dei beni dal 25/07/1992 al 26/03/2002.*
7	***Proprietà per la quota di ½*** del bene immobile identificato al N.C.T. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 6, particelle 1620 e 1621** . "Intestato per la **quota di ½** a xxxx**quota di ½** intestato a xxxxx". *Detti intestatari sono coniugi in regime di unione dei beni* xxxx
8	***Intera proprietà 1/1*** del bene identificato al N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 2, particella 735**, **Sub 3** e **sub 5**, ***categoria F3 "fabbricato in corso di costruzione"***. Intestati ditta a: **V**xxxxx *Proprietà per 1'intera quota 1/1 in regime di separazione dei beni* xxxx
9	***Intera proprietà 1/1*** del bene identificato al N.C.T. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 2, particella 332.** Intestati in ditta a **x**xxxxx *Proprietà per l'intera quota 1/1 in regime di separazione dei beni dxxxx*
10	***La quota di proprietà di 3/12*** del bene identificato al **N.C.T.** Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 14, particella 1276.** Intestati in ditta a: **Verduci Giuseppe** nato a Reggio Calabria (RC) il 15/04/1968. Proprietà per la **quota di 3/12**. *"La rimanente quota di proprietà è in dita a: xxxx, proprietario per la **quota di 2/12** ; **P**xxxx, proprietario per la **quota di 2/12; P**xxxx**o** nxxxx, proprietario per la **quota di 2/12; V**xxxx proprietario per la **quota di 3/12; V**xxxxx proprietario per la **quota di 3/12;***

11	***Intera proprietà 1/1*** del bene identificato al N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 14, particella 1423, Sub 3, sub 4, sub 7 e sub 8**, categoria ***F3 "fabbricato in corso di costruzione"***. Intestati in ditta a: xxxx proprietario per l'intera **quota 1/1** in regime di separazione dei beni dal xxx

2. OPERAZIONI SVOLTE

Effettuata una prima disamina del materiale fornito dal curatore fallimentare, sono state eseguite le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, Conservatoria e Catasto, ed estratte le copie delle visure ipotecarie e catastali, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratti di mappa degli immobili facenti capo al fallimento. Successivamente lo scrivente ha proceduto a fissare l'inizio dell'operazioni peritali concordando con il curatore e contattando telefonicamente il socio della società fallita, xxxx. Si addiveniva, dunque, a fissare il sopralluogo per il giorno 19 aprile 2023 alle ore 11.30 cosi come da verbale in allegato.

Nel giorno e nell'ora stabilita il sottoscritto si recava in Campo Calabro presso gli immobili di interesse del fallimento dove, alxxxxxe il curatore dott.ssa Grazia Maria Ferraro, ho proceduto alla visita di tutti i beni, specificati nell'inventario fornito dalla curatrice, effettuando una ispezione visiva, fotografica ed un rilievo planivolumetrico dei fabbricati. Preso atto che tra i beni da stimare vi erano oltre che terreni anche dei fabbricati, da questo è scaturito l'esigenza di individuare la destinazione urbanistica dei terreni e la legittimità dei fabbricati. Per reperire tali informazioni, Nelle date 30/03/2023 - 05/04/2023 il sottoscritto procedeva ad inviare richieste a mezzo P.E.C., nelle quali formulava all'Ente l'elenco della certificazione e documentazione necessaria per poter espletare l'elaborato peritale, nella specifica, CDU (certificato di destinazione urbanistica) e certificati di conformità urbanistica dei fabbricati appartenenti alla procedura, nonché richiesta di accesso agli atti e ritiro copie.

Successivamente lo scrivente si recava più volte presso l'ufficio tecnico del comune di Campo Calabro per chiedere chiarimenti in merito ai beni oggetto di stima e per ritirare la documentazione richiesta e prendere visione dei fascicoli. Inoltre, in fase di stesura della C.T.U. è emerso l'esigenza di verificare il regime patrimoniale del fallito "separazione/unione " per tanto lo scrivente in data

07/06/2023 a mezzo PEC chiedeva il rilascio, all'ufficio anagrafe del Comune di Campo Calabro, di un certificato per riassunto di matrimonio del fallito e in data 30/06/2023 si recava presso gli uffici anagrafe per ritirare il certificato richiesto.

3. TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), foglio **14,** particella **1859,** Sub **10 – 33 – 37 - 43**

- Il fabbricato identificato con la ***particella 1859*** è stato costruito su un lotto di terreno ottenuto originariamente dalla fusione delle particelle identificate al N.C.T. al ***foglio 14*** particelle: ***n. 1458*** (*ex part. 1172*) di superficie di 1600 m², particella ***n. 1707*** di 240 m² e ***n. 1430*** di 176 m².
- Il lotto di terreno identificato con la particella ***n. 1458*** di 1600 m² (*derivante dalla part. 1172, a sua volta derivante dalla part. 55 e 524*) apparteneva al signor ***Sxxxx***, nato a Reggio Calabriaxxxxx lo stesso bene *è pervenuto con Sentenza di Usucapione emesso dal Tribunale Civile di Reggio Calabria il 06/12/2006*, n. 1811 di repertorio, registrata a Reggio Calabria il 29/01/2007 al n. 274 ed ivi trascritta il 5/02/2007 ai n.ri 2698/1576.
- **Con *atto di Donazione del 08/03/2007***, *n. 80173 di repertorio e 18983* di raccolta, rogato dal *notaio dal notaio* ***Maria Luisa Autuori*** *di Bova Marina*, registrato a Reggio Calabria il *19/03/2007 al n. 155 serie IV* ed ivi trascritto a Reggio Calabria il *23/032007 n. 6628/3731*, il signor ***xxxx***ha ***donato*** al signor xxxx nato a Vibo Valentiaxxxx il predetto bene identificato con la **part. 1458**.
- ***La particella 1707*** di 240 m² apparteneva al signor xxxxxxlo stesso immobile è pervenuto in forza dell'***atto di compravendita rogato dal Notaio De Tommasi il 16/05/2008, repertorio n. 81063***, registrato a Reggio Calabria il *13/06/2008, al n. 3143 serie 1T* ed ivi trascritto il *16/06/2008, ai nn. 11542/8619* ;
- ***Con Scrittura Privata con sottoscrizione Autentica "Cambio Regione Sociale"*** del ***06/02/2009 Pubblico Ufficiale Cirillio Osvaldo*** sede Villa San Giovanni (RC), trascritto l'ufficio dei ***RRII*** di Reggio Calabria il ***13/02/2009 al n. 2408 R.G e n. 1766 R.P.*** il signor **xxxx** fa *confluire* i terreni identificati con la *part.* ***1707*** di 240 m² e *part.* ***1458*** di are 16,00 (1600 m²) nella società neo costituita denominata ***GN Costruzioni S.N.C. di Verduci Giuseppe e Attisano Nicola*** *c.f. 02564610802,*

- ***L'intera quota 1/1*** della *particella* ***1430*** di 176 m² è *pervenuta* al signor **xxxx** xxxx

- , con ***Atto del 31/05/2006 Pubblico*** *Ufficiale* ***De Tommasi Antonio*** sede di Reggio Calabria (RC) *Repertorio n.79719* ***Compravendita***, nota presentata con *modello Unico n. 7824.1/2006 reparto PI di Reggio Calabria in atti dal 05/06/2006.*

- ***Con Atto del 27/01/2010 pubblico Ufficiale Zagami Andrea*** sede di Reggio Calabria (RC) repertorio n. 20756 – ***PERMUTA*** nota *PRESENTATA CON MODELLO unico n. 1241.1/2010 reparto PI di Reggio Calabria in atti dal 29/01/2010*, il signor ***xxxx concede in permuta*** l'intera ***quota 1/1 della particella 1430*** alla società ***GN Costruzioni S.N.C. di Verduci Giuseppe e Attisano Nicola c.f. 02564610802.***
- ***Con tipo mappale del 27/11/2009 pratica n. RC0423181 in atti dal 27/11/2009*** presentato il 27/11/2009 (n. 423181.1/2009), la ***particella n. 1458*** di superficie 1600 m² ***viene fusa*** con la ***particella n. 1707*** di 240 m², detta fusione ***ha generato la particella 1859*** *di 1840 m² e censita al N.C.E.U. come Ente Urbano per avvenuto inserimento nella cartografia catastale di nuovo fabbricato;*
- ***Con il tipo mappale del 08/07/2010*** pratica n. RC0162277 in atti dal 08/07/2010 (n. 162277.1/2010) la ***particella n. 1430*** di 176 m² ***viene fusa*** con la ***particella 1859*** variando la sua superficie a 2016 m².
- ***Con variazione del 04/08/2015*** pratica n. RC0152724 ***"Divisione-Fusione- Ultimazione di Fabbricato Urbano (n. 56736.1/2015)*** alla società ***GN Costruzioni S.N.C. di Verduci Giuseppe e Attisano Nicola c.f. 02564610802***, sono pervenuti i beni identificati al *foglio* ***14,*** *particella* ***1859,*** *Sub* ***10****, Sub* ***33****, Sub* ***37*** *e Sub* ***43****.*

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 14, particella 1907**

- ***Con atto di compravendita del 27/01/2000***, redatto dal ***notaio Francesco Putortì*** di Reggio Calabria, repertorio n. 212140 - ***registrato UR*** di Reggio Calabria ***in data 03/02/2000 al n. 228***, l'intera ***quota 1/1*** del bene identificato con la ***particella 1234*** è ***pervenuto*** axxxx "**proprietario per ½** e xxxx "**proprietaria per ½**".

- ***Con tipo mappale del 05/02/2008*** pratica n. RC0034389 in atti dal 05/02/2008 (n. 34389.1/2008) la ***particella 1234*** viene ***soppressa*** e viene ***generata*** la ***particella 1698*** di 705 m² "Ente Urbano"
- ***Con frazionamento del 23/12/2010*** prat. n. RC0334265 in atti dal 23/12/2010 (n. 334265.1/2010) viene ***frazionata*** *la particella* ***1698 originando*** la particella ***1907*** di 51 m² *"Ente Urbano"*
- ***Con atto di permuta redatto dal notaio Zagami Andrea*** di Reggio Calabria in data ***09/03/2011***, ***n. di repertorio n. 21228/12113****, trascritto presso ufficio RR.II. di Reggio Calabria il 6/03/2011 al n. 5294 Reg. gen. E n. 3779 reg. pert.*

  Unità negoziale 1: Terreno sito nel comune di Campo Calabro identificato al ***foglio 14****, part.* ***1870*** *di 75 m² ;*

  Unità negoziale 2: Terreno sito nel comune di Campo Calabro identificato al ***foglio 14****, part.* ***1907*** *di 51 m²;*

  A favore
- *Unita negoziale* ***1***-xxxxx

  "**proprietario per ½** in regime di comunione con Sxxxx ",
- *Unita negoziale* ***1*** - xxxxx

  "**proprietaria per ½** in regime di comunione con xxxxx
- *Unita negoziale* ***2*** **– V**xxxxx
- Proprietà per l'intera **quota 1/1** in regime di separazione

  Contro
- *Unita negoziale* ***2*** -xxxxx

  "**proprietario per ½** in regime di comunione con Sxxx ",
- *Unita negoziale* ***2*** - xxxx

  "**proprietaria per ½** in regime di comunione con xxxxx
- *Unita negoziale* ***1*** **– V**xxxxxnato a Reggio Calabria (RC) ilxxxx. Proprietà per l'intera quota 1/1 in regime di separazione

descrizione dei cespiti permutati*: "Piccolo Terreno edificatorio, sito in Campo Calabro, in località San Martino, della superficie di 75 m²; riportato al catasto dei terreni del comune di Campo Calabro al foglio 14 part. 1870, con la superficie di 75 m². Piccola striscia di terreno, della*

superficie di 51 m² da destinare ad ampliamento di una stradella già esistente di proprietario dello stesso cessionario- sita in Campo Calabro, nella medesima località; riportata nel catasto dei fabbricati al foglio di mappa 14, part. 1907 "area urbana di 51 m². Il terreno ceduto ai coniugi Repaci/Scopelliti godrà della servitù di passaggio, pedonale e carraio, sulla detta stradella di proprietà di Giuseppe Verduci (part. 1233, 1907e 1867). A tal fine detti coniugi rimangono espressamente autorizzati a creare due passi carrai, di adeguate dimensioni, che dalla stradella stessa consentano l'accesso al terreno di loro proprietà."

N.C.T. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 14, particella 1867**

- ***La particella 1867*** alla ***data del 01/05/1977*** faceva parte della ***particella n. 23*** con superficie di 2090 m² ed era ***intestata*** in ditta ad ***Idone Maddalena***, nata a Campo Calabro (RC) il 05/10/1901
- ***Con atto del 13/08/1986*** rogato dal notaio **Osvaldo Carillio** di Villa San giovanni (RC) Repertorio n. 2204- U.R. di Reggio Calabria, ***registrazione in data 26/08/1986 n. 3667*** il terreno passa in ditta ad xxxxx
- ***Con frazionamento*** della *particella* ***n. 23*** in atti dal 04/07/1997 (n. 1904.1/1993) ha dato ***origine*** alla ***particella n. 1101*** con superficie di 1874 m²;
- ***Con frazionamento*** della ***particella n. 1101*** in atti dal 07/07/2009 pratica n. RC0262284 in atti dal 07/07/2009 (n. 262284.1/2009) ha dato ***origine*** alla ***particella n. 1850*** con superficie di 1841 m²;
- ***Con atto del 17/11/2009*** rogato dal notaio **Zagami Andrea** di Reggio Calabria (RC) Repertorio n. 20645/11631- *Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso*, ***registrato*** alla Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria ***in data 24/11/2009 al n. 14830 Reg. Part. e n. 21048 Reg. Gen.***, il terreno identificato con la ***particella 1850*** passa in ditta a xxxx. Proprietà per **l'intera quota 1/1** in regime di separazione dei beni dal 27/03/2002;

14 (derivante dalle originarie particelle 23 e 523 del foglio 14). x

- ***Con Frazionamento della part. n. 1850*** del 15/01/2010 pratica n. RC0012330 in atti dal 15/01/2010 presentato il 15/01/2010 (n. 12330.1/2010) ***ha origine la particella n. 1867*** di superficie di 110 m². Con successiva variazione d'ufficio del 27/04/2010 pratica n. RC0101789 in atti dal 27/04/2010- Fusione su richiesta di parte (n. 1298.1/2010) la particella cambia superficie diventando di 324 m².

N.C.T. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 14, particella 1233**

- ***Con atto di compravendita, del 31/05/2002*** redatto dal ***Notaio Putortì Francesco*** di Reggio Calabria, ***repertorio n. 233671, trascritto al n. 6968.2/2002*** reparto PI di Reggio Calabria, la signora ***P***xxxxx *diventa proprietario* per la ***quota di* 6/18** del su detto bene.
- ***Con denuncia di successione*** (*nel passaggio per causa di morte della signora*xxxxdel 27/05/2005 UU sede di Reggio Calabria (RC) registrata il data 26/05/2002 al volume 133 n. 89 la ***quota di 6/18*** **è passata agli eredi**:xxxx per la ***quota di proprietà di 3/18***, **xxxxx** nato a Reggio

Calabria il 05/08/1962 per la ***quota di proprietà di 3/18*** e xxxnato a Bova marina il 01/02/1917 per diritto di ***usufrutto per la quota di 6/18***.

