

# TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Procedure Concorsuali

## RELAZIONE TECNICA

### DI IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI INTERESSATI DALLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n° 25/2023

riguardante:

[REDACTED], nato ad Oppido Mamertina  
(RC) il 30.05.1985 ([REDACTED])

Il Consulente tecnico

*(ing. filippo maltese)*



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Filippo Maltese".

REGGIO CAL 19.12.2024

---

**Ing. Filippo MALTESE**

Corso Vittorio Emanuele III n° 59 - 89125 REGGIO CALABRIA

- Cell. 3356210782 MLTFPP50M23H24Z P. Iva 00320010804

E-mail : [malfis@libero.it](mailto:malfis@libero.it) - pec [filippo.maltese@ingpec.eu](mailto:filippo.maltese@ingpec.eu)

Lo scrivente **ing. Filippo MALTESE**, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Reggio Calabria al n° 853 nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Reggio Calabria, in data **24.07.2024** ha ricevuto dai **dott. Temistocle VELLUTINI e dott. Francesco LEPORE**, liquidatori della procedura, nominati dal Tribunale di Roma, l'incarico di individuare e descrivere, nonché stimare e riscontrare la regolarità urbanistica dell'immobile sito in Varapodio (RC) via Provinciale Varapodio-Messignadi identificato in catasto dal n° di particella **433 sub 1 e 2** del foglio di mappa **22** del Comune di Varapodio.

La scelta dello scrivente, quale esperto, è stata comunicata al Tribunale di Roma con istanza n° **9** del **9.07.2024** ed il GD **dott. Francesco COTTONE** ne ha preso atto in data **10.07.2024** senza nulla osservare.

#### Più in particolare è stato richiesto di procedere

- a) all'esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita;
- b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto;
- e) alla predisposizione sulla base dei quesiti inseriti nelle relazioni in uso nelle esecuzioni immobiliari, di una relazione di stima che contenga:
  - ✚ l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
  - ✚ ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
  - ✚ una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
  - ✚ lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
  - ✚ i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari;
  - ✚ la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
  - ✚ la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere

abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;

la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale;

completi l'elaborato con:

- ✓ fotografie esterne ed interne del bene;
- ✓ le schede catastali;
- ✓ le copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappale, frazionamenti;
- ✓ la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- ✓ la copia dell'atto di provenienza del bene;
- ✓ la copia dell'eventuale contratto di locazione
- ✓ le visure catastali
- ✓ le mappe del CT

Preliminarmente si rappresenta che in data **31.05.2024** i due liquidatori **dott. VELLUTINI e dott. LEPORE** hanno effettuato una visita all'immobile di che trattasi, sito in Varapodio ed in quella circostanza, non conoscendo la zona sono stati accompagnati dallo scrivente il quale, pur non avendo ancora ricevuto la nomina ma avendo fornito solo la propria disponibilità all'assunzione dell'incarico, ha avuto modo di prendere visione dei luoghi, riservandosi di accedere ancora ove si fosse reso necessario.

Al termine della visita i due liquidatori, anche al fine di non perdere tempo prezioso, hanno approfittato per accedere al Comune di Varapodio dove, non potendo visionare subito gli atti relativi, in quanto custoditi in archivio, hanno ricevuto dal responsabile dell'Ufficio tecnico utili istruzioni per avanzare regolare istanza volta ad ottenere copia di tutti gli atti in possesso dell'Amministrazione Comunale, afferenti l'immobile oggetto di liquidazione.

Nei giorni successivi i liquidatori hanno ricevuto telematicamente la documentazione richiesta, che hanno girato allo scrivente, per le verifiche di competenza, congiuntamente all'atto di nomina,

**L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;**

Il complesso immobiliare interessato dall'odierna procedura è costituito da un ampio terreno recintato entro cui sono stati edificati due distinti corpi di fabbrica, allo stato entrambi in corso di costruzione, individuati in catasto con il n° di particella **433 sub 2 e 3** del foglio di mappa **22** del Comune di **Varapodio**.

