

ARCH. ALESSANDRO COSTA

VIA PAGANO DORIA,10/28 – 16126 GENOVA - TEL. 338 1070809



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

Fallimento Hesperya s.a.s. in liq.ne

di

R.F. 83/2017

G.D. Dott. Daniele BIANCHI

Curatore Dott. Olga Russo

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI

COMUNE DI REGGIO CALABRIA

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto Arch. Alessandro COSTA, con studio in Genova, via Pagano Doria 10/28, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova al n. 3580, veniva nominato dalla S.V. con provvedimento del 02.11.2017 e del 12.03.2019 Consulente tecnico nella Procedura Fallimentare "Hesperya s.a.s. in liquidazione", con incarico di redigere una perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in **Via Sbarre Superiori a Reggio Calabria.**

INDICE

| | |
|---|---------|
| 1. Premesse | pag. 3 |
| 2. Consistenza e dati catastali | pag. 4 |
| 3. Confini delle proprietà | pag. 4 |
| 4. Titolarità e provenienza | pag. 4 |
| 5. Descrizione | pag. 5 |
| 6. Occupazione dell'immobile | pag. 7 |
| 7. Accertamenti Edilizi | pag. 7 |
| 8. Destinazione Urbanistica | pag. 7 |
| 9. Vincoli Urbanistici | pag. 8 |
| 10. Conformità Edilizia | pag. 8 |
| 11. Gravami e formalità pregiudizievoli | pag. 9 |
| 12. Certificazione energetica | pag. 10 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| 13. Dati dimensionali degli immobili | pag. 11 |
| 14. Metodo di valutazione | pag. 11 |
| 15. Valutazione alla data odierna | pag. 12 |
| 16. Conclusione peritale | pag. 14 |
| 17. Allegati | pag. 16 |

1. PREMESSE

Il sottoscritto, in ossequio all'incarico affidatogli, ha svolto le seguenti operazioni al fine di procurarsi gli elementi necessari per la stima dei beni:

- * sopralluoghi in sito;
- * acquisizione documentazione di tipo ipocatastale, urbanistica presso l'Agenzia del Territorio, Uffici Comunali e notai roganti;
- * esame degli atti ipocatastali delle proprietà;
- * accertamento conformità edilizia degli immobili;
- * indagini di mercato nel Comune di Reggio Calabria e sul territorio limitrofo, sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- * confronto dei prezzi di mercato ultimamente stipulati per beni equiparabili nella zona;
- * esame situazione generale del mercato immobiliare;
- * esame fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione.

___ o 0 o ___

2. CONSISTENZA E DATI CATASTALI

Di seguito viene riportata l'identificazione catastale del cespite come risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati, con indicazione delle consistenze come risulta dalla visura allegata (Allegato n. 3).

| Comune di REGGIO CALABRIA - Codice H224 | | | | | | | | | | |
|---|------|--------|------------|-----|---------------------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------------------------------|
| Catasto dei Fabbricati - Sezione di REGGIO CALABRIA | | | | | | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | ALTRE INFORMAZIONI |
| Quota proprietà | Sez. | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita € | indirizzo |
| 1/1 | RC | 104 | 542 | 33 | C/2 | 2 | 203 mq. | 202 mq. | 1.132,28 | Via Sbarre Superiori piano S1 |

3. CONFINI DELLA PROPRIETA'

"Locale deposito" sito in Via Sbarre Superiori al piano primo sottostrada del fabbricato identificato dal civico n. 38 D posto all'incrocio con Via Cantaffio;

Tra le coerenze: a nord con Via Cantaffio; ad est con Via Sbarre Superiori; a sud con rampa di accesso condominiale; ad ovest con cortile condominiale, vano ascensore ed altro immobile.

4. TITOLARITÀ E PROVENIENZA

L'immobile sito in *Via Sbarre Superiori civ. 38 D piano seminterrato* risulta pervenuto alla società Hesperya s.a.s. nella precedente denominazione Europa s.a.s., in quota di proprietà 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gregorio CANGEMI di Reggio Calabria

del 23 settembre 1997 rep. 75793/17334, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 08.10.1997 ai nn. R.G./R.P. 14086/12070 (Allegato n. 9) dal Sig. _____ che

edificò l'immobile su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe MACRI' di Reggio Calabria del 3 giugno 1981 registrato a Reggio Calabria il 16.06.1981 al n. 2848 ed atto di permuta Not. Gregorio CANGEMI di Reggio Calabria del 12 febbraio 1987 rep. 64991 registrato a Reggio Calabria il 27.02.1987 al n. 989.