- ***Con atto di compravendita rogato dal Notaio Andrea Zagami*** di Reggio Calabria in ***data 17/02/2010***, numero di ***repertorio n. 20790/11752***, registrato presso la ***Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 19/02/2010 al n. 2478 reg. part. e n. 3427 reg. gen***. *la Nuda proprietà per diritti pari alla* ***quota di 1/3,*** *in regime di separazione dei beni* dal 27/03/2002, pxxxxx

N.C.T. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 7, particelle 714-717-720-723-725-726-744**

- I predetti beni alla data del *15/11/1979* ***appartenevano*** al signor ***Arena Saverio*** nato a Villa San Giovanni il 25/09/1916;
- ***Con atto di compravendita*** rogato dal ***notaio Cortese Domenica*** di Reggio Calabria (RC) in data ***16/05/2002, repertorio n. 13387 e trascritto presso la Conservatoria immobiliare di Reggio Calabria il 24/05/2002 al n. 6247 reg. part. e n. 7513*** reg. gen. ixxxxxxxx Proprietà per l'intera **quota 1/1** in regime di separazione dei beni dal 27/03/2002;

  *" Nella trascrizione dell'atto vi è riportato la seguente informazione: Il signor xxxx, agendo sempre nella suddetta qualità, ha dichiarato ed il compratore Gxxxxxi ha preso atto, che le porzioni di terreno descritte al quadro B (****part.lle 714, 717, 720, 723, 725, 726 e 744)****,* ***sono gravate da servitù di passaggio anche con automezzi, da servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto e fognature a favore dei lotti di terreno delle particelle*** *730, 731, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 719 e 722 ed a favore delle porzioni di terreno rimaste di proprietà della signora Saverina Arena, particelle 721, 728 e 729 del foglio 7 e servitù di elettrodotto a favore dell'Enel"*

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 6, particella 1133**

- Il predetto bene deriva dalla ***particella 591*** *"terreno agricolo qualità vigneto classe 1 superficie 900 m²"*, alla data del 31/12/1993 apparteneva al Signore xxato

a ***xxxx proprietario per la quota di 1/2*** e ***Idone Vincenza*** nata a xxxxxx ***proprietaria par la quota di ½***.

- ***Con atto di compravendita*** rogato dal ***notaio Francesco Putortì*** di Reggio Calabria (RC) ***in data 31/12/1993***, ***repertorio n. 162964*** e ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria il 10/01/1994 al n. 326 reg. part. e n. 355 reg. gen***. i signori ***I***xxxxxxxxx) nato a xxxxx. ***Proprietà per la quota 1/2*** *in regime di comunione dei beni* xxxxxx e xxxxx. ***Proprietà per la quota 1/2*** *in regime di comunione dei beni con Vxxxxxxx*;
- ***Con tipo Mappale del 13/04/2011*** pratica n. RC0120244 in atti dal 13/04/2011 per nuova costruzione, ***la particella 591 passa*** come *Ente urbano* e viene **identificata** con la ***particella 1133***.

N.C.T. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 6, particella 1620 e 1621**

- Il predetti beni deriva dalla ***particella 310***, alla data del 31/12/1993 apparteneva ai Signori xxxxx *proprietario per la* ***quota di 1/2*** e xxxxxx *proprietaria par la* ***quota di 1/2***.
- ***Con atto di compravendita*** rogato dal ***notaio Francesco Putortì*** di Reggio Calabria (RC) ***in data 31/12/1993***, repertorio n. 162964 e ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria il 10/01/1994 al n. 326 reg. part. e n. 355 reg. gen***. i signor***xxxxx*** *vendono* l'intera proprietà del predetto bene ai signori: xxxxxxx . *Proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 27/03/2002 con* xxxxxx *Proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 27/03/2002 con Verduci Giuseppe;*

- ***Con frazionamento*** *della* ***particella n. 310***, ***del 27/06/2012*** pratica n. RC0146304 in atti dal 27/06/2012 presentato il 27/06/2012 (n. 146304.1/2012) ***ha generato*** **la particella 1621e 1620**.

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 2, particella 735, Sub 3** e **Sub 5**,

- ***Il terreno su cui sorge il fabbricat***o sopra detto è stato costruito su un terreno che originariamente era identificata al N.C.T. con la **particella il n. 321**. La particella 321 alla data del 18/08/2004 apparteneva al signor xxxx proprietario per l'intera quota 1/1 dal 01/05/1977.
- ***Con atto di compravendita*** rogato dal ***notaio Carillio Osvaldo*** di Villa San Giovanni (RC) in data 18/08/2004, repertorio n. 40349/10661 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria il 20/08/2004 al n. 9927 reg. part. e n. 13902 reg. gen. il signore xxxxxx vende l'intera proprietà del predetto beni ai signori: xxxxxx "*Proprietà per la quota 2/4 in regime di separazione dei beni"*, xxxxxx"*Proprietà per la quota ¼"* e xxxxxx "*Proprietà per la quota ¼"*.
- ***Con tipo Mappale del 06/12/2013*** pratica n. RC0339536 in atti dal 06/12/2013 presentato il 06/12/2013 per nuova costruzione (n. 339536.1/2013), la particella 321 passa come Ente urbano e viene identificata con la **particella 735**.
- **Con atto di divisione** rogato dal ***notaio Carillio Osvaldo*** di Villa San Giovanni (RC) in data 19/08/2014, repertorio n. 49671 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria il 20/08/2014 al n. 12682 reg. part. e n. 15286 reg. gen. il si**xxxxxx** *hanno donato la loro quota di comproprietà in ragione di 2/4* (*immobile identificato con la particella 735 sub 3 e 5*) al signor xxxxxx, *che diventa proprietari dell'intera quota 1/1 in regime di separazione dei beni.*

N.C.T. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 2, particella 332**

- Il terreno su menzionato alla data del 31/01/1981 apparteneva ai signori: ***Idone Antonino*** nato a a Roma il 02/04/1955 *proprietario per la quota 1/3*, ***Idone Domenica*** nata a Roma il 26/08/1929 *proprietaria per la quota 1/3* e ***Idone Vincenza*** nata a a Roma il 24/11/1953 *proprietario per la quota 1/3*.
- **Con atto di compravendita** rogato dal notaio ***Notaio Zagami*** Andrea di Reggio Calabria in data 27/07/2011, numero di repertorio n. 21398/12253, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 29/07/2011 al n. 10461 reg. part. e n. 14875 reg. gen., i signori ***Idone Antonino***, ***Idone Domenica*** e ***Idone Vincenza vendono l'intera quota del predetto bena*** al signor ***Verduci Giuseppe*** (c.f. VRDGPP68D15H224V) nato a Reggio Calabria (RC) il 15/04/1968. *Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni*;

N.C.T. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 14, particella 1276.**

- La su detta particella alla data del 30/12/1977 apparteneva alla Signora ***Di Mauro Anna*** nata a Vieste (FG) il 27/12/1931, detto bene è pervenuto con atto ***del 30/12/1977*** rogato dal Notaio **Francesco Putortì** di Reggio Calabria, Repertorio n. 63399- Registrato UR sede Reggio Calabria in data 12/01/1978 n. 192 ed ivi trascritto il 16/01/1978, ai nn.536/500.
- **Con atto di compravendita** rogato dal ***notaio Carillio Osvaldo*** di Villa San Giovanni (RC) in data 12/04/2002, repertorio n. 35175 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria il 09/05/2002 al n. 5515 reg. part. e n. 6651 reg. gen. La signora ***Di Mauro Anna*** *vende la quota di 1/2* del predetto bene ai signori: **Verduci Giuseppe** (c.f. VRDGPP68D15H224V) nato a Reggio Calabria (RC) il 15/04/1968, *proprietà per la quota ¼ in regime di separazione dei beni* e **Verduci Antonino** (c.f. VRDNTN66M18H224A) nato a Reggio Calabria (RC) il 18/08/1966, *proprietà per la quota di ¼*. ***Nel sopracitato atto vi è riportato quanto segue****: "la signora Di Mauro Anna vende la quota di ½ della particella 1276 mentre la restante metà rimane della proprietà della venditrice dichiarando nell'atto di vendita che a carico del terreno con la citata part. n. 1276 del foglio 14 (destinato a strada di collegamento alla strada provinciale Campo Calabro/san Roberto) ed a favore del terreno individuato dalle particelle nn. 1271, 1272 e 1277 del foglio 14, esiste servitù di passaggio, a piedi e con automezzi, di acquedotto, di*



Arch Domenico Impiombato
–Via Nazionale Trodio 5 - 89015 PALMI (RC) - Cell. 3382369070 / 338608454 - e-mail archimp@tiscalinet.it –
PEC dimpiombato@oappc-rc.it

-

4 . METODO DI STIMA UTILIZZATO

Si è proceduto con l'utilizzo del criterio di stima comparativo, che consiste nel raffrontare i beni da stimare ad un campionario di beni analoghi di valore noto. Trattasi infatti di un metodo di stima basato sulla comparazione diretta, comparazione fra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quelle di altri immobili, confrontabili con i beni oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe) e dei quali si conosca il valore di mercato. Pertanto, per la stima degli immobili oggetto del fallimento, considerate le loro caratteristiche, così come verificate in sede di sopralluogo e attraverso la documentazione reperita, si terrà conto dei valori accertati attraverso:

- Indagini di mercato immobiliare;
- "Listino dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" (OMI) riferito all'ultimo disponibile, secondo semestre 2022;

Le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nelle zone di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata. E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso, tipo di coltura, giacitura, regolarità e accesso, la composizione e disposizione degli ambienti, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il

grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

5. SUDDIVISIONE IN LOTTI, DESCRIZIONE ANALITICA E VALORE DI STIMA

LOTTO 1

Foglio 14-part. 1859 – (Sub 10 - categoria F1 area urbana) - (Sub 33, sub 37 e sub 43 -categoria C/6)

Descrizione dell'immobile: I beni appartenenti a questo lotto comprendono tre posti macchina collocati nel piano seminterrato di un edificio a destinazione mista "commerciale e residenziale, ubicato in prossimità del centro urbano del comune di Campo Calabro, precisamente nella zona Sud-Est del comune di Campo Calabro (RC) in Località San Martino. Detto fabbricato presenta una copertura a falde inclinate a quattro piani f.t. oltre il seminterrato. Al piano seminterrato troviamo la zona parcheggio dove sono collocati i posti macchina oggetto di stima, il piano terra è destinato ad attività commerciale mentre i rimanenti piani compreso il sottotetto è destinato a residenza. Per quanto riguarda la legittimità urbanistica, il fabbricato è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata in *data 07/05/2009 "Pratica Edilizia n. 35/2008, Istanza: prot. N. 9027 del 07/11/2008 e quella di variante progettuale in data 16/03/2009 prot. 2395"*. L'edificio, è stato realizzato con struttura portante in c.a. "travi e pilastri", solai sono misti in latero cemento, mentre le fondazioni sono sempre in c.a. ad armature rovesce. L'edificio esternamente è rifinito con finitura e pittura di colore chiaro. Nel complesso l'edificio si presenta in ottimo stato d'uso. Per quanto riguarda i collegamenti la posizione del fabbricato gode di un ottima viabilità di servizio, lo stesso è collocato in prossimità dell'incrocio di due vie principali, via Risorgimento e via Zona Industriale, inoltre, a poca distanza troviamo l'imbocca autostradale Salerno/Reggio Calabria. Come già detto esso ricade in prossimità dell'urbano del Comune di Campo Calabro, la sua collocazione permette di usufruire di tutti quei servizi che il centro urbano offre, come Istituti Bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche (materne, primarie, secondarie di primo grado), asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi, ecc. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente

residenziale/commerciale/industriale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. L'ingresso al vano autorimesse dell'interrato avviene dal lato posteriore al fabbricato dal quale si arriva attraverso due accessi il primo dalla via Risorgimento da dove si immette in una rampa che conduce al livello inferiore, la seconda dalla via Zona Industriale dalla quale si immette in una stradella che conduce alla parte posteriore del fabbricato. La stradella che costituisce l'accesso dalla via Zona Industriale è la striscia di terreno identificata con il sub 10 in ditta alla Società Fallita, allo stato detta area si presenta asfaltata ed è utilizzata dal condominio ad uso viabilità *"vedi foto in allegato"*. Visto il godimento comune e non il diritto di uso esclusivo del sub 10, considerando la sua destinazione d'uso e le caratteristiche morfologiche "una striscia di terreno larga pochi metri" utilizzato a strada, costatando che la particella allo stato non può avere un utilizzo diverso da quello attuale, possiamo concludere che il sub 10 non ha un valore di mercato, in quanto il valore di un bene è determinato unicamente sul mercato attraverso l'incontro tra domanda ed offerta, considerato che la domanda sul mercato di un bene con le predette caratteristiche è uguale a zero, per quanto esposto al predetto bene gli viene attribuito un valore di mercato pari a zero. Per quanto riguarda i posti auto identificati con il sub 33, sub 37 e sub 43, come sopra esposto sono posti al piano seminterrato da dove si accede attraverso un'ampia bucatura dotata di serranda avvolgibile in alluminio con sollevamento meccanico. Dalla bucatura si accede ad un ampio vano adibito ad autorimessa, con altezza 2.50 m², dove sono collocati i posti auto, gli stessi non sono identificabili a vista in quanto non delimitati da una striscia di contorno. Da come si evince dall'elaborato planimetrico, i posti auto di interesse sono collocati in ordine alla bucatura d'ingresso cosi come di seguito descritto; il sub 43 di superficie di 19 m² è posto sul lato destro dell'ingresso, il sub 33 di superficie di 16 m² è posto sul lato sinistro dell'ingresso, mentre, il sub 37 di superficie di 15 m² è posto sul lato sinistro dell'ingresso in fondo al vano garage.

Diritti del venditore: piena proprietà.

Stato di possesso: al momento del sopralluogo effettuato in data 16/06/2022 i beni immobili oggetto di stimma risultavano liberi e nella piena disponibilità della ditta *GN Costruzioni di Verduci Giuseppe e Attisano Nicola*, questo si è dedotto in quanto in fase di sopralluogo il signor Verduci mi faceva accedere all'interno dell'autorimessa senza limitazione alcuna. Ai fini della valutazione i posti macchina vengono considerati non locati e nella piena disponibilità della società fallita.

Identificazione catastale: N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 14**, **particella 1859**

Sub 10, categoria F1 "area urbana", consistenza 60 m ², via Risorgimento 3, piano Terra.

Sub 33, categoria C/6, consistenza 16 m², via Risorgimento 3, piano S1.

Sub 37, categoria C/6, consistenza 15 m², via Risorgimento 3, piano S1.

Sub 43, categoria C/6, consistenza 19 m², via Risorgimento 3, piano S1.

In ditta a: GN Costruzioni S.N.C. di Verduci Giuseppe e Attisano Nicola c.f. 02564610802, proprietà per l'intera quota 1000/1000;

Confini: ***Sub 33*** confina in senso orario con sub 4 "*vano scala"*, con sub 32 "*area di manovra comuni ai vari sub"* e con il sub 2 "rampa *B".*

Sub 37 confina in senso orario con sub 36 di proprietà del signor Verduci Pietro e con sub 32 "area di manovra comuni ai vari sub".