L'intera area confina a sud-ovest con la strada provinciale Varapodio-Messignadi e ruotando in senso orario a Nord-Ovest con la particella **376** di proprietà della sig.ra [REDACTED], ed ancora con la particella **505** di proprietà dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], a Nord-Est con la particella **291** di proprietà della sig.ra [REDACTED] e a Sud-Est con la particella **303** di proprietà dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED].

Il lotto è recintato lungo tutti i lati con muro in cls di oltre 3 m di altezza, mentre l'accesso avviene dalla strada provinciale Varapodio Messignadi sulla quale è collocato un ampio cancello in ferro,

Il muro di confine lato sud-ovest sul quale è attestato il cancello risulta arretrato di alcuni metri rispetto al confine catastale coincidente con il bordo della strada provinciale Varapodio Messignadi, verosimilmente così realizzato per consentire l'ampliamento futuro della stessa strada o per realizzare all'esterno del perimetro un parcheggio per i visitatori.

In questa area è stata realizzata la fossa settica interrata, in attesa dell'eventuale allaccio futuro, alla rete fognaria comunale, allorchè la stessa sarà creata in quella zona.

Altro incomprensibile arretramento rispetto al confine catastale si rileva sul lato nord-est, dove il muro di confine, stranamente è stato edificato non sul limite con la particella **291**, ma in posizione più arretrata, lasciando uno spazio libero al quale si accede attraverso una piccola porta collocata nel muro di confine.

Da notizie successive apprese dalla ditta interessata, quella parte era stata esclusa dall'area di pertinenza dell'azienda per adibirla alla coltivazione di piante fruttifere di vario genere ed ortaggi, da utilizzare per necessità strettamente familiari.

All'interno dell'area si rinvennero due manufatti in corso di costruzione così distinti

- 1) edificio in c.a. a duplice elevazione, i cui lavori di edificazione sono stati abbandonati da tempo, nel quale sono notevoli e vistosi i danni prodotti dagli eventi meteorici susseguitesesi negli anni. L'immobile, previsto in progetto a due piani è stato realizzato solo a PT e si compone di:
  - ✓ un portico dal quale si accede sia all'unità sita a PT che alla scala che conduce al piano superiore
  - ✓ un ingresso ed attiguo corridoio disimpegno
  - ✓ 4 camere di cui una dotata di piccolo ripostiglio
  - ✓ un bagno

Lo stato di conservazione è pessimo e si nutrono forti perplessità anche sulla staticità in quanto le acque meteoriche che nel corso degli anni si sono riversate sul solaio piano di copertura, totalmente privo di impermeabilizzazione e/o di protezione, hanno compromesso le armature metalliche del solaio piano, tanto da causare lo sfondellamento ed il conseguente crollo della parte inferiore in quasi tutti gli ambienti sottostanti.

Si ipotizza che altri effetti negativi possano essere presenti ma non visibili anche all'interno delle travi e dei pilastri in c.a.

L'unità abitativa era stata dotata ab origine sia di infissi interni che esterni ma gli stessi oggi risultano in parte mancanti ed in parte fortemente danneggiati.

Le pareti ed i soffitti erano stati tutti regolarmente intonacati, mentre il bagno era stato dotato di impianto idrico, elettrico e fognario sottotraccia, nonché rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica ma non erano stati montati i sanitari.

Tutti gli ambienti risultano regolarmente pavimentati, anche se oggi gli stessi si rivelano coperti dai detriti provenienti dai solai soprastanti mentre l'impianto elettrico a suo tempo completato oggi risulta non funzionante ed in parte danneggiato o asportato.

Il piano superiore, previsto in progetto, non è stato realizzato e sono rimasti in piedi solo le armature metalliche dei pilastri, che si rivelano fortemente degradate e compromesse dalla ruggine tanto da non poter essere più utilizzate.