Si riporta inoltre che, in base agli impegni con il Comune di Reggio Calabria e riportati nell'atto di Compravendita, i proprietari del Condominio hanno stipulato in data 08 febbraio 2010 atto di Permuta con il Comune di Reggio, a rogito Not. Alessandra MALTESE di Reggio Calabria rep. 6643/2591, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 03.03.2010 ai nn. R.G./R.P. 4110/2962, con il quale è stata regolarizzata la comproprietà delle aree comuni.

5. DESCRIZIONE

L'immobile in esame è sito nel Comune di Reggio Calabria, nella zona semi centrale compresa tra il Fiume Calopinace e lo stadio.

Il corpo di fabbrica in cui è situato il cespite in esame è un fabbricato residenziale identificato dal numero civico 38 D denominato "Condominio Neve" e composto da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato in cui è ubicato il locale deposito oggetto di stima.

Detto deposito, identificato nelle tabelle millesimali con il numero di interno 3, risulta composto da un ampio locale di superficie calpestabile pari a circa mq. 180,00 con altezza pari a circa m. 3,10 nel quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico.

Allo stato attuale sono presente alcune tramezze divisorie e due delle tre originarie aerazioni "a bocca di lupo", poste sul marciapiede a livello strada, sono state occluse nei lavori di rifacimento del marciapiede su Via Sbarre Superiori.

Risulta inoltre presente un vano posto sotto la rampa di accesso al cortile condominiale sottostrada con una altezza interna variabile da cm. 100 a cm. 260 e superficie pari a mq. 65,00.

Il locale deposito è dotato di ingresso carrabile mediante ampia apertura con serranda metallica oltre ad accesso pedonale entrambi con affaccio sul cortile interno condominiale.

I pavimenti sono in moquette in pessimo stato di conservazione e le pareti con finitura a stucco ad eccezione del servizio igienico ove è presente piastrellatura ceramica.

L'impianto elettrico risulta in parte sottotraccia ed in parte in canaline esterne tuttavia non è stato possibile verificare la dotazione di Certificazione di conformità dello stesso.

Non risulta presente impianto di riscaldamento e produzione acqua calda.

I locali risultano parzialmente occupati da elementi di arredo e materiale cartaceo in pessimo stato di conservazione tuttavia le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano nel complesso discrete.

La superficie commerciale totale computata dallo scrivente per la seguente stima risulta pari a **mq. 230,00**.

Si rimanda alla documentazione fotografica ed alla rappresentazione planimetrica dello stato attuale (Allegati n. 2 e 4).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data di redazione della presente perizia l'immobile esaminato risulta libero da persone ed occupato da beni ed oggetti vari da smaltire privi di valore (arredamento ufficio).

7. ACCERTAMENTI EDILIZI

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria relativamente al cespite in esame risulta:

- **Pratica Edilizia n° 5081** del 1969/72
Decreto di abitabilità n° 50 del 10.06.1972
- **Pratica Edilizia n° 8855** del 1982
Decreto di abitabilità n° 7 del 15.02.1986

Per maggiori dettagli si rimanda alle copie stralcio delle pratiche edilizie e Certificato di abitabilità (Allegato n. 5).

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Reggio Calabria, riapprovato con D.P.G.R. Calabria n. 914 del 06.05.1985 e Variante generale per le nuove Norme Tecniche di attuazione D.P.G.R. n. 1153 del 11.11.1991, il mappale oggetto di stima risulta zonizzato nel seguente modo:

Reggio Calabria Sez. RC Foglio 104 Part. 542 Sub. 33 compreso in zona:

Zona Omogenea: "B " Zone di ristrutturazione" normata dall'art. 19 delle Norme di attuazione

Si rimanda agli stralci relativi alle “*Norme di Attuazione*” e cartografia (Allegato n. 6).

9. VINCOLI URBANISTICI

Il fabbricato oggetto di perizia non risulta vincolato:

- dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex legge 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico;

Il fabbricato oggetto di perizia non ricade in area soggetta a vincolo:

- dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex legge 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

Non risultano inoltre presenti vincoli idrogeologici.