Sub 43 confina in senso orario con sub 42 di proprietà dei signori Crupi Davide e Pandora Alessia Maria, con il sub 1 "rampa A" e con sub 32 "area di manovra comuni ai vari sub".

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;

Conformità catastale: Non sussistono delle discrepanze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. La distribuzione dei posti auto coperti è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico.

Vincoli urbanistici: Non esistono sui beni vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, ecc.

Conformità urbanistico-edilizia: nell'analizzare gli elaborati di progetto con lo stato di fatto ho potuto costatare che sussistono delle difformità rispetto a quanto autorizzato. Nell'elaborato planimetrico e nello stato di fatto il locale autorimessa è costituito da un unico ambiente nella quale trovano collocazione i vari posti macchina identificati con i rispettivi sub. La stessa autorimessa, come già spiegato nella descrizione sopra, presenta una sola apertura carrabile dal quale si accede dalle due via, Via Zona industriale e Via Risorgimento. Nel planimetria di progetto il locale seminterrato destinato ad autorimessa, che allo stato si presenta come un unico ambiente, è separato da un muro divisore in due vani garage con accesso autonomo. Detta separazione si prolunga anche all'sterno suddividendo il percorso di accesso in due parti con ingressi distinti, il locale garage posto sul lato della scala "A" ha l'accesso dalla via Risorgimento, mentre il vano garage posto sul lato della scala "B" ha l'accesso dalla Via Zona Industriale *"per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati di progetto e catastale in allegato"*. Visto che le difformità riguardano illeciti edilizi

minori e non difformità essenziali, questi possono essere sanati attraverso la presentazione di una CILA/SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi eseguiti in assenza o in difformità dell'autorizzazione edilizia, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio. La disposizione in sostanza prevede la possibilità di presentare una SCIA ad intervento ultimato, per la regolarizzazione di opere realizzate in assenza o in difformità dell'autorizzazione Edilizia.

Impianti: Conformi alla legislazione vigente

Servitù: Nessuna.

Valutazione: La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato.

Il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo che consiste nel confrontare l'immobile con altri similari di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente su parametro della superficie commerciale, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Nel caso in esame, oltre alle personali conoscenze ed esperienze, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro ho ritenuto di poter fare riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio. La scelta è scaturita dall'esigenza di limitare la discrezionalità della stima servendomi dei dati di un listino ufficiale. Si è fatto riferimento agli ultimi disponibili che sono quelli relativi al secondo semestre 2022. Considerato che il valore unitario minimo e massimo O.M.I. per le autorimesse è di €/mq 335,00 valore minimo e €/mq 490,00 valore massimo, tenendo in considerazione, il contesto del lotto in cui è stato inserito, lo stato d'uso e di manutenzione, per stabilire la quotazione di mercato si ritiene congruo considerare il valore medio sopra riportato corrispondente a 412,00 €/mq.

Valore di stima:

Sub 33, categoria C/6, consistenza 16 m², Rendita 39,66 €, via Risorgimento 3, piano S1 16 m² x 412,00 € = ***6.592,00 €***

Per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene praticato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%): 6.592,00 € x 0.95 = ***6.260,00 €*** in *tondo* (*seimiladuecentosessantaeuro/00);*

Sub 37, categoria C/6, consistenza 16 m², Rendita 39,66 €, via Risorgimento 3, piano S1

15 m² x 412,00 € = 6.180,00 €

Per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene praticato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%): 6.180,00 € x 0,95 = **5.870,00 €** *in tondo* (*cinquemilaottocentosettantaeuro/00);*

Sub 43, categoria C/6, consistenza 19 m², Rendita 39,66 €, via Risorgimento 3, piano S1

19 m² x 412,00 € = *7.828,00 €*

Per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene praticato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%): 7828,00 € x 0,95 = **7.430,00 €** *in tondo* (*settemilaquattrocentotrentaeuro/00)*

Il valore totale al netto della decurtazione per vizi: *6.260,00 € + 5.870,00 € + 7.430,00 € =* ***19.560,00 €*** *(dicennovemilacinquecentosessantaeuro/00)*

Considerando che, l'immobile come sopra descritto presenta alcune difformità, pertanto in ipotesi di aggiudicazione, l'acquirente - aggiudicatario si troverebbe a sostenere ulteriori spese per sanare il tutto. Per tale motivo al valore sopra determinato viene applicato un abbattimento del 10 %. In definitiva si avrà che il valore totale dell'intero lotto risulta essere pari a: 19.560,00 € x 0.90 % = **17.600,00 €** in tondo (diciassettemilaseicento euro/00)



Mappa catastale foglio 14 part. 1859



Foto aerea con l'individuazione del ***sub 10*** "adibito a viabilità"



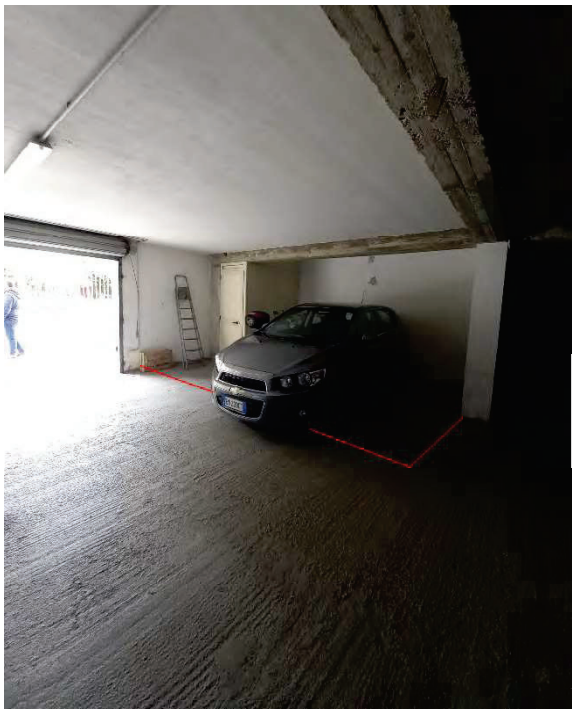
Strada identificato con il sub 10



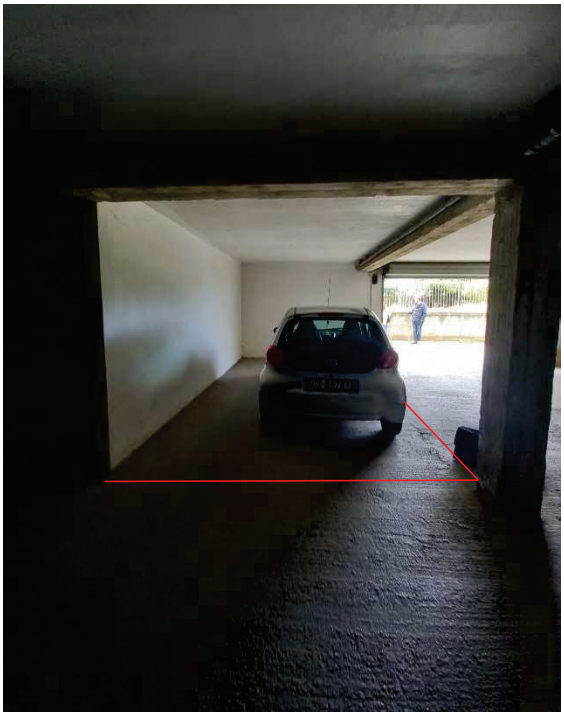
Strada condominiale che conduce al piano seminterrato zona Garage



Ingresso vano Garage



Posto auto identificato con il sub 33

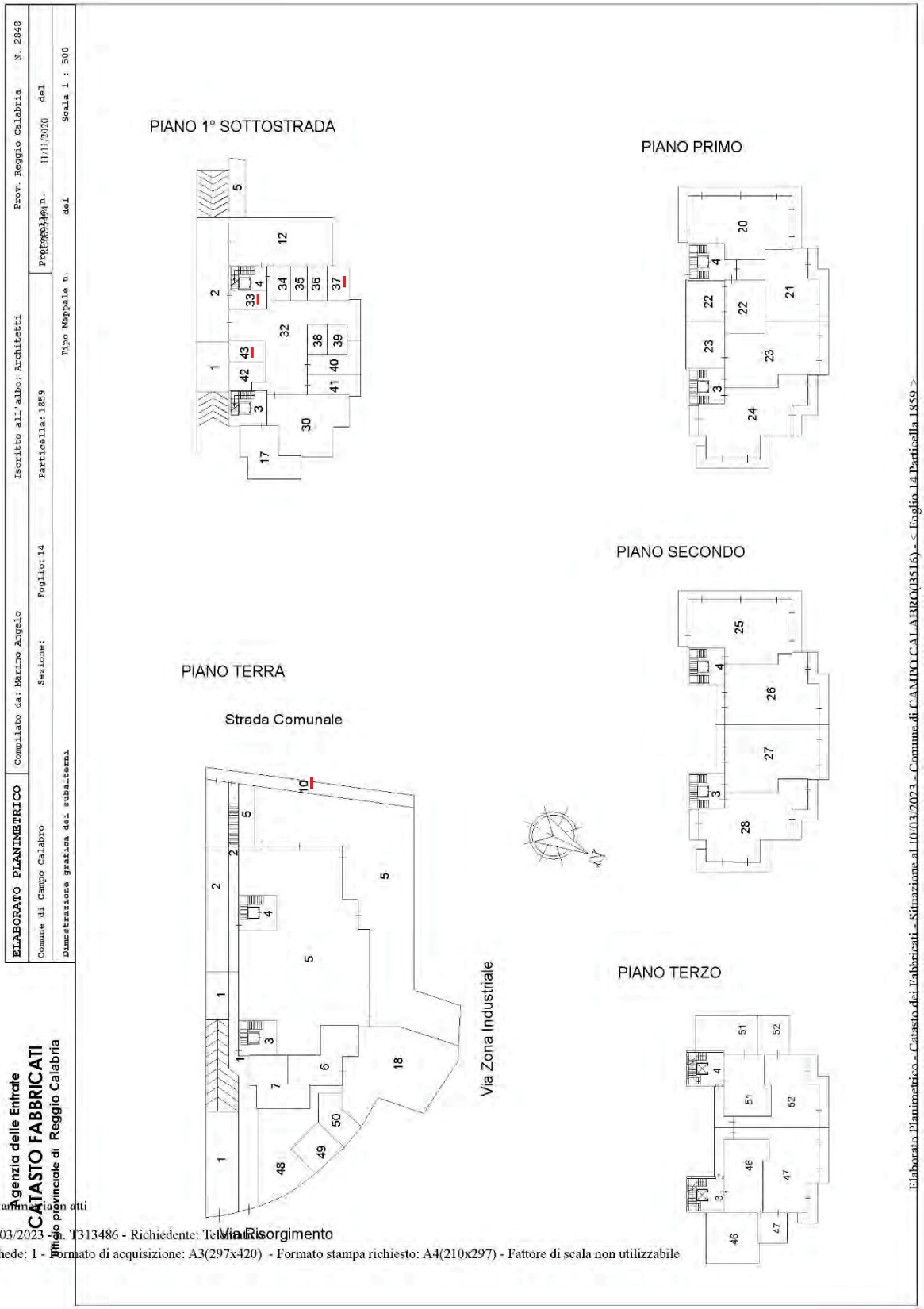


Posto auto identificato con il sub 43



Posto auto identificato con il sub 37

Data: 10/03/2023 - n. T313486 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2023 - n. T313486 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Lotto 4

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 6**, **particella 1133**

Descrizione dell'immobile

Il bene che fa parte di questo lotto è un terreno costituita da una singola particella sulla quale è stato edificato un fabbricato con destinazione *Magazzino Locale Deposito*. Il lotto di terreno occupa una superficie complessiva di 900 m² presenta un assetto pianeggiante con forma geometrica quasi regolare; è ubicato in Via Calvario, da detta via si immette in una stradella vicinale sterrata, larga pochi metri, percorrendola per circa 70 ml si raggiunge ad una piccola stradelle sterrata interpoderale che conduce al lotto di interesse. Il lotto non è recintato, sul confine con le particelle 1727e 1725 è presente un muro di recinzione alto all'incirca 1,40 m, realizzato con blocchi a monocamera in calcestruzzo vibrocompresso, mentre, sul confine della part. 590 e 105 è presente un piccolo dislivello di circa un metro, dotato di un muro di contenimento in c.a. Il fondo in parte è stato destinate a viabilità e in parte ad uso agricolo. La parte destinata a viabilità si riferisce ad una strada sterrata carrabile realizzata all'interno dell'otto che permette di raggiungere il fabbricato sul quale possono sostare anche gli autoveicoli, inoltre, sul lotto vi è posto una struttura metallica di una vecchia gru che allo stato risulta ricoperta da erbacce, mentre, la parte di lotto utilizzato agli usi agricoli presenta qualche albero da frutta ed è coltivato a orto, in fase di sopralluogo ho potuto costatare che vi erano delle piante di verdura, broccoli, piselli e zucchine. Buona e la pulizia, buone le condizioni generali, sono chiari i segni di una regolare coltivazione e manutenzione che frutta una adeguata raccolta di verdura. Per quanto riguarda l'immobile a destinazione *magazzino e locale di deposito*, collocato all'interno del lotto in prossimità del confine con la stradella interpoderale, è composto da una struttura ad un piano f.t., con distribuzione interna costituita da due vani, da come si evince dalla planimetria in allegato, il piccolo vano presenta una superficie calpestabile di circa 12,35 m² (3,46 m² x 3.57 m²) con un'altezza media interna di 2.40 m², detto vano oltre ad essere comunicante con il vano principale presenta un accesso autonomo dotato di porta in ferro, la copertura è stata realizzata con struttura in legno e manto in lamiere ondulate, all'interno di questo vano vi è posta una vasca in cemento con una piccola pressa mobile, da queste caratteristiche si evince che lo stesso veniva utilizzato per la lavorazione dell'uva per produrre il vino, mentre, il

vano principale presenta una superficie calpestabile di circa 83,67 m² (11.43 m x 7.32 m) con un'altezza media utile interna di 3.33 m. L'intero fabbricato presenta una superficie lorda corrispondente alla superficie commerciale di circa 105,88 m². Al Vano principale si accede attraverso un'ampia apertura con larghezza di circa 3.00 m, è dotata di una porta in ferro con apertura scorrevole manuale. Il locale non risulta pavimentato ed è rifinito con una pavimentazione realizzata con un getto di cemento. La struttura portante è stata realizzata con una muratura portante intelaiata costituita da blocchi a monocamera in calcestruzzo vibrocompresso e piccoli pilastrini sulla quale poggiano i travetti IPE della copertura. La copertura è stata realizzata con struttura in Travetti IPE da 140/160 incassati nella muratura con sovrastante manto in lamiere coibentate, mentre gli infissi sono stati realizzati in alluminio di colore chiaro. L'impianto elettrico non è a norma, si presenta molto provvisorio, la distribuzione dei fili elettrici avviene attraverso delle canaline esterne caratterizzati in alcuni punti con fili volanti. In fase di sopralluogo ho potuto costatare che all'interno del locale vi erano collocati numerose macchine tipo tornio e presse, ed altri macchinari per la lavorazione del ferro. Le stesse attrezzature venivano utilizzate dal signor Crea Francesco che era presente al momento del sopralluogo. Su dichiarazione del signor Verduci Giuseppe, si apprendeva che il signor crea Francesco è un proprio parente e che lo stesso era in pensione, per tale motivo avrebbe dato ad uso gratuito il proprio locale ad esercitare l'attività di fabbro a livello amatoriale.