La scala di accesso al piano superiore è stata realizzata con struttura portante in c.a ma lasciata al rustico per cui anch'essa è stata compromessa e danneggiata dagli effetti negativi indotti dagli eventi meteorici ripetutisi negli anni

- 2) Grande capannone prefabbricato, anch'esso non ultimato e fortemente degradato, nonché privo dei servizi essenziali.

Il capannone, poggiato su una fondazione in c.a interrata è costituito da pilastri prefabbricati su cui si appoggiano le travi prefabbricate in cav di grande luce ed altezza variabile, massima al centro e degradante verso gli estremi con pendenza del 10 %, su cui si appoggiano alcune strutture anch'esse prefabbricate in cav che costituiscono la copertura, intervallate tra loro da zone mancanti dove avrebbero dovuto essere inserite parti speciali trasparenti tali da consentire il passaggio della luce ma non l'ingresso dell'acqua piovana.

Superiormente avrebbe dovuto essere realizzato un manto di copertura costituito da guaina impermeabilizzante, applicata a fuoco, con trattamento speciale nelle zone di giunzione, nelle travi di gronda e negli attacchi dei pluviali previsti per il deflusso delle acque meteoriche

Il perimetro del capannone è formato da pannelli verticali prefabbricati in cav, completi di bucatore e relativo infisso, oltre naturalmente almeno una porta di accesso per ogni lato.

Sul lato nord est è presente la porta più ampia completa di infisso scorrevole in ferro, molto simile a quella posta sul lato nord ovest, mentre sui restanti lati vi sono solo alcune porte in alluminio di larghezza normale tali da consentire la mobilità del personale.

Il pavimento è in cemento di tipo industriale dello spessore verosimilmente di circa 10 cm, suddiviso in quadroni di circa 2,00 x 2,00 m separati tra loro da un giunto di adeguate dimensioni.

All'interno non si rinviene alcuna divisione e mancano totalmente i servizi igienici, mentre si rinviene ancora parte dell'impianto elettrico, oggi non più funzionante.

Il capannone è altresì dotato di impianto antincendio posto lungo il perimetro esterno, completo di numerose cassette alloggia manichette e rete di adduzione di acqua regolarmente collegata al pozzo presente nella parte retrostante, dove si rinvencono anche le pompe di aspirazione e mandata dell'acqua.

Naturalmente l'impianto non è funzionante ed è gravemente danneggiato dal prolungato mancato uso.

**Ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;**

Come richiesto si identifica l'edificio per civile abitazione con la lettera "A" mentre il capannone con la lettera "B" ed il terreno circostante con la lettera "C"

Non sono presenti accessori di alcun tipo, quali la cabina elettrica, prevista in progetto ma non edificata, la vasca di raccolta delle acque verosimilmente da utilizzare quale riserva idrica per l'impianto antincendio, mentre il pozzo, privo di autorizzazione, non è da considerare autonomo ma parte integrante degli impianti e parimenti la fossa settica realizzata all'esterno dell'area confinata, per essere posta a servizio di tutti i manufatti e facilmente accessibile ai mezzi specializzati per l'eventuale svuotamento.

**Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;**

I due immobili interessati dalla presente procedura sono complementari tra loro e sono ubicati su un'area complessiva di circa **mq 4385** interamente individuata con il n.ro di particella **433**, posta alla periferia di Varapodio, lungo la strada provinciale Varapodio Messignadi.

Essa non fa parte di alcun condominio ed è circondata per un ampio raggio da terreni olivetati, privi di costruzioni.