10. CONFORMITA' EDILIZIA (ex art. 19 del D.L. 78/2010)

Dal raffronto tra l'elaborato planimetrico dello stato attuale rilevato dal sottoscritto e l'elaborato progettuale reperito presso il competente Ufficio Edilizia del Comune di Reggio Calabria risultano alcune difformità relativamente alla presenza di tramezze divisorie interne e di n° tre aperture a “bocca di lupo”, con aerazione sul marciapiede soprastante mediante grate metalliche fisse. Tali aperture, rappresentate anche nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita e depositata all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati, non risultano altresì rappresentate nella planimetria progettuale depositata in Comune ed allo stato attuale due di esse risultano occluse dalla soletta del marciapiede realizzato in epoca recente.

Alla luce delle sopracitate difformità si renderà necessario regolarizzare lo stato attuale mediante presentazione di apposita pratica di

Accertamento di Conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 norma che, in assenza di opere abusive che incrementino la rendita dell'immobile, prevede una sanzione pecuniaria pari ad € 516,00. Si rende inoltre necessaria pratica DOCFA per la corretta rappresentazione planimetrica da presentare presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Lo scrivente ritiene che per lo svolgimento delle pratiche di cui sopra sia congruo indicare una somma pari a circa € 3.500,00 (tremilacinquecento) comprensivi delle sanzioni previste dalla normativa.

Di tale quantificazione il sottoscritto terrà conto nella valutazione finale dell'immobile.

11. GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente ha eseguito presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio visure atte all'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni di interesse relative all'immobile oggetto di stima.

L'immobile in *Via Sbarre superiori a Reggio Calabria* risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emanato dal Tribunale di Piacenza (PC) del **25 febbraio 2015** rep. 176/2015, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 08.09.2015 ai nn. R.G./R.P. 14747/1309 a favore di

contro EUROPA s.a.s. di per un capitale pari
ad € 330.000,00 oltre interessi e spese;

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato ipotecario speciale (Allegato n. 8) ed alle visure ipotecarie e note (Allegato n. 7).

Spese condominiali

L'unità immobiliare oggetto di stima è facente parte di un Condominio soggetto a Regolamento di Condominio redatto con verbale del Not. Gregorio CANGEMI a Reggio Calabria il 12.02.1987 rep. 64992 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Reggio Calabria il 27.02.1987 ai nn. R.G./R.P. 2701/2341. (Allegato n. 10).

Dalle informazioni assunte al tempo di redazione presso l'Amministrazione del condominio risultano modesti debiti per spese ordinarie e straordinarie in relazione alla unità immobiliare; per maggiori approfondimenti si rimanda al Consuntivo 2018 e Preventivo 2019 (Allegato n. 11) e si invitano gli interessati a rivolgersi direttamente all'Amministratore del Condominio per la corretta quantificazione delle spese effettivamente a carico dell'esecutato in relazione all'anno in corso ed al precedente, periodo per il quale sussiste la solidarietà dell'acquirente con il dante causa (art. 63 comma 4 delle disp. att. del codice civile).

Alla data di redazione della presente perizia non risultano spese straordinarie e lavori deliberati dal Condominio.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il cespite in esame non risulta soggetto a dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

13. DATI DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Di seguito sono riportate le superfici commerciali dei cespiti immobiliari, rilevate graficamente dagli allegati elaborati grafici dei rilievi e calcolate dallo scrivente in conformità alla Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 All. C.

| Comune di REGGIO DI CALABRIA - Codice H 224 | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|------|-------------------|---------------------------|
| Catasto dei Fabbricati - Sezione di Reggio di Calabria | | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DIMENSIONALI | ALTRE INFORMAZIONI |
| Sez. | Foglio | Particella | Sub | Cat. | Superficie Comm. | indirizzo |
| RC | 104 | 542 | 33 | C/2 | 230 mq. | Via Sbarre Superiori 38 D |

14. METODO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile in questione il sottoscritto ha tenuto conto della ubicazione territoriale, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso bene, della consistenza, dello stato di uso e conservazione, del grado di finitura nonché del contesto cui risulta appartenere.

Inoltre, per giungere al più probabile valore di stima del bene in oggetto, sono state esperite ricerche nel settore specifico (soprattutto presso agenzie di intermediazione immobiliare, mediante consultazione di Banche Dati specializzate nel settore immobiliare), confrontando i dati con i valori già in possesso dello scrivente.