Diritti del venditore: la quota di **1/2.**

Stato di possesso: al momento del sopralluogo effettuato in data 29/04/2023 i beni immobili oggetto di stimma risultava libero e nella piena disponibilità del signor *Verduci Giuseppe e Sergi Annunziata*, questo si è dedotto in quanto in fase di sopralluogo il signor Verduci mi faceva accedere all'interno dell'immobile senza limitazione alcuna. Ai fini della valutazione il predetto bene viene considerato non locato e nella piena disponibilità del fallito.

Identificazione catastale: N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC) **al foglio 6**, **particella 1133**, qualità Ente urbano, superficie 900 m² e fabbricato Categoria C/2 " *Magazzino e Locali Deposito*" consistenza 96 m², via Calvario s.n.c. piano terra.

In ditta per l'ntera quota 1/1 a: ***Verduci Giuseppe nato a Reggio Calabria (RC) il 15/04/1968 proprietario per la quota 1/2*** *e Sergi Annunziata nata a Reggio Calabria (RC) il 05/12/1966 proprietari per la quota 1/2. Detti intestatari sono coniugi in regime di unione dei beni;*

Confini: Il lotto di terreno confina in senso orario, con stardella interpoderale, con particella 885 in ditta a Sergi Annunziata, con particella n. 1727 in ditta a Pirrone Giuseppe, part. n. 1725 in ditta a Pirrone Rosario, part. 1723 in ditta a Scopelliti Giuseppe e Sergi Rosa Maria e con part. 590 in ditta a Neri Francesca, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Non risultano trascrizioni pregiudizievoli

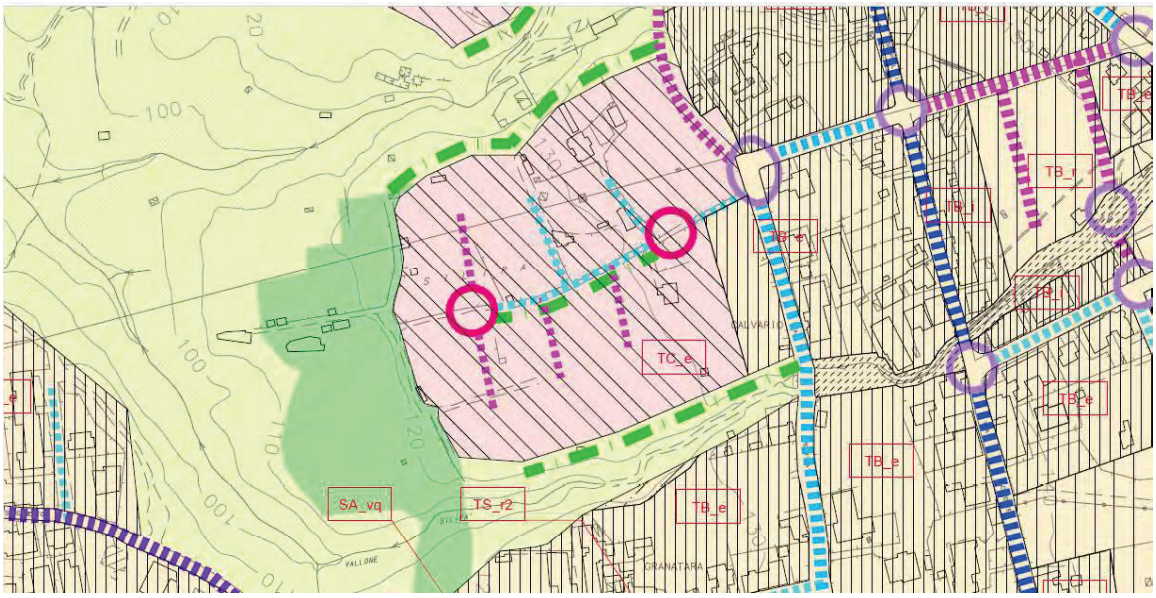
Conformità catastale: Non sussistono delle discrepanze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, tranne nella posizione delle aperture esterne, infatti, le aperture esterne nella planimetria catastale risultano posizionata nella parete opposta a quella dove sono collocate effettivamente le aperture. *Per maggiori chiarimenti si rinvia alla planimetria catastale e alla planimetria di rilievo in allegato.*

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Campo Calabro, P.S.C. completo di regolamento edilizio e Urbanistico, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 03/12/2021 e pubblicato sul BUR Calabria n. 24 dell' 8/febbraio/2022, il predetto bene ricade nella Zona **TC_e** *"Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto estensive"*.

Destinazioni d'uso consentite:

- abitazioni di vario tipo (con SL ad uso residenziale maggiore del 65% del totale insediabile);
- negozi, botteghe ed esercizi pubblici;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali per attività compatibili con la residenza (lavorazioni non rumorose, né generanti emissioni ed odori molesti o nocivi), limitatamente al piano terreno degli edifici;
- magazzini e depositi limitatamente al piano terreno degli edifici;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, ristoranti e pensioni;
- servizi di quartiere;
- luoghi di ritrovo e di svago, sale di spettacolo, palestre e strutture per lo sport ed il tempo libero, locali per l'esercizio dei diritti democratici, locali per le attività culturali;
- attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza.



Vincoli urbanistici: Non esistono sui beni vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, ecc.

Conformità urbanistico-edilizia: Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del comune di Campo Calabro non sono stati rinvenuti a livello urbanistico i titoli autorizzativi dei fabbricati oggetto di stima. Inoltre, non possedendo dati certi in relazione al loro periodo di costruzione non è possibile determinare con certezza se lo stesso è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, e quindi, non necessitava di autorizzazione edilizia. I dati catastali non ci permettono di individuare il periodo di costruzione, visto che al catasto il fabbricato è stato censito in epoca recente. Il fabbricato è stato censito al catasto in data 13/04/2011, inoltre, da come dichiarato verbalmente dal signor Verduci, in fase di sopralluogo, il fabbricato in questione è stato realizzato abusivamente dopo l'acquistato del terreno, quindi in data successiva al 31/12/1993. Per quanto esposto e accertato presso l'ufficio tecnico del comune, per il fabbricato oggetto della presente stima si considera abusivo e realizzato in data successivamente al 1° settembre 1967. Accertato la sussistenza dell'abuso edilizio per quanto riguarda la possibilità che lo stesso fabbricato sia o meno suscettibili di sanatoria bisogna far riferimento all'art. 40 comma 6 della legge 47/85 il quale prevede che per gli immobili oggetto di trasferimento, derivante da procedure esecutive e che rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85, la possibilità di presentare la domanda di sanatoria "condono" entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito per cui si procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge del condono. Se le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore a tutti e tre i

provvedimenti di condono edilizio "01/10/1983 (L. 47/85); 31/12/1993 (L. 724/94); 31/03/ 2003 (L. 326/03)", allora non si ha diritto a presentare la domanda di sanatoria edilizia straordinaria nei suddetti 120 giorni. Per quanto riguarda le ragioni del credito del nostro fallimento sono posteriori alle tre leggi di condono deducendo che non rientrano nella domanda di condono straordinario.

Un'altra strada che un potenziale acquirente potrebbe percorrere per sanare il fabbricato è la doppia conformità a cui allude l'art. 36 (Accertamento di conformità) del DPR 380/2001, la doppia conformità che sussiste quando risultino rispettate le legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia. Si tratta di una possibilità che la legislazione offre a chi commette opere edilizie senza aver titolo per farlo (e quindi commette un abuso edilizio). Il presupposto per poter presentare una pratica edilizia in sanatoria *(dal Permesso di Costruire alla Comunicazione di Manutenzione Ordinaria)* è come già detto il principio della doppia conformità. Perché un'opera sia sanabile è necessario infatti che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio oltre che una prova certa sulla data di costruzione del fabbricato. Per tale motivo la dichiarazione di doppia conformità è dunque l'allegato ed il presupposto fondamentale per la presentazione della pratica. Inoltre, a seconda dell'entità dei lavori, il Testo Unico dell'Edilizia del 2001 aveva previsto il pagamento di una sanzione amministrativa che andava dai 258 € per le opere minori, tra 516 € e 5.160 € per le opere soggette a S.C.I.A. *(ex D.I.A., in buona sostanza)* arrivando fino al pagamento del doppio degli oneri concessori per gli interventi che invece sono soggetti a Permesso di Costruire. Gli aggiornamenti normativi hanno alzato ulteriormente le sanzioni e sono molti i Comuni che hanno deliberato sanzioni minime nella somma di € 1.000 anche per le CILA in sanatoria o che applicano il minimo di € 1.032 (cioè il doppio dei precedenti € 516). La sanatoria edilizia (prevista negli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001) prevede che sia predisposta una dichiarazione di doppia conformità firmata dal tecnico abilitato (geometra, architetto, ingegnere), corredata di elaborati grafici, documentazione fotografica e tutti gli adeguati documenti e autodichiarazioni (relazione igienico/sanitaria, abbattimento delle barriere architettoniche etc.).

In merito alla doppia conformità a cui allude l'art. 36 (Accertamento di conformità) del D.P.R. 380/2001, in una recentissima sentenza, si è espressa la Corte di Cassazione nella sentenza penale n. 2357/2023 affermando che la sola doppia conformità urbanistica non è sufficiente se a monte sia

stato violato anche il regolamento antisismico, ne deriva, quindi, che senza una doppia conformità sismica non può bastare una doppia conformità urbanistica ai fini della sanatoria edilizia. Da quanto esposto è evidente che in una eventuale richiesta di sanatoria ci si trova difronte a molteplice incognite, oltre ad affrontare spese di vario genere, sanzioni, spese tecniche ecc., con il rischio che la stessa domanda venga respinta. In virtù di quanto esposto e parere del sottoscritto definire il fabbricato abusivo e nel caso specifico non sanabili, considerando le innumerevoli incognite sui presupposti di sanabilità e la non sussistenza della doppia conformità sismica visto le notevoli restrizioni ed evoluzione che la normativa antisismica ha avuto negli ultimi anni. Infine, si precisa che, in atto, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a carico del fallito e del bene oggetto di stima, non risulta nessun tipo di procedura amministrativa o sanzionatoria.

Impianti: non conformi alla legislazione vigente

Servitù: Nessuna.

Valutazione: Il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo che consiste nel confrontare l'immobile con altri similari di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente su parametro della superficie commerciale, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Nel caso specifico si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati e terreni o similari con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato per la definizione dei prezzi di mercato il dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio, delibera della Giunta Municipale del 30/05/2013 sulla quale è riportato la valutazione al m² delle aree fabbricabili e dagli operatori del settore, come Agenzie immobiliari e annunci di vendita online. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia. Considerando che per edifici della tipologia magazzini i parametri risultano nella fascia minimo 255,00 Euro/m² e massimo 458,00 Euro/m² con un valore medio di 356,00 Euro/m², mentre, par quanto riguarda i terreni edificabili produttivi i parametri risultano nella fascia minimo 50,00 Euro/mq e massimo 130,00 Euro/mq con n valore medio di 90,00 Euro/m². Analizzando ed confrontando i dati raccolti, considerando i fattori estrinsechi del lotto, come la posizione in prossimità del centro cittadino ed alla vicinanza di negozi, uffici pubblici e

servizi vari, alla tranquillità della zona e soprattutto alla panoramicità con affaccio sullo stretto, ed quelli intrinsechi come l'estensione del lotto, giacitura pianeggiante e forma regolare, si ritiene congruo considerare il valore di 90,00 €/mq del terreno, mentre, per quanto riguarda il fabbricato, costruito senza alcuna autorizzazione edilizia e privo delle rifiniture e impianti tecnologici si ritiene congruo considerare il valore corrispondente alla fascia minima che è di 255,00 €/m²

Valore di stima

Stima area edificabile:

Considerato che il lotto ha una superficie di 900 m² mentre la superficie commerciale del fabbricato è di 105,88 m² si avrà:

900 m² - 105,88 m² = 794.12 m² are terreno libero

794.12 m² x 90 €/m²= ***71.470.80 €***

Stima Magazzino:

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.

Il valore di mercato:

105,88 m² x 255,00 €/m²= 26.999.40 €

Valore d' Uso

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, " le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. L'immobile oggetto di causa, come ampliamente descritto in precedenza, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari

al Valore d'Uso di 20 anni, per tale motivo si apporterà una correzione al valore di stima applicando un indice riduttivo, che appare adeguato, del 0.70 (riduzione del 30%)

26.999.40 € x 0.70 = 18.899.58 €

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi applicando un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%),

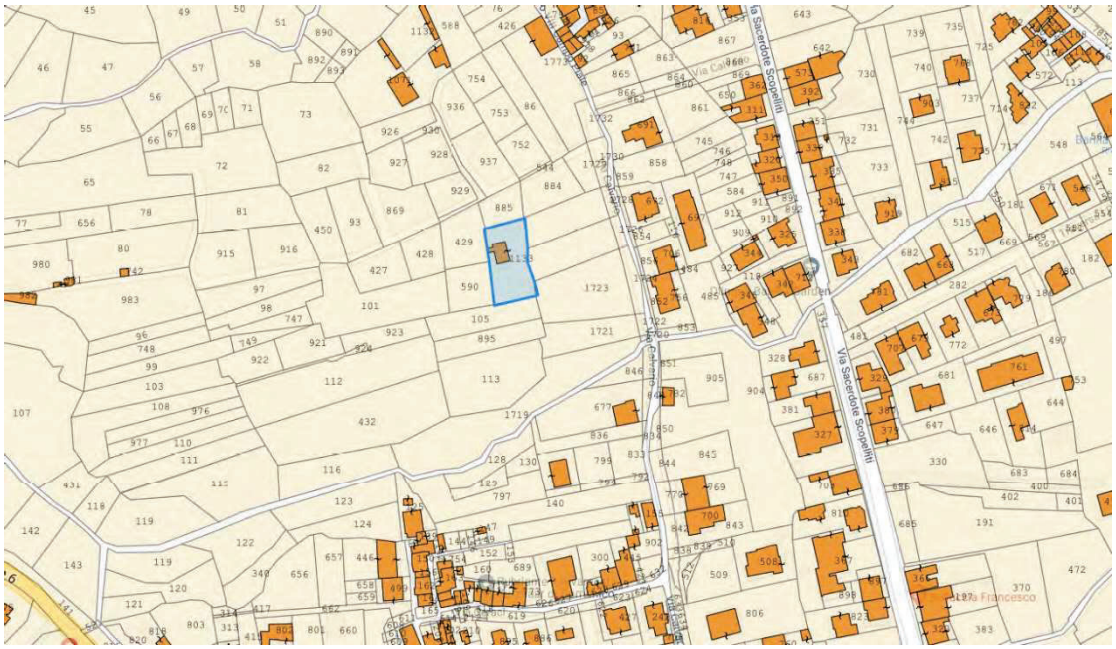
18899.58 € x 0.95 = 17.954,60 €

In definitiva il valore totale del lotto

71.470,80 € + 17.954,60 € = 89.000,00 € in tondo (Euro ottantanovemila/00)

Considerato che la quota posseduta dal fallito è uguale ad ½ si ha:

89.000,00 € : 2 = **44.500,00 €** (Euro quarantaquattromilacinquecento/00)