Dal certificato di destinazione urbanistica prot. 8902 del 29.07.2024, richiesto al Comune di Varapodio risulta che l'intera particella 433 del foglio 22 ricade in zona "**E1 -Agricola**" con la seguente destinazione: "*Territorio destinato ad usi agricoli*" nella quale è consentita

- *un'altezza max degli edifici di m 8,00,*
- *una distanza dal confine di m 8,00*
- *una distanza fra fabbricati di m 16.00.*

La detta zona è normata anche dagli art. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica n° 19 del 16.04.2002 della Regione Calabria che consente i seguenti standard di edificabilità

- mq/mq 0,013 di superficie utile per “strutture a scopo residenziale”
- mq/mq 0,1 per “Attività di produttività e trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli “

Si precisa inoltre che detta particella non ricade all'interno dei demani di uso civico presenti nell'ambito comunale, non esistono vincoli inibitori di alcun genere, alla data del 29.07.2024 non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori ed infine la particella di che trattasi non è stata percorsa da incendi negli ultimi cinque anni.

Dal punto di vista urbanistico l'intero complesso avrebbe dovuto essere destinato ad industria grafica, composto da un corpo di fabbrica destinato ad uffici ed abitazione del custode, dal capannone adibito a stabilimento grafico e dalla cabina ENEL, progettata ma non realizzata.

L'indice di fabbricabilità utilizzato era pari a 2 mc/mq ed il volume complessivo progettato era pari a **mc 6.915,42** così distribuito

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Volume mc</b>
Abitazione ed uffici	152,76	1.069,32
Stabilimento grafico	1.021,09	5.718,10
Cabina ENEL	16,00	128,00
<b>Sommano</b>	<b>1.189,85</b>	<b>6.915,42</b>



**Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;**

Al momento del sopralluogo entrambe le costruzioni erano libere da occupanti ed adibite temporaneamente a deposito di attrezzi agricoli, di due autovetture private ed altro materiale da parte di un soggetto cui era stata affidata la custodia, temporanea e senza alcun diritto.

Lo stesso incaricato, presente al sopralluogo, ha assicurato il tempestivo sgombero a semplice richiesta da parte del sig. [REDACTED] di tutto il materiale ivi presente, compresa la rimozione delle autovetture presenti in loco e fotografate.

**I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari;**

Dalla visura ipotecaria operata a carico di [REDACTED] si evincono le seguenti iscrizioni a favore e contro

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/2010 - Registro Particolare 10597 Registro Generale 15790 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 585 del 25/05/2010  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in VARAPODIO(RC)
- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2014 - Registro Particolare 1122 Registro Generale 18337 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1130/9414 del 07/10/2014  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in VARAPODIO(RC) SOGGETTO DEBITORE
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 5457 Registro Generale 6788 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA Repertorio 128746/94161 del 19/04/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE  
Immobili siti in VARAPODIO(RC)  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 466 del 10/04/2017 (CANCELLAZIONE)
- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2022 - Registro Particolare 742 Registro Generale 10237 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4899/9422 del 09/06/2022  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Immobili siti in VARAPODIO(RC) SOGGETTO DEBITORE

- 5) ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2023 - Registro Particolare 804 Registro Generale 14978  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21744/9723 del 25/07/2023  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO  
ESECUTIVO  
Immobili siti in VARAPODIO(RC) SOGGETTO DEBITORE
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2023 - Registro Particolare 18473 Registro Generale 24135  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE CIVILE 14 Repertorio 662 del 28/11/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DELLA LIQUIDAZIONE DEL  
PATRIMONIO

Nel corso de sopralluogo non si è rilevata la presenza di alcun vincolo o onere a carico dell'area di che trattasi, né dagli atti si evince alcun diritto in capo a terzi.

**La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione):**

L'intero complesso immobiliare, oggi individuato dal n.ro di particella **433** del foglio di mappa **22** del **Comune di Varapodio** è pervenuto all'odierno intestatario [REDACTED] (DPS GPP 85E30 G082L) con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Palmi **rep 585 del 25.05.2010** trascritto **n. 10597.1/2010**.