Mappa catastale foglio 6 part. 1133



Foto aerea con l'individuazione dell'immobile



Foto Aerea prospettica



Ingresso al lotto

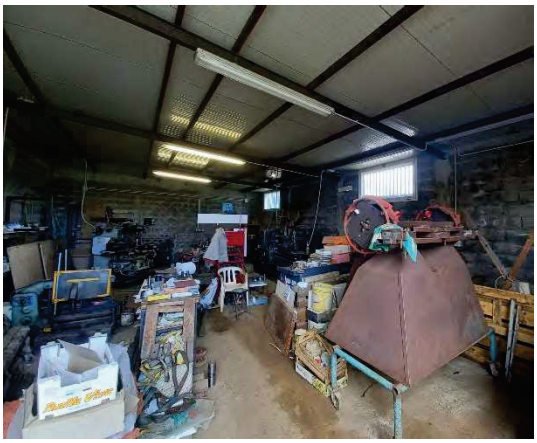


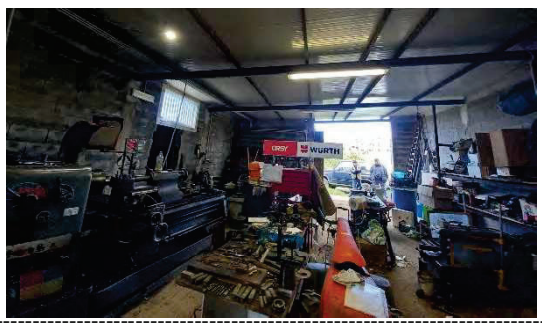
Viabilità interna al lotto

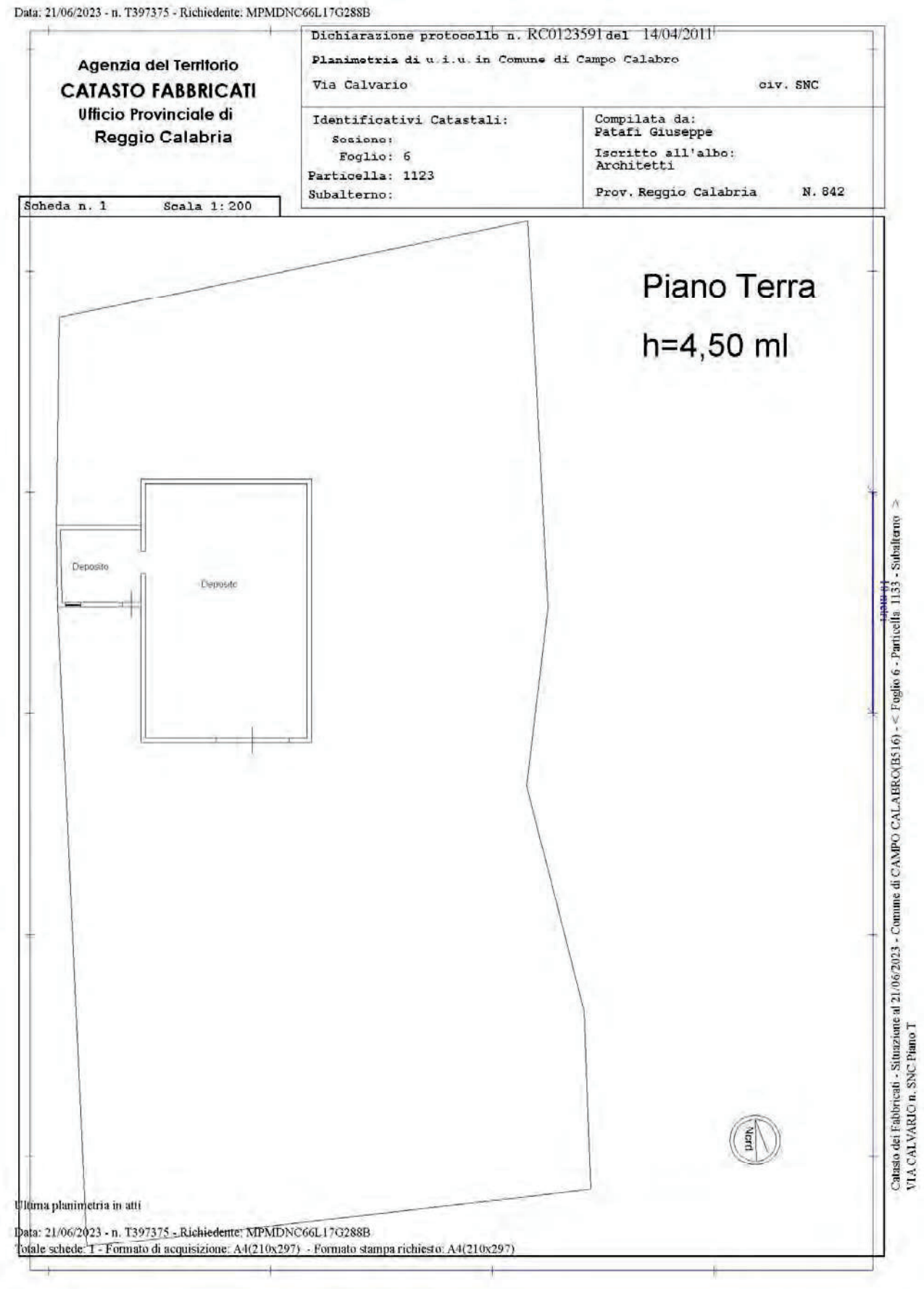



Coltura presente nel lotto

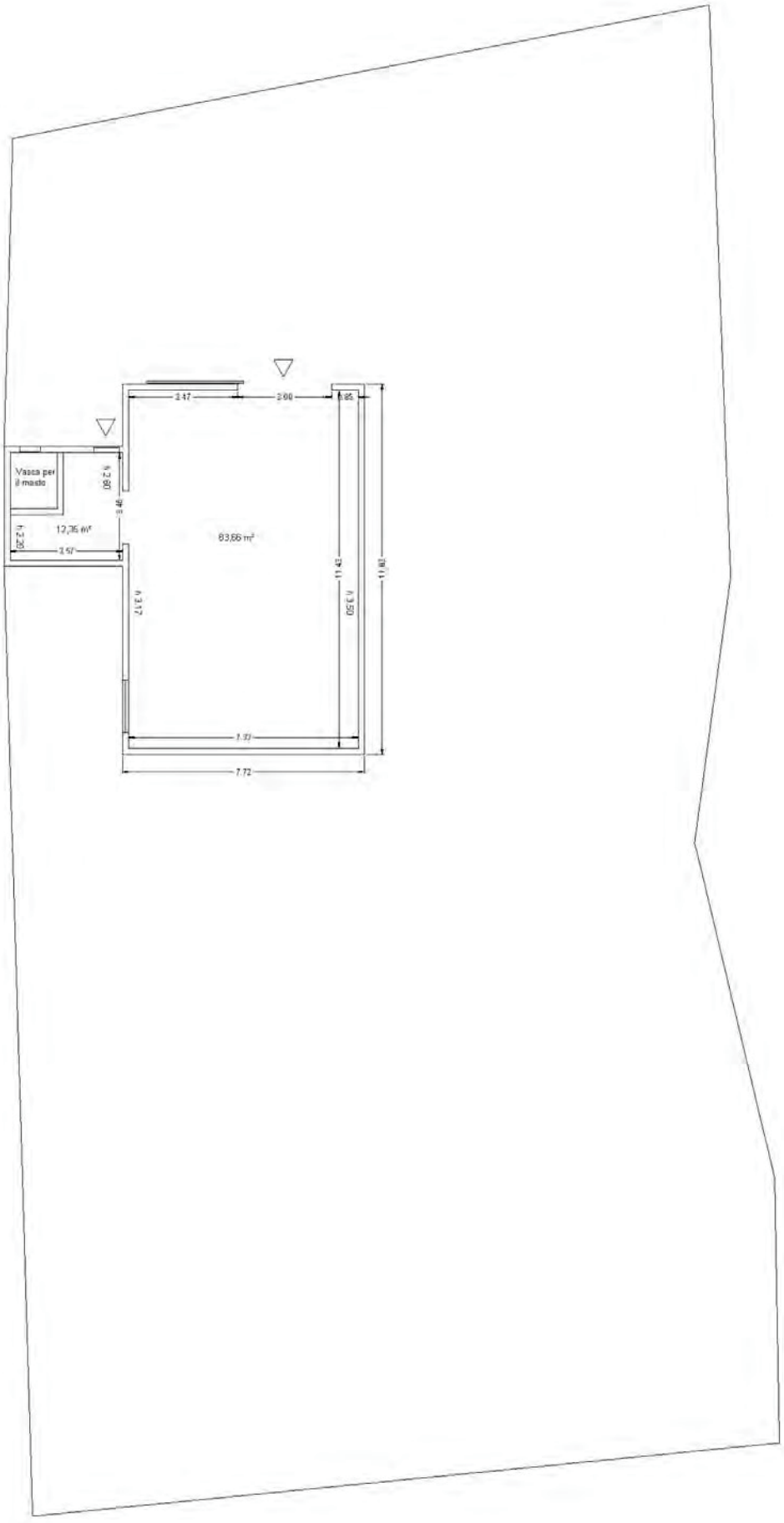


Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

Lotto 5

N.C.T. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 6**, particelle **1620** e **1621**

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il bene che fa parte di questo lotto è un terreno costituito da due particelle confinati e precisamente la part. 1620 di 142 m² di superficie e la part. 1621 di 18 m² di superficie. L'intero lotto occupa una superficie complessiva di 160 m² e in pianta presenta una configurazione geometrica a forma quasi regolare; è ubicato sul confine della strada denominata via Cagliostro del Comune di Campo Calabro, presenta un andamento quasi pianeggiante come del resto tutta l'intera zona ed è adibito esclusivamente agli usi agricoli. Dalla strada comunale denominata Via Cagliostro si immette, attraverso un'apertura carrabile con cancello a doppia ante realizzato con assi in legno e rete metallica, in una stradella interpoderale, identificata con la particella 1622, che serve come accesso a diversi lotti. Il lotto di terreno è posto sul lato destro dell'accesso ed è fiancheggiato per tutta la sua lunghezza da detta stradella. Per quanto riguarda il tipo di coltura presente, possiamo dire che lo stesso ne è privo, infatti il fondo non risulta coltivato ed è ricoperto per la maggior parte della sua superficie da erbacce infestanti, vi è un accenno di pulizia in prossimità del confine con la stradella, questo probabilmente per evitare che le erbacce invadano la stradella di accesso. (*Per maggiori dettagli si rimanda alle foto in allegato)*.

Diritti del venditore: la quota di 1/2.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo effettuato in data 19/04/2023 i beni immobili oggetto di stimma risultavano liberi e nella piena disponibilità del signor *Verduci Giuseppe e Sergi Annunziata*, questo si è dedotto in quanto in fase di sopralluogo il signor Verduci mi faceva accedere al lotto di terreno senza limitazione alcuna. Ai fini della valutazione i predetti beni vengono considerati non locati e nella piena disponibilità del fallito.

Identificazione catastale

- **N.C.T.** Comune di Campo Calabro (RC), f**oglio 6, particella 1620**, qualità vigneto, classe 2, redito dominicale 2,35 € redito agrario 0,59 €, superficie € 142 m²;

- **N.C.T.** Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 6, particella 1621**, qualità vigneto, classe 2, redito dominicale 0,30 € redito agrario 0,07 €, superficie € 18 m²;

In ditta a: ***Verduci Giuseppe*** nato a Reggio Calabria (RC) il 15/04/1968. proprietario per ***la quota 1/2*** e *Sergi Annunziata* nata a Reggio Calabria (RC) il 05/12/1966. Proprietaria per ***la quota 1/2***. Detti intestatari sono coniugi in regime di unione dei beni;

Confini: Il lotto in senso orario confina, con strada Provinciale Via Cagliostro, con particella n. 1622 "stradella interpoderale " in ditta agli eredi Giorlo, con particella n. 355 di ditta agli eredi Cotroneo, con particella n. 1628 di in ditta a Giorlo Antonia Lucia e Ventura Antonio e con particella 1595 di in ditta a Idone Serafina, salvo se altri e più aggiornati.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Non risultano trascrizioni pregiudizievoli

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Campo Calabro, P.S.C. completo di regolamento edilizio e Urbanistico, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 03/12/2021 e pubblicato sul BUR Calabria n. 24 dell' 8/febbraio/2022, il predetto bene ricade nella Zona Agricola **E.2** *"Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni"*

Vincoli urbanistici

Non esistono sui beni vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, ecc.

Servitù: nessuna

Valore di Stima: Come già riferito nella descrizione di cui sopra, il fondo in esame è ubicato in una zona agricola quasi pianeggiante, il confine con la strada Cagliostro permette al lotto di avere un'ottima accessibilità. Tenendo in debita considerazione i fattori di cui sopra ed inoltre l'ubicazione lontana dal centro abitato di Campo Calabro e d'altra parte la buona accessibilità del fondo, la giacitura pianeggiante, alle attuali condizioni del mercato immobiliare locale, si ritiene congruo un prezzo unitario pari a 5,00 €/mq.

In definitiva si ha:

Valore di mercato dell'intero fondo =

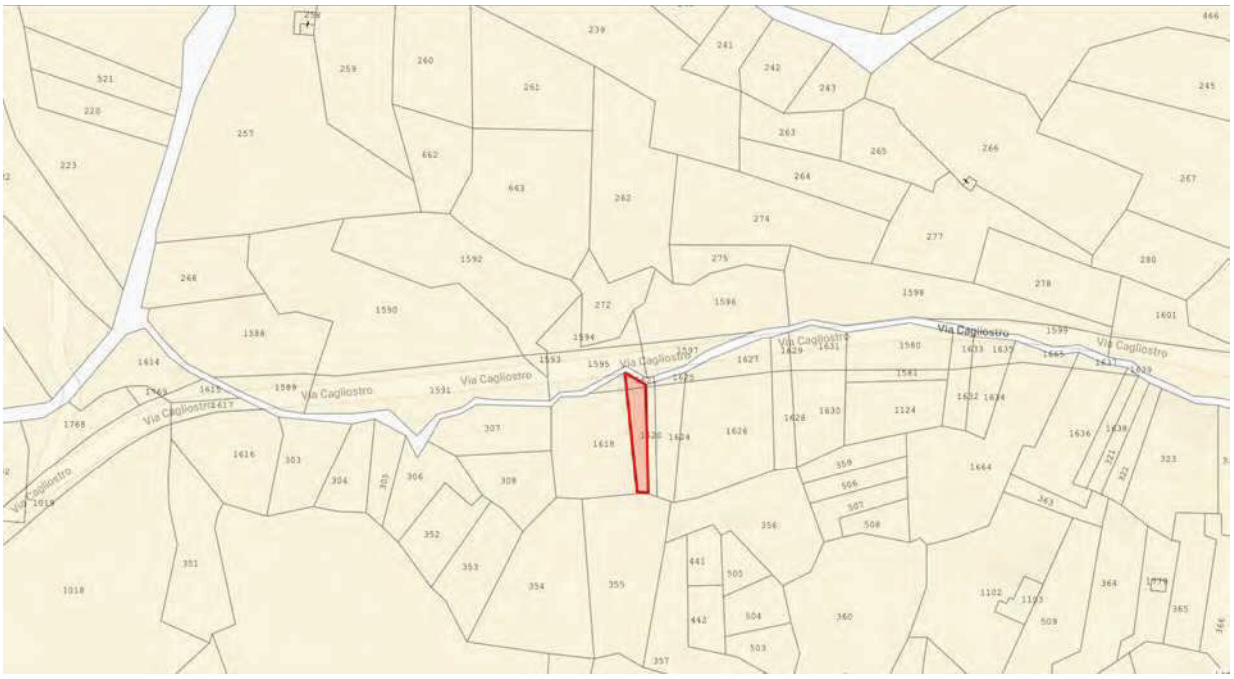
10,00 €/mq x 160 mq = 1.600,00 €

Vi è ancora da considerare che al fallimento viene attribuita la sola quota di ½.

In definitiva, il valore della sola quota parte risulta:

Considerando che la quota del fallimento e di ½ si avrà:

1.600,00 € x 1/2 = **800,00 €** (diconsi euro ottocento/00)



Mappa catastale foglio 6- part. 1620 e 1621



Foto Aerea



Accesso al lotto



Stradella interpoderale





Lotto 6
N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), foglio 2 - particella **735** -Sub **3** - sub **5**

Descrizione dell'immobile

I beni immobiliari appartenenti a questo lotto comprende una appartamento con annesso garage, L'appartamento ad uso civile abitazione, è collocato al piano primo con annesso garage al piano terra, è fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza a quattro piani fuori terra ricadente nel Comune di Campo Calabro (RC), alla via Vico Ottavo di via Campo Piale n. 1. L'intero fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, presenta struttura portante in cemento armato; i solai, così come gli sbalzi, sono misti latero-cementizi. Esso ricade nella fascia del perimetro esterno dell'insediamento urbano del Comune di Campo Calabro a poca distanza dal centro urbano. La posizione poco distante dal centro, permette di usufruire di tutti quei servizi che il piccolo centro urbano offre, come Istituti Bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche (materne, primarie, secondarie di primo), farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi, ecc..

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. L'unità immobiliare in questione presenta particolari caratteristiche di panoramicità, infatti, l'ampia veranda di cui è dotata l'appartamento gode di un affaccio suggestivo con vista mare sullo stretto di Messina. Per quanto riguarda le rifiniture delle facciate dell'intero fabbricato non sono tinteggiate, sono rifinite con intonaco in cemento e risultano completate in tutte le loro parti, si presentano in buone condizione di conservazione e manutenzione *(foto in allegato)*. L'appartamento oggetto di stima, identificato al catasto col sub 5, come già detto, è posto al piano primo, la distribuzione interna degli ambienti è semplice ma razionale e comprende: un ampio vano cucina di 29,56 m², un disimpegno nella zona notte, di superficie calpestabile di 7,85 m², che disimpegna un bagno di superficie calpestabile di 7,17 m² e una stanza da letto matrimoniale di superficie calpestabile di 21,00 m², un'ampia veranda e balconi, che delimitano tutto il perimetro dell'appartamento, con una superficie calpestabile di 64,05 m². Per quanto riguarda il bagno va sottolineato che è pavimentato e piastrellato fino a 250 cm di altezza, è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. L'acqua sanitaria ai servizi igienici e alla cucina, è fornita da una caldaia a metano. Tutti gli ambienti hanno aperture dirette verso l'esterno e godono di areazione e illuminazione naturale, le rifiniture interne dell'appartamento sono di ottima qualità, i soffitti e le pareti sono intonacati e

tinteggiati in colore chiaro, tutti gli ambienti risultano rifiniti e pavimentati con piastrelle in ceramica e presentano un'altezza di 2.90 ml. Le porte interne sono in legno, mentre, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane di colore marroncino. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia è presente l'impianto telefonico, citofono ed antenna TV. L' appartamento è metanizzato ed è dotato di impianto di riscaldamento composto da radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti ed alimentati da una caldaia. Nel Vano cucina e la stanza da letto sono dotati di impianti di climatizzazione, sempre nel vano cucina troviamo un termocamino. In definitiva l'appartamento si presenta completato e rifinito in tutte le sue parti. Per quanto riguarda il vano garage collocato al piano terra, identificato con il sub 3, è comunicante con l'appartamento attraverso una scala che conduce ad un disimpegno, con superficie calpestabile di circa 2,58 m², con accesso nel vano cucina. Il garage presenta una superficie calpestabile di circa 42,50 m² con un'altezza utile interna di 3.90 ml, mentre la superficie lorda corrispondente alla superficie commerciale è di 47,85 m². Al vano garage si accede attraverso due accessi, uno carrabile dotato di un'ampia serranda in alluminio con sollevamento meccanico ed uno pedonale dotato di un portone blindato. Il vano garage risulta ben rifinito e pavimentato con piastrelle in ceramica. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è dotato di impianto idrico. Da come si evince dalle foto in allegato, all'interno nel vano garage è stata realizzata una cucina in muratura ed un piccolo soppalco in legno di colore scuro con superficie calpestabile di circa 7.70 m². L'accesso al garage avviene dalla corte comune antistante al fabbricato, identificata con il sub 1, sulla quale possono sostare anche gli autoveicoli. L'appartamento in oggetto ha una superficie interna utile di circa 68,00 m² oltre ad un'ampia superficie esterna (veranda con Balcone) di circa 64,85 m². In fase di sopralluogo ho potuto costatare che l'appartamento oggetto di valutazione è stato unito con un'altra unità immobiliare, non interessata dal fallimento, identificata al catasto al foglio 2 particella 463 sub 2. In definitiva è stata fatta una fusione di due unità immobiliari dando origine ad un'unica unità immobiliare distinta al catasto con due particelle e sub diversi. Dalle ricerche fatte presso l'ufficio urbanistica del comune non risulta nessun atto autorizzativo per tale procedura, si conseguenza la fusione è stata eseguita in amniera abusiva e senza le necessarie autorizzazioni. Da quanto esposto è evidente e condizione necessaria per il fallimento che in fase di vendita le due unità immobiliari devono essere divisi e rese indipendente ed autonome, ripristinando la situazione allo stato originario. Questa autonomia, oltre ad interessare gli spazi interni va estesa anche

all'ingresso visto che al momento l'accesso principale alla porzione di appartamento identificato con il sub 5 avviene dalla porzione di appartamento identificato con il sub 2. Per maggiori chiarimenti si rinvia alla planimetria dell'appartamento in allegato *(Per maggiori dettagli si rimanda alle foto e grafici in allegato).*

Diritti del venditore: piena proprietà

Stato di possesso: al momento del sopralluogo effettuato in data 29/04/2023 i beni immobili oggetto di stimma del presente lotto risultavano libero e nella piena disponibilità del signor Verduci Giuseppe, infatti l'appartamento in oggetto è residenza abituale del signor Verduci e del suo nucleo famigliare, questo si è dedotto in quanto in fase di sopralluogo il signor Verduci mi faceva accedere agli immobili senza limitazione alcuna. Ai fini della valutazione il predetto bene viene considerato non locato e nella piena disponibilità del fallito.

Identificazione catastale:

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 2, particella 735**,

- **Sub 3** , categoria F3 "fabbricato in corso di costruzione", Vico Ottavo di Campo Piale n. 1, piano Terra.
- **Sub 5**, categoria F3 "fabbricato in corso di costruzione", Vico Ottavo di Campo Piale n. 1, piano 1.

In ditta a: Verduci Giuseppe (c.f. VRDGPP68D15H224V) nato a Reggio Calabria (RC) il 15/04/1968. Proprietà per l'intera quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

Confini: l'immobile in senso orario confina, con Corte Comune a tutti i sub identificato con il sub 1, con part. 463 sub 4 e sub 2 in ditta a Neri Maria, salvo se altri e più aggiornati.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Non risultano trascrizioni pregiudizievoli

Conformità catastale del fabbricato: In fabbricato nonostante sia completato in tutte le sue parti ed abitato risulta al catasto censito come "F3 - *Fabbricato in corso di costruzione*" e quindi catastalmente risulta non ancora ultimato. Nel momento in cui è stato ultimato il fabbricato era necessario presentare una variazione utilizzando la specifica causale "ultimazione di fabbricato", si tratta di una dichiarazione con la quale viene variata l'unità immobiliare originariamente dichiarata nella categoria fittizia F3 (in corso di costruzione). Nella fattispecie, trattandosi di variazione immobiliari già censite per le quali al catasto è già presente l'elaborato planimetrico, è sufficiente, per completare la procedura di accatastamento, allegare le sole planimetrie dell'unità

immobiliare ultimata, sviluppare il calcolo della superficie con l'indicazione della destinazione d'uso.

Vincoli urbanistici: L'area dove ricadono gli immobili è soggetta a "*Vincolo di tutela paesaggistica-ambientale ai sensi dell'art. 1 comma 2 della legge 1497/1939*".

Conformità urbanistico-edilizia del fabbricato: Nei riguardi della regolarità edilizia e urbanistica delle costruzioni in oggetto, dalle indagini personalmente eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campo Calabro con richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie degli stessi, si è potuto appurare quanto segue. Il fabbricato è stato edificato dai Signori Verduci Antonio, Verduci Giuseppe e Verduci Daniele, nati a Reggio Calabria rispettivamente il 18/08/1966, il 15/04/1968 e il 04/10/1974, con regolare Permesso di Costruire n. 398, pratica edilizia n. 727/2004, prot. N.8394 del 13/12/2004 e con istanza di rinnovo del 12/02/2009 prot. N. 1407 del permesso di Costruire n. 398 scaduto il 01/05/2005 (*In allegato*). Si segnala che dal confronto tra le tavole grafiche allegate alla concessione, così come dall'elaborato planimetrico e dalle risultanze del sopralluogo, risulta una sostanziale difformità tra quanto riportato da progettato e quanto edificato. Per quanto riguarda il progetto, prevedeva la costruzione di un edificio a tre piani f.t., con copertura a terrazzo, a destinazione civile abitazione. L'edificio da progetto prevedeva la realizzazione di un'unica abitazione disposti su tre livelli, al piano terreno era previsto il garage di pertinenza dell'unità immobiliare, al primo piano era prevista la zona giorno composta da un salone, cucine e wc, oltre a balconi e una veranda. Al piano secondo, terzo f.t., era prevista la zona notte composta da due camere da letto e un wc con annessi balconi e veranda. L'accesso all'immobile avveniva dal vano garage, attraverso una scala interna che collega i tre livelli *(vedi elaborati di progetto in allegato)*. Per quanto riguarda lo stato di fatto presenta delle differenze sostanziali, in quanto lo stesso fabbricato ospita due unità abitative e non una come da progetto, una collocata al secondo piano ed una collocata al primo piano. Questo è stato possibile grazie alla fusione di più unità immobiliari, dove nel caso specifico il fabbricato in questione è stato ampliato su un'altra particella confinate non interessata dal fallimento, inoltre, non esiste il collegamento verticale tra il piano 1° al piano 2 ° perché la scala di collegamento, come era prevista da progetto, non è stata realizzata violando anche la normativa sismica. Nel garage è stato realizzato abusivamente un soppalco in legno, lo stesso non era stato previsto nel progetto. Dalle ricerche fatte presso Ufficio tecnico del Comune di Campo Calabro non è emerso nessun atto autorizzativo da giustificare le su dette

difformità al progetto, per tale motivo sono da considerarsi abusivi. Da una analisi fatta possiamo considerare sanabili i su detti abusi in quanto ci troviamo difronte a difformità non essenziali che riguardano opere interne e non vi è aumento di cubatura. Le difformità possono essere sanata attraverso la presentazione di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 *(Accertamento di conformità)* del DPR 380/2001 con la quale si verifica la sussistenza della cosi detta doppia conformità, condizione necessaria affinché sussistono i presupposti di sanabilità. La doppia conformità sussiste quando risultino rispettate le legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia. Inoltre, sempre con la richiesta di sanabilità possiamo intervenire sulla fusione delle due unità immobiliari staccando fisicamente il nostro appartamento, cosi da rendere indipendente il sub 5 dal sub 2 della part. 463. Lo stacco fisico avviene murando i due accessi di comunicazione tra il sub 5 e il sub 2, infine per rendere comunicante il vano cucina con il disimpegno della zona notte si realizzerà una porta nel muro di confine delle due zone per rendere comunicanti gli spazi *(per maggiori chiarimenti si rimanda all'elaborato della soluzione progettuale in allegato)*. Per quanto riguarda i balconi, che allo stato sono collegati con i balconi del sub 2 della particella 463, verranno separati attraverso la realizzazione di setti murari. Una volta separate le due unità l'accesso al nostro immobile, che al momento avviene dalla scala della particella 463, avverrà dal vano garage attraverso la realizzazione di un corridoio che disimpegna il garage e la scala che conduce al primo piano (vedi ipotesi di progetto in allegato). E' evidente che per sanare il tutto e procedere a detti lavori è necessario affrontare diverse spese come: spese per sanzioni amministrative, spese per i servizi resi da un tecnico professionista chiamato a portare a conclusione la pratica per la sanatoria, spese a titolo di oblazioni, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista per il rilascio del permesso in sanatoria. Spese di una ditta specializzata per eseguire tutti quegli interventi necessari a separare le due unità abitative e renderle autonome. In fase di valutazione verranno calcolate le su dette spese e saranno decurtate dal valore totale di stima dell'immobile.

Impianti fabbricato: Conformi alla legislazione vigente

Servitù: Nessuna.

Valutazione: La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo che consiste nel confrontare

l'immobile con altri similari di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente su parametro della superficie commerciale, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Nel caso in esame, oltre alle personali conoscenze ed esperienze, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro ho ritenuto di poter fare riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio. La scelta è scaturita dall'esigenza di limitare la discrezionalità della stima servendomi dei dati di un listino ufficiale. Si è fatto riferimento agli ultimi disponibili che sono quelli relativi al secondo semestre 2022. Considerato che il valore unitario minimo e massimo O.M.I. per abitazione di tipo civile è di €/mq 520,00 valore minimo e €/mq 760,00 valore massimo, tenendo in considerazione, che si tratta di un immobile di pregio che presenta ottime finiture interne ed vista panoramica, il contesto del lotto in cui è stato inserito, lo stato d'uso e di manutenzione, per stabilire la quotazione di mercato si ritiene congruo considerare il valore massimo sopra riportato di 760,00 €/mq. Mentre per quanto riguarda il garage, il valore unitario minimo e massimo O.M.I. è di €/mq 325,00 valore minimo e €/mq 485,00 valore massimo, anche in questo caso tenendo in considerazione, che si tratta di un immobile ben rifinito internamente e comunicante con l'appartamento, il contesto del lotto in cui è stato inserito, lo stato d'uso e di manutenzione, per stabilire la quotazione di mercato si ritiene congruo considerare il valore massimo sopra riportato di 485,00 €/mq. La superficie posta a base del calcolo sarà una superficie esterna lorda (S.E.L.)