L'intero compendio immobiliare, è stato trasferito al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] **snc** con sede in Varapodio (cf 00958450801) che lo aveva acquistato in data 22.03.1989 con atto per notaio dr CALOGERO di Oppido Mamertina rep 7294 reg a Palmi il 6.04.1989 al n° 711.

Dopo l'acquisto la società aveva fatto redigere il progetto ed ottenute le prescritte autorizzazioni, aveva dato seguito alla edificazione.

L'area edificabile di **mq 4.385** ricavata per frazionamento ed individuata con il n° di particella **185** del foglio di mappa **22**, era pervenuta con atto pubblico per notaio dr **Domenico FLORIO** di Oppido Mamertina del **31.08.1971** rep **18.562** reg **vol 72 n. 257** il **4.09.1971**, ai sig.ri

- [REDACTED] ([REDACTED]) nata a Varapodio il 28.09.1925 proprietaria per 1/2

- [REDACTED] nato ad Oppido Mamertina il 5.06.1896 usufruttuario per ½
- [REDACTED] nata a Varapodio il 4.07.1934 proprietaria ed usufruttuaria per 1/2

L'intero era pervenuto a

- [REDACTED] ([REDACTED]) nata a Varapodio il 28.09.1925 proprietaria per ½
- [REDACTED] nata a Varapodio il 4.07.1934 proprietaria ed usufruttuaria per 1/2

per successione del **24.01.1971** reg. volume **124** n. **88** del **13.03.1972** in morte di [REDACTED] **maritata** [REDACTED] nata il 26.10.1986 cousufruttuaria generale

**La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;**

In data **02.03.1987** la ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha avanzato al Comune di Varapodio per la edificazione di una “Industria Grafica” regolare richiesta per il rilascio di Concessione Edilizia, acquisita a protocollo con il n° **597**, nella quale è stato indicato quale direttore dei lavori l'ing. **Claudio SPERANZINI**, che ha accettato l'incarico, anche se successivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori, esso è stato sostituito dall'arch. **Francesco Antonio POLIMENI**.

Al momento non è dato conoscere né la data della sostituzione, né la circostanza e la motivazione.

All'istanza è stato allegato il relativo progetto redatto dalla Società semplice di Professionisti GSE General Studi Engineering di Zagarolo (Roma) che reca la firma dal progettista **dr Adelco LUSUARGHI** agrotecnico, afferente un corpo di fabbrica da destinare ad abitazione custode ed uffici, un capannone da adibire a industria grafica e una cabina Elettrica.

In data **18.10.1988** con prot **2874** il Comune di Varapodio, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale emesso in data **2.06.1987** (verbale n° **13/7**) ha rilasciato la Concessione di Costruzione per la edificazione dell'Industria Grafica, precisando al suo interno che per il rilascio era stata considerata la mancanza di zona industriale ed in virtù del decreto del 3.10.1988 del Ministero per gli Interventi Straordinari nel Mezzogiorno di ammissibilità alle agevolazioni con il quale è stato concesso un contributo alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione del progetto relativo alla costruzione di una "Industria Grafica" ed in considerazione che il decreto è stato concesso per lo sviluppo di una nuova imprenditorialità giovanile, ai sensi dell'art 1 comma 4 del DL 786/85 e tenuto conto delle priorità previste dall'art 1 comma 3 del DM 3.07.1986.

In data **04.02.1989** il nominato DL arch. **Francesco Antonio POLIMENI** ha trasmesso al Comune di Varapodio con prot. **356** la comunicazione di inizio dei lavori a far data dal **02.02.1989** richiamando la Concessione edilizia prot. **2874** del **18.10.1988** ed il NO del G.C. n° **11888** dell'**11.04.1988**.

Tale N.O. è stato successivamente sostituito dal N.O. n. **7159** del **30.08.1989** acquisito a protocollo dal Comune di Varapodio in data **12.09.1989** con prot. **3411**.

Dalla specifica certificazione richiesta al Comune di Varapodio, rilasciata in data **30.07.2024** con prot. **8939**, emerge ancora

- 1) Che per gli immobili di che trattasi non risulta agli atti del Comune essere stata trasmessa la comunicazione di fine lavori
- 2) Non risulta essere stato trasmesso al Comune il Collaudo Statico
- 3) Agli atti del Comune non risultano segnalazioni in merito ad eventuali irregolarità edilizie né il Comune ha mai adottato provvedimenti sanzionatori di tal genere
- 4) Non risulta agli atti del Comune siano state prodotte istanza di Condono Edilizi

né per gli immobili di che trattasi né per parti di essi

- 5) Non risulta agli del Comune sia stato richiesto e rilasciato il certificato di agibilità abitabilità
- 6) Non risulta agli del Comune sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94

Dal riscontro operato in loco tra il progetto approvato, gli atti catastali e lo stato dei luoghi si sono accertate delle sensibili difformità, che non costituiscono un abuso edilizio ma necessitano sicuramente di una variante per allineare il tutto, stante che vi è disponibilità di volumetria non avendo ancora realizzato il piano superiore.

Il fabbricato destinato ad ufficio ed abitazione ha subito una modificazione della distribuzione interna dei locali, con ampliamento verso l'esterno di un vano in origine destinato a garage, ma sulla planimetria catastale destinato a cucina con annesso ripostiglio.

Pertanto si segnala che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ma non al progetto approvato e quindi non avendo ancora completato i lavori necessita la redazione di una perizia di variante per riportare nella legittimità quanto realizzato.

Si evidenzia ancora che in fase di accatastamento il piano superiore è stato censito quale lastrico solare, probabilmente perché ancora non realizzato il volume ivi previsto.

In merito al capannone vi è solo da segnalare che esso internamente è totalmente vuoto mentre nella planimetria catastale sono stati indicati come esistenti alcuni locali destinati a WC e spogliatoi.

La ditta [REDACTED] ha fatto presente che i vani indicati nell'accatastamento erano stati realizzati in cartongesso, ma sono stati successivamente vandalizzati per cui è stato tutto asportato.

Non esiste poi perché mai realizzata e quindi non accatastata la cabina elettrica mentre è presente nella parte retrostante il pozzo, certamente non funzionante, collegato verosimilmente all'impianto antincendio, e la fossa settica interrata posta nell'area più prossima alla via pubblica.

Non è stata realizzata invece la vasca interrata da destinare a raccolta di acqua, probabilmente quale riserva idrica per l'impianto antincendio.

Dall'accesso agli atti operato dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici Regionali (ex Genio Civile) si è accertato che non è stata redatta e depositata la relazione a struttura ultimata e conseguentemente non è stato effettuato il Collaudo Statico, come certificato dallo stesso Ufficio con nota prot. 561931 del 9.09.2024.

Si può pertanto concludere che non esiste il certificato di agibilità, perché mai richiesto in quanto non è stata mai redatta da parte del DL la relazione a struttura ultimata con allegate certificazioni sulle prove di laboratorio eseguite, conseguentemente non è stato redatto e depositato il collaudo statico, come accertato dallo scrivente presso l'ex Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria dopo aver richiesto l'accesso agli atti.

A ciò deve aggiungersi che mancano le certificazioni di tutti gli impianti e va aggiornato l'accatastamento dell'edificio uffici in quanto difforme rispetto al progetto approvato.

In merito alla quantificazione delle spese necessarie si può considerare

- 1) Un costo di circa € 2.000,00 per la predisposizione della documentazione da inoltrare per richiedere il rilascio del certificato di agibilità
- 2) Un costo di circa € 8.000 per l'esecuzione delle prove di laboratorio ed il certificato di collaudo
- 3) Non si quantifica il costo delle certificazioni sugli impianti, in quanti questo dovrebbe rientrare nella spesa destinata alla realizzazione e/o adeguamento degli impianti stessi, stante che l'esecutore al termine dell'intervento è tenuto a rilasciare gratuitamente la certificazione di legge
- 4) Un costo di circa € 7.000,00 per la rivisitazione del progetto, verifica ed eliminazione degli abusi o difformità presenti nel PT dell'edificio uffici, o modifica progettuale per il trasferimento al PT di parte della volumetria già assentita al 1P.