DESCRIZIONE	SUP. COMM. (m^2)	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. (m^2)
Piano Terra "*Vano Garage*"	47,85 m^2	100 %	47,85 m^2
Soppalco "*Vano Garage*"	7,70 m^2	15%	1,15 m^2
Totale superficie commerciale piano terra			**49,00 m^2**
Piano Primo	83,89 m^2	100 %	83,89 m^2
Veranda/balcone *"Fino a 25,00 m^2"*	25,00 m^2	25 %	6,25 m^2

Veranda/Balcone *"oltre i 25 m²"*	39,85 m²	10 %	4,00 m²
Totale superficie commerciale piano primo			**94,14 m²**

convenzionale, vale a dire una superficie calcolata ragguagliando le superfici accessorie e secondarie alle superfici principali, per mezzo d'idonei coefficienti correttivi derivanti dalla Norma UNI 10750/2005 cosi come di seguito riportate.

In definitiva il fabbricato al piano terra presenta una superficie commerciale di **49,00 m²**, mentre il primo piano presenta una superficie commerciale **94,14 m²** .

Valore di stima

LOTTO 1 - diritto da vendere intera proprietà **1/1**.

Superficie Commerciale Piano primo 94,14 m² x 760,00 €/mq = **71.546,40** €

Superficie Commerciale Piano terra 49,00 m² x 485,00 €/mq = **23.765,00 €**

Totale valore immobile: 71.546,40 € + 23.765,00 € = **95.311,40 €**

Considerando che l'immobile presenta delle parti abusive e le stesse per essere sanate necessitano di una pratica in sanatoria. Considerato che lo stesso immobile è stato soggetto a fusione con un'altra particella non interessata dal fallimento e che per il fallimento occorre separare fisicamente l'appartamento del fallimento dall'altra unita non interessata dal fallimento. Tutto questo comporta delle spese che un eventuale acquirente deve affrontare per ripristinare e sanare il tutto. Le spese riguardano: sanzioni amministrative, servizi resi da un tecnico professionista chiamato a portare a conclusione la pratica per la sanatoria, spese a titolo di oblazioni, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista per il rilascio del permesso in sanatoria. Spese di una ditta specializzata per eseguire tutti quegli interventi necessari a separare le due unità abitative e renderle autonome. Tutte queste spese possono essere quantificati all'incirca in torno alle 6.000,00 €

95.311,40 € - 6.000,00 € = 89.311,40 €

Per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene praticato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%).

Valore al netto della decurtazione per vizi: € 89.311,40 € x 0,95 = ***84.845,83 €***.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore di mercato arrotondato per difetto, al netto della decurtazione apportata è di **84.800,00 €** (diconsi euro ottantaquattromilaottocento/00)

Mappa catastale- foglio 2 part. 375

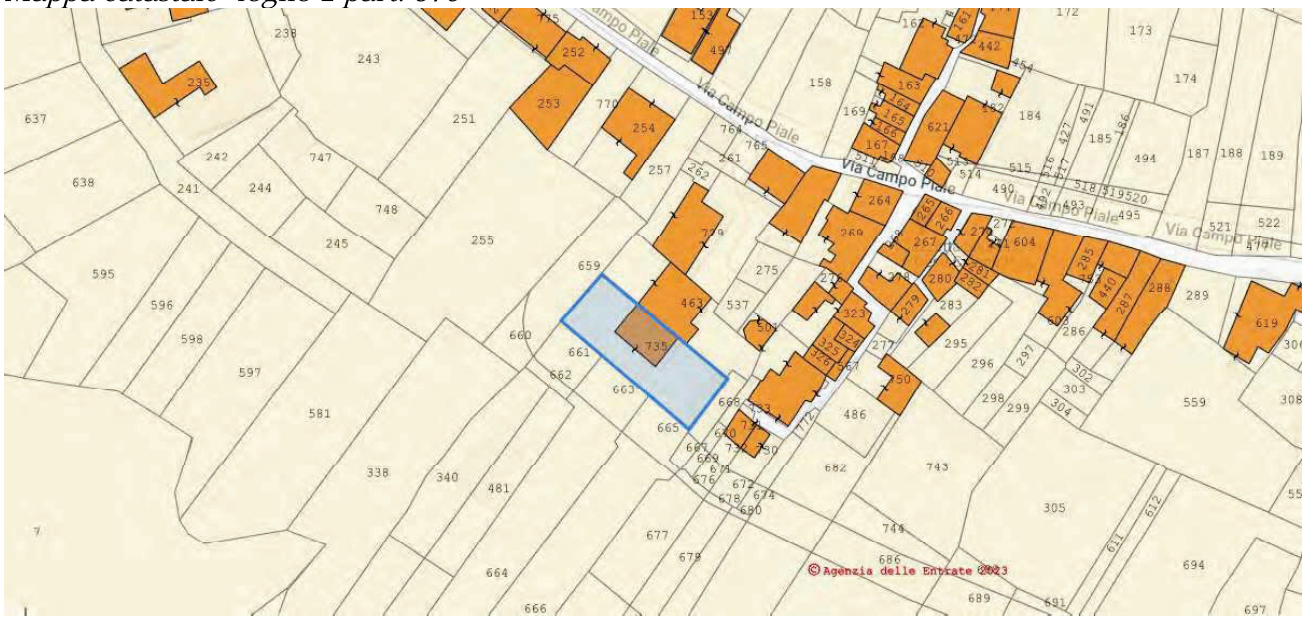




Foto Aerea



Foto aerea prospettica



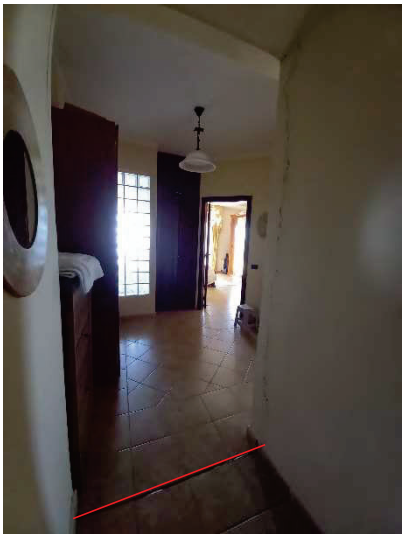
Vano cucina posto al 1° piano



la porta scorrevole in fondo è collocata sul confine della particella 463



La linea rossa individua la separazione del vano soggiorno ricadente nella part. 463 dal vano cucina della part. 735



disimpegno zona notte- la linea rossa individua il punto di separazione delle due particelle “463 – 735”



Bagno



Bagno



Stanza da letto matrimoniale



Veranda balcone con accesso diretto dalla cucina e stanza da letto



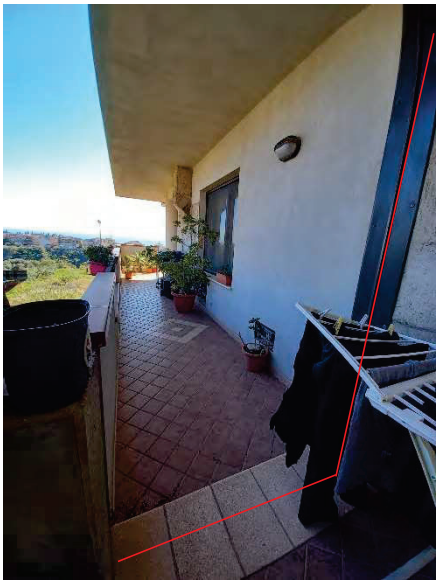
Veranda Balcone



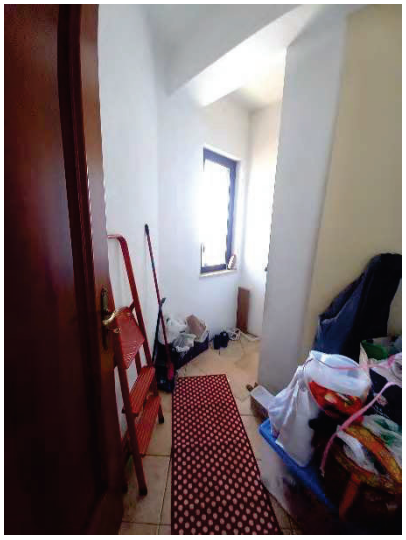
Vista sullo stretto



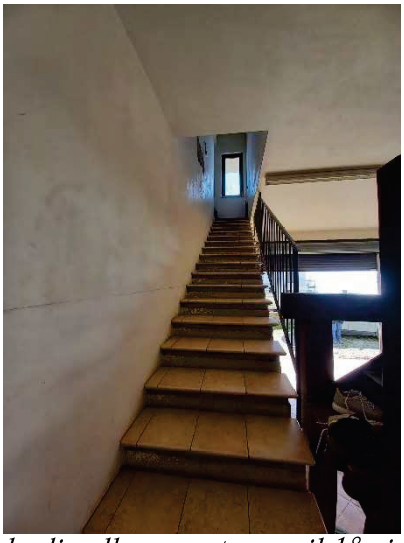
Balcone lato nord del fabbricato
La linea rosso indica il punto di separazione delle due particelle



Balcone lato sud del fabbricato
La linea rosso indica il punto di separazione delle due particelle



Disimpegno con accesso dal vano cucina che conduce al garage al piano terra



scala di collegamento con il 1° piano





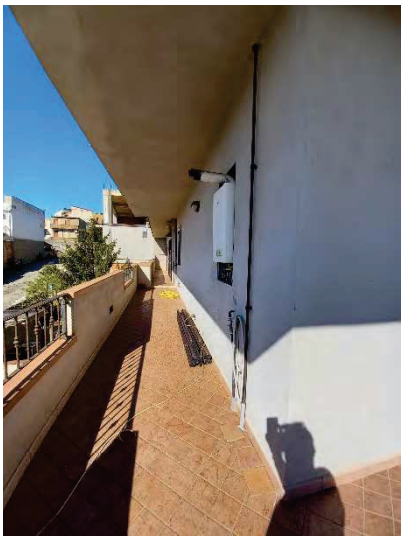
Vano garage



Soppalco vano Garage



Ingresso vano Garage



Balcone lato Nord
Collocazione Caldaia

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **13/03/2023**
Ora: **12:32:42**
Numero Pratica: **T257435**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
CAMPO CALABRO		2	735		

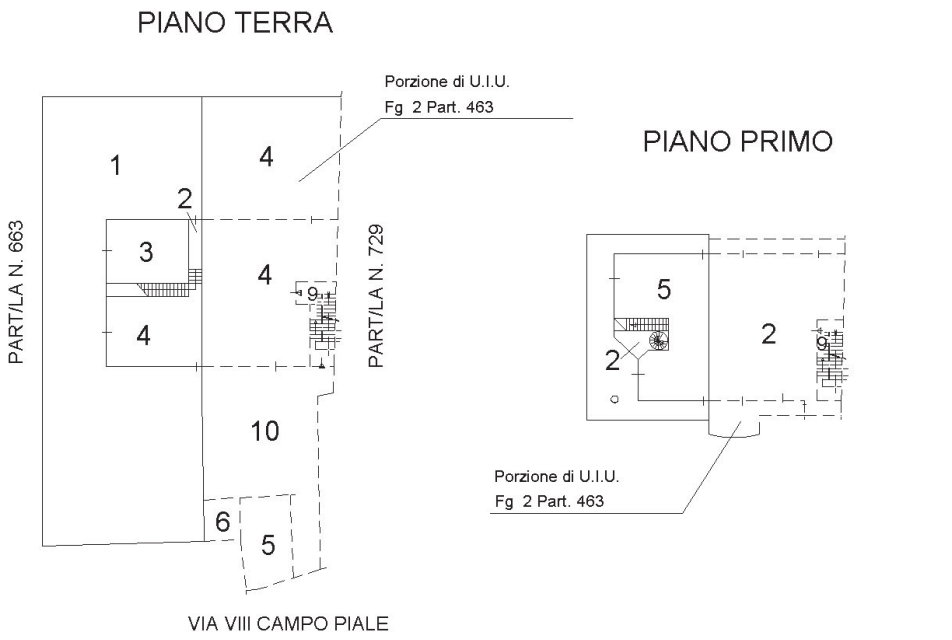
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via viii campo piale	SNC	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE A TUTTI I SUB
2	via viii campo piale	SNC	T-1 - 2-3			B.C.N.C. (SCALA) COMUNE A TUTTI I SUB
3	via viii campo piale	SNC	T			UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	via viii campo piale	SNC	T			UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	via viii campo piale	SNC	1			UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE
6	via viii campo piale	SNC	2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

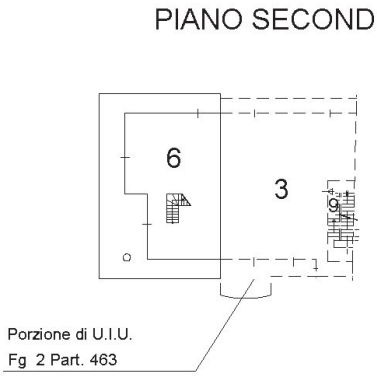
Visura telematica

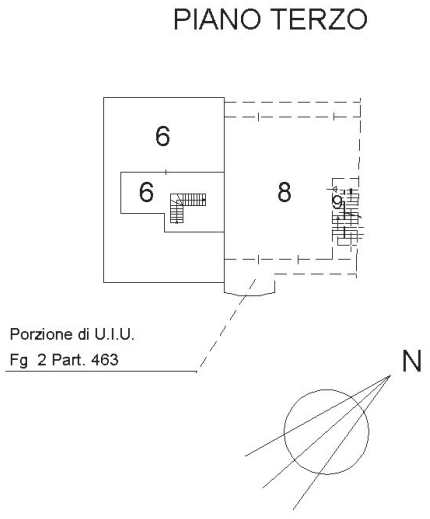
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Patafi Giuseppe
Iscritto all'albo: Architetti
Prov. Reggio Calabria N. 00842