5) Un costo di € 6.000 per la regolarizzazione del pozzo

Naturalmente tutte queste sono cifre parziali, indicative e di larga massima, in quanto la loro entità dipende prevalentemente dal livello di qualità che l'acquirente vuole raggiungere e dall'uso e/o destinazione che si vuole dare ai due manufatti.

In ogni caso trattasi di spese NON considerate nella quantificazione del valore finale di cui al punto successivo, ma solo aggiuntive, in quanto la stima conclusiva richiesta è stata operata tenendo conto solo delle odierne condizioni e dell'attuale stato di conservazione, e quindi chi intende acquistare sa quanto deve spendere oggi, ma per le fasi successive dovrà decidere in via autonoma considerando gli interventi futuri di adeguamento degli immobili acquistati per adattarli alle proprie esigenze e necessità, che naturalmente possono variare da acquirente ad acquirente.

**La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale;**

Per potere dare esaustiva risposta al presente quesito è stata effettuata una indagine di mercato presso agenzie immobiliari della zona, ma essendo Varapodio, così come i comuni vicini abbastanza piccoli, essi sono anche privi di zona industriale per cui non è facile rinvenire capannoni di tal genere o comunque individuare un commercio degli stessi.

Per tale motivo, anziché far riferimento ai comuni di Gioia Tauro o Rosarno, alquanto distanti e comunque dotati di una realtà produttiva ben diversa, si è preferito utilizzare gli ultimi valori OMI, disponibili, relativi al 2<sup>a</sup> semestre 2023, i quali derivano da ricerche di mercato approfondite e prolungate nel tempo, che si rivelano abbastanza attendibili per essere considerati quali riferimento di massima.

Tenuto conto però che gli stessi si riferiscono ad immobili in normali condizioni di conservazione, nel caso che ci occupa, sulla scorta dell'esperienza personale. dovremo applicare necessariamente dei coefficienti correttivi per poter tenere conto

sia dell'epoca di costruzione che delle odierne condizioni di fatiscenza e/o di degrado ed ancora dell'accessibilità, dell'ubicazione degli immobili e della loro distanza sia dalle principali vie di collegamento (autostrada, ferrovia, porto, ecc), che dal centro abitato più vicino che ancora dai centri commerciali.

E' di tutta evidenza che l'OMI non può tener conto di tali elementi soggettivi, ma fornisce solo una indicazione di larga massima, riportando valori medi ricavati dalle ultime contrattazioni note che vanno certamente adattati dall'estimatore con l'utilizzo di opportuni parametri o coefficienti.

Per il **Comune di Varapodio**, l'OMI indica quale possibile valore di mercato minimo per un capannone in normale condizioni un costo unitario minimo di **€/mq 225,00** mentre per un edificio per civile abitazione, sempre in condizioni ordinarie indica un costo unitario minimo di **€/mq 315,00**.

Al valore riportato per i capannoni ("A") si ritiene necessario applicare un coefficiente riduttivo pari ad almeno **0.50** per tener conto sia del suo attuale stato di degrado ed incompletezza che per scorporare le ulteriori spese occorrenti per renderlo fruibile, sia dal punto di vista amministrativo che fisico.

Quindi il valore unitario da applicare alla superficie lorda del capannone si ritiene pari ad **€/mq 112.50** dato da  $\text{€ /mq } 225,00 \times 0.50$ .