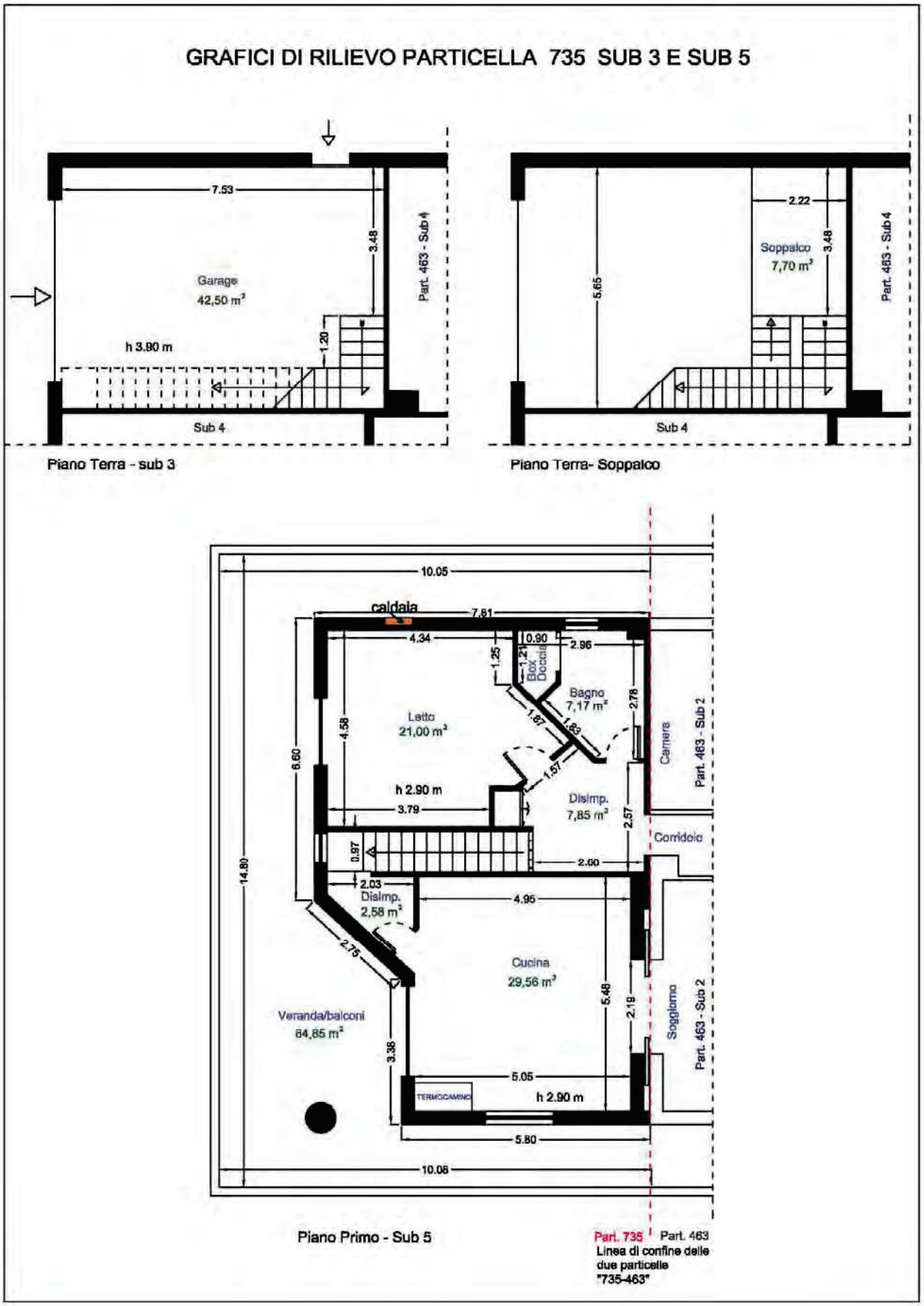
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Campo Calabro	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 2 Particella: 735	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

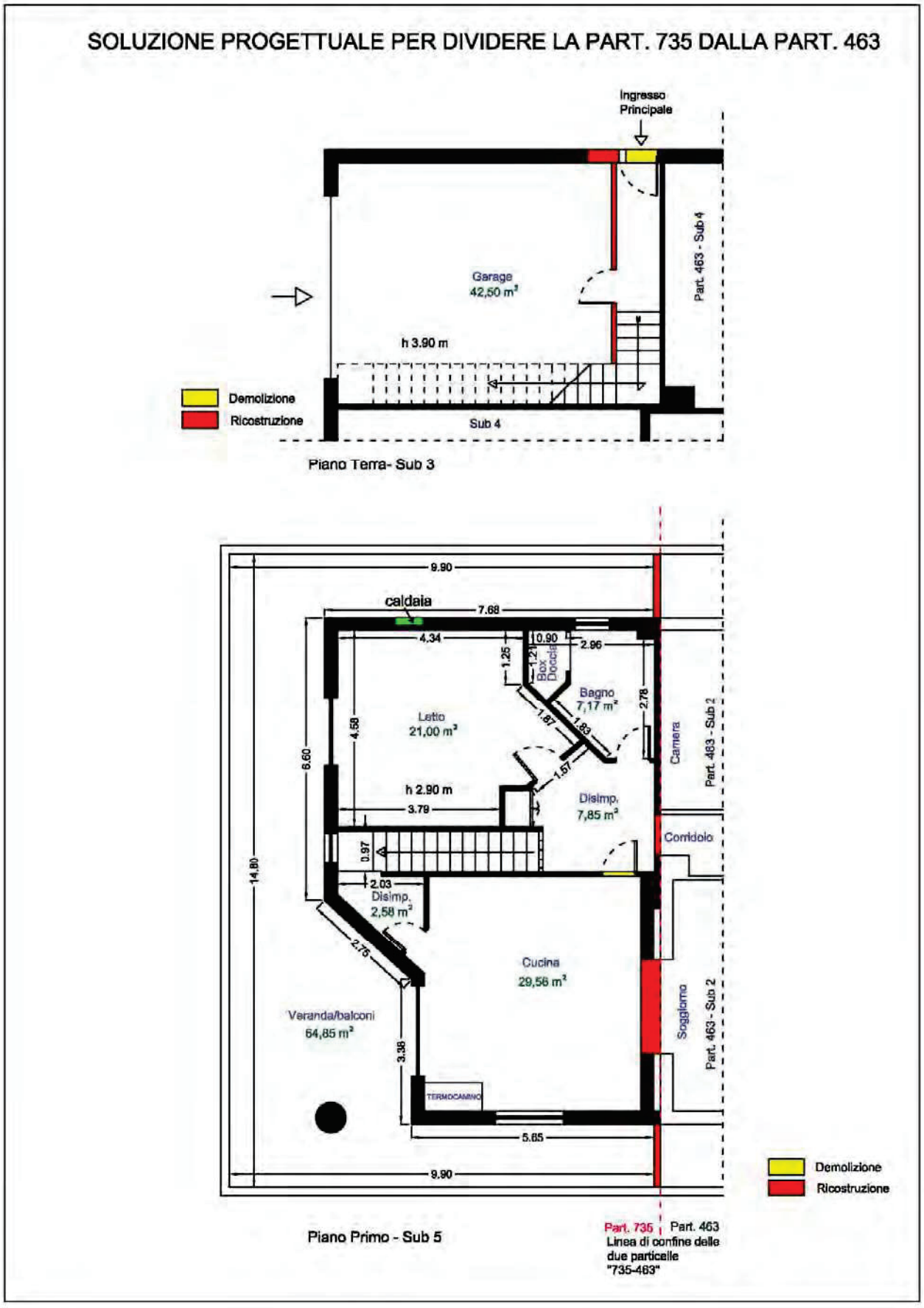








Planimetrie di rilievo



Piante-Soluzione di divisione progettuale proposta

Lotto 9

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 14, particella 1423**, **Sub 9** (***ex sub 3***), **Sub 4 - 7- 8**

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), **foglio 14, particella 1423**, **Sub 9** (ex sub 3 categoria A/2 "Abitazione di tipo Civile", classe 1, consistenza 1 vano. "il sub 3 è stato soppresso con variazione del 14/10/2022, pratica n. RC0123482, in atti dal 14/10/2022 "variazione della destinazione d'uso da studio privato a locale deposito n. 123482.1/2022), categoria C/2 " Magazzino e locale deposito", classe 2, consistenza 26 m², Via Risorgimento s.n.c., piano Terra.

Sub 4, categoria C/3 "Laboratorio per arti e mestieri" Classe 2, consistenza 26 m², Via risorgimento piano Terra.

Sub 7, categoria F/3 "Unità in corso di costruzione" ,Via risorgimento piano 2.

Sub 8, categoria F/5 "Lastrico solare", Via risorgimento piano 3.

In ditta per l'intera quota 1/1 il **sub 9 (ex sub 3), sub 4, sub 7** e ***per la quota di ½*** il **sub 8** al fallito ***Verduci Giuseppe*** nato a Reggio Calabria (RC) il 15/04/1968 ***fino al 17/10/2022,***

successivamente al deposito della sentenza di fallimento (13.10.2022) - il sig. Verduci Giuseppe ha venduto al proprio figlio, Verduci Francesco Simone, le seguenti unita immobiliari sopra elencate, tutte ricadenti nel Comune di Campo Calabro. La proprietà dei suindicati immobili è stata trasferita al prezzo di € 35.500,00 (che sarebbero stati versati negli anni precedenti) e mediante atto notarile a firma del Notaio dott. Stefano Paderni (Collegio notarile di Locri).

La curatela ha comunicato per le vie brevi che, l'atto di disposizione del proprio patrimonio da parte del sig. Verduci Giuseppe a favore del figlio, appare essere viziato dall'inefficacia fallimentare di cui all'art. 44 L.F.

Allo stato la curatela ha intrapreso l'azione giudiziale di inefficacia nei confronti di Verduci Francesco Simone. ***Per questi motivi non si procede alla stima visto che il bene al momento non rientra nella disponibilità del fallito Verduci Giuseppe.***

6. RIEPILOGO

Analizzando quanto sopra esposto si riportano nella seguente tabella i dati riepilogativi:

LOTTO	DESCRIZIONE							
N.	**Quota di possesso**	**Foglio**	**Part.**	**Sub**	**Categoria/qualità**	**Prezzo unitario**	**Valore immobiliare dell'intero**	**Valore immobiliare fallimentare**
1	1/1	14	1859	33 37 43	C/6 C/6 C/6	412,00 €/m²	17.600,00 €	**17.600,00 €**
2	1/1 1/3 1/1	14	1907 1233 1867		F/1 Vigneto Vigneto	0 €/m²	0 €	**0 €**
3	1/1	6	714 717 720 723 725 726 744		Vigneto Semin. Arbor. Vigneto Vigneto Vigneto Vigneto Vigneto	0 €/m²	0 €	**0 €**
4	1/2	6	1133		C/2 Ente Urbano	255,00 €/m² 90,00 €/m²	89.000,00 €	**44.500,00 €**
5	1/2	6	1621 1620		Vigneto Vigneto	5,00 €/m²	1.600,00 €	**800,00 €**
6	1/1	2	735	3 e 5	F/3 Piano terra e primo piano	p.t. 485,00 €/m² 760,00 €/m²	84.800,00 €	**84.800,00 €**
7	1/1	2	332		Seminativo	45,00 €/m²	1.305,00 €	**0 €**
8	3/12	14	1276		Agrumeto	0 €/m²		**0 €**
9	1/1 1/1 1/1 1/2	14	1423	9 (ex 3) 4 7 8	C/2 C/3 F/3 F/5	Successivamente al deposito della sentenza di fallimento (13.10.2022) - il sig. Verduci Giuseppe ha venduto al proprio figlio, Verduci Francesco Simone, i beni appartenenti al lotto 9. La curatela ha comunicato per le vie brevi che, l'atto di disposizione del proprio patrimonio da parte del sig. xxxa favore del figlio, appare essere viziato dall'inefficacia fallimentare di cui all'art. 44 L.F. Allo stato la curatela ha intrapreso l'azione giudiziale di inefficacia nei confronti di Verduci Francesco Simone. **Per questi motivi non si procede alla stima visto che il bene al momento non rientra nella disponibilità del fallito xxxx.**		

Da quanto riportato sopra non tutti i beni appartenete ai lotti presentano un valore di mercato, i beni che sono stati valutati e presentano un valore di mercato sono quelli individuati nel **lotto 1**, **lotto 4, lotto 5** e **lotto 6**, mentre i rimanenti lotti, per i motivi espressi in fase di valutazione,

hanno valore di mercato pari a zero.

7. CONCLUSIONI

In conclusione si seguito si riporta la tabella riepilogativa dei valori:

N. LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE €
1	Tre posti macchina collocati nel piano seminterrato di un edificio a quattro piani f.t. oltre il seminterrato (quota 1/1)	17.600,00 €
4	Lotto terreno costituita da una singola particella sulla quale è stato edificato un fabbricato con destinazione *Magazzino Locale Deposito* (quota ½)	44.500,00 €
5	Lotto di terreno ad uso agricolo costituito da due particelle confinati (quota ½)	800,00 €
6	Appartamento ad uso civile abitazione, collocato al piano primo con annesso garage al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza a quattro piani fuori terra	84.800,00 €
	TOTALE DEL VALORE IMMOBILIARE FALLIMENTARE	**147.700,00 €**

In definitiva il valore complessivo stimato, dei beni immobili compresi nel fallimento della Società G.N. Costruzioni s.n.c di Verduci Giuseppe e Attisano Nicola, **è pari ad euro 147.700,00** *(diconsi euro centoquarantasettemilasettecento/00).*

Con ciò ho concluso il compito affidatomi rassegnando la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, e ringraziando per la fiducia accordata.

Palmi, 13 luglio 2023

Il tecnico CTU incaricato

Arch. Domenico Impiombato

8. ALLEGATI

- *Verbale di Sopralluogo;*
- *Certificato di destinazione urbanistica;*
- *Certificato estratto per riassunto di matrimonio:*
- *Nota ufficio tecnico del comune di Campo Calabro*

Allegati Lotto 1

- *Planimetria del seminterrato allegata al Permesso di Costruire n. 35/2008 del 07/11/2008 prot. 9027*
- *Atto del notaio Maria Luisa Autuori del 08/03/2007;*
- *Nota di trascrizione - Atto Cirillo Osvaldo del 06/02/2009;*
- *Atto costituzione di società- notaio Cirillo Osvaldo del 06/02/2009;*
- *Permesso di Costruire n. 35/2008 del 07/11/2008 prot. 9027 e Variante in corso d'opera Permesso di Costruire n.13 del 07/05/2009;*
- *Elenco dei Subalterni;*
- *Elaborato Planimetrico;*
- *Planimetrie catastali, sub 33, sub 37 e sub 43;*
- *Visure storiche per immobile;*

Allegati Lotto 2

- *Nota trascrizione atto cessione di diritti reali del 17/11/2009- notaio Zagami Andrea;*
- *Nota di trascrizione atto compravendita notaio Zagami Andrea del 17/02/2010;*
- *Nota di trascrizione Atto di Permuta redatto dal notaio Zagami Andrea del 09/03/2011;*
- *Visure storiche per immobile;*

Allegati Lotto 3

- *Nota di trascrizione Atto di compravendita redatto dal notaio Cortese Domenico il 16/05/2002;*
- *Visure storiche per immobile;*

Allegati Lotto 4

- *Nota di trascrizione atto Compravendita redatto dal notaio Putortì Francesco il 31/12/1993;*
- *Visure storiche per immobile;*

Allegati Lotto 5

- *Nota di trascrizione atto Compravendita redatto dal notaio Putortì Francesco il 31/12/1993;*
- *Visure storiche per immobile;*

Allegati Lotto 6

- *Atto di vendita redatto dal notaio Osvaldo Cirillo il 18/08/2004;*
- *Atto di divisione redatto dal notaio Osvaldo Cirillo il 19/08/2004;*
- *Permesso a costruire n. 398 del 13/12/2004 prot. 8394;*
- *Progetto allegato al Permesso a costruire n. 398 del 13/12/2004 prot. 8394;*
- *Visure storiche per immobile;*

Allegati Lotto 7

- *Nota di trascrizione Atto di vendita redatto notaio Andrea Zagami del 27/07/2011;*
- *Visure storiche per immobile;*

Allegati Lotto 8

- *Nota trascrizione atto di vendita redatto dal notaio Osvaldo Carillio il 12/04/2002;*
- *Atto di vendita redatto dal notaio Osvaldo Carillio il 12/04/2002;*
- *Visure storiche per immobile;*

Allegati Lotto 9

- *Nota trascrizione Atto di vendita redatto dal notaio Osvaldo Carillio il 12/04/2002;*
- *Atto di vendita redatto dal notaio Osvaldo Carillio il 12/04/2002;*
- *Atto di vendita redatto dal notaio Stefano Paderni il 17/10/2003;*
- *Elaborato Planimetrico;*
- *Elenco dei Subalterni;*
- *Visure storiche per immobile;*
- *Nota di Trascrizione Ipoteca legale immobili foglio 7 part. 744 e foglio 14 part. 1423 sub 4.*