Al valore riferito all'edificio ("B") per civile abitazione si ritiene necessario applicare un coefficiente riduttivo pari ad almeno **0.40** per tener conto sia del suo attuale stato di fortissimo degrado che per scorporare le spese occorrenti per renderlo fruibile, sia dal punto di vista amministrativo che fisico, mentre per il lastrico solare si considera una superficie ragguagliata del 10 % di quella sottostante

Quindi il valore unitario da applicare alla superficie lorda dell'edificio è pari ad **€/mq 126,00** dato da  $\text{€ /mq } 315,00 \times 0.40$ .

Per quanto attiene invece il valore del terreno libero ("C") si considera il 10 % del valore medio unitario dei due immobili, per cui arrotondando si può considerare pari ad **€/m 12,00**



Alla luce delle considerazioni sopra riportate si ottiene la valutazione indicata nell'allegata tabella, distinta per ogni singola entità, anche se si reputa che la vendita all'asta debba avvenire in un unicum in quanto sia l'edificio da adibire ad ufficio ed abitazione che il capannone sono tra loro complementari, e la loro separazione snaturerebbe la destinazione progettuale originaria, oltre a dover suddividere il terreno e costituire servitù di passaggio o lasciare zone di uso comune.

Destinazione	Dimensioni m	Superficie mq	Costo unitario €/mq	Valore €
A - Capannone	50.30 x 20.30	1.021,09	112,50	<b>114.872,25</b>
B - Ufficio PT	15.20x10.05+5.30 x1.50+2,00x 1,20	163,11	126,00	<b>20.551,86</b>
B- Lastrico 1P	(15.20x10.05+5.30x1.50+2,00x 1,20)x0.10	16,31	126,00	<b>2.055.06</b>
C- Terreno libero	4.385-1021,09-163,11	3.200,00	12,00	<b>38.400,00</b>
<b>Valore Complessivo dell'intero compendio immobiliare €</b>				<b>175.879,17</b>

In cifra tonda il valore complessivo del compendio immobiliare, nelle condizioni in cui esso si trova, si può ritenere pari ad € **176.000,00** (€ **centosettantaseimila**), che dovrà essere integrata in futuro da tutte le spese necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e per rendere gli immobili fruibili.

Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi.

§ § §

Si allegano alla presente relazione

- 1) Riscontro del Comune di Varapodio a richiesta atti progettuali
- 2) Richiesta Concessione Edilizia del 2.03.1987
- 3) Relazione tecnica allegata al progetto approvato
- 4) Relazione geologica
- 5) Planimetria di Progetto
- 6) Progetto capannone
- 7) Progetto edificio
- 8) Progetto cabina elettrica
- 9) Progetto fossa settica
- 10) Progetto vasca acqua
- 11) Comunicazione inviata all'Ufficio di Igiene del Comune di Varapodio del 10.06.1987

- 12) Comunicazione inviata al Consiglio Comunale del 13.04.1987 prot 1098
- 13) Decreto del Ministro per gli Interventi Straordinari nel Mezzogiorno di Ammissibilità alle agevolazioni del 3.04.1988
- 14) N.O. GENIO CIVILE prot 11888 dell'11.04.1988
- 15) Concessione di costruzione prot 2874 del 18.10.1988
- 16) Comunicazioni inizio lavori del 2.02.1989
- 17) N.O. GENIO CIVILE prot 7159 del 30.08.1989
- 18) Certificato di destinazione urbanistica del 30.07.2024
- 19) Certificazione del Comune di Varapodio del 30.07.2024
- 20) Visura catastale
- 21) Planimetria catastale Capannone
- 22) Planimetria catastale fabbricato
- 23) Visura ipotecaria
- 24) Pubblicazione valori OMI x Comune di Varapodio
- 25) Catastale a Foto Aeree dei manufatti
- 26) Riscontro del Genio Civile alla richiesta di accesso agli atti
- 27) Documentazione fotografica

Reggio Calabria 19.12.2024

Il Consulente tecnico

*(ing. filippo maltese)*



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Filippo Maltese".