In particolare si riferisce che nel caso specifico sono state esperite indagini volte alla individuazione di dati di sicura attendibilità in ordine a transazioni recenti aventi ad oggetto immobili simili ricadenti in aree

omogenee.

Dalla consultazione della Banca Dati Stimatrix, infatti, lo scrivente ha potuto riscontrare alcune transazioni avvenute negli anni 2017 e 2018 aventi ad oggetto immobili comparabili per categoria catastale e ricadenti nella medesima microzona in cui è situato l'immobile oggetto di stima (Allegato n. 13)

Le verifiche effettuate hanno indotto lo scrivente ad escludere di atti di compravendita non attendibili ai fini della comparazione. Residuano pertanto due compravendite dalle quali sono stati derivati, direttamente dalla lettura dei relativi atti di acquisto, i valori delle transazioni ed i dati dimensionali necessari per determinare il prezzo medio a metro quadro.

Pur ritenendo attendibili le risultanze delle ricerche effettuate, lo scrivente ha confronto i dati così ottenuti con le quotazioni fornite dall'Osservatorio O.M.I. e da Borsino Immobiliare per immobili simili espresse in Euro/mq riscontrando una sostanziale corrispondenza.

15. VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Si riportano di seguito le quotazioni rilevate dall'Osservatorio O.M.I. e da Borsino Immobiliare:

| Banca Dati STIMATRIX - Compravendite - Reggio di Calabria | | | | | | | | | |
|---|----------------------|------|-----|------|-----|------|-----------------|------------------------|-------------------|
| Notaio | Repertorio Atto/Anno | Sez. | Fg. | Part | Sub | Cat. | indirizzo | Superficie Commerciale | Valore di vendita |
| Letizia Giovine | 273/2017 | RC | 104 | 69 | 1-3 | C/2 | Via Loreto | 202 mq. | € 63.000,00 |
| Maria Federico | 94065/2018 | RC | 104 | 407 | 4 | C/2 | Via Sbarre sup. | 44 mq. | € 24.000,00 |

| Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate O.M.I. | | | | |
|---|------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Codice Zona | Tipologia | Stato conservativo | Valore MIN Mercato (€/mq) | Valore MAX Mercato (€/mq) |
| C 4 micr. 4 | Magazzini | Normale | 355 | 540 |
| Banca dati Borsino Immobiliare | | | | |
| Zona | Tipologia | Valore 2° fascia | Valore medio | Valore 1° fascia |
| | Magazzini | 357 | 445 | 532 |

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo precedente il sottoscritto ha individuato, nell'ambito del range di valori sopra riportati, il valore di mercato a nuovo espresso in euro al metro quadro pari ad € 500.

A tale valore si ritiene di applicare un primo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che incidono sull'appetibilità e quindi sulla valutazione quali vetustà, stato generale di manutenzione/conservazione dell'immobile, distribuzione interna ed esposizione.

Viene inoltre applicato un secondo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche estrinseche quali ubicazione del cespite, collegamenti con il centro, presenza di infrastrutture e caratteristiche della zona.

Infine un terzo coefficiente di riduzione che tiene conto delle esigenze temporali di realizzo delle procedure di liquidazione e dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto.

La formula adottata sarà pertanto la seguente:

$$V_a = (S \times V_{um}) \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

ove:

V_a = valore attuale

S = superficie in mq.

V_{um} = valore di mercato a nuovo €/mq.

K₁ = coefficiente di vetustà, usura e caratteristiche dell'immobile

K₂ = coefficiente per caratteristiche esterne

K₃ = coefficiente di decurtazione per peculiarità procedura ed assenza garanzie

Sviluppando i calcoli avremo:

VIA SBARRE SUPERIORI civico 38 D interno 3 piano seminterrato

Magazzino mq. comm. 230,00

V_{um} = 500€/mq. (valore di mercato) x mq. 230 = Euro 115.000,00

V_a = (Mq. 230 x 500 €/mq.) x 0,93 x 0,95 x 0,95 = **Euro 96.522,38**

Decurtazione sul valore finale per pratica edilizia di sanatoria e pratiche catastali inerenti = - Euro **3.500,00**

Valore arrotondato immobile = Euro 93.000,00

(novantatremila)

16. CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso e considerato, lo scrivente ritiene di indicare il seguente più probabile valore di collocazione sul mercato della

quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, a corpo e non a misura:

❖ LOTTO UNICO

in QUOTA 1/1 PROPRIETA'

- "Magazzino" sito in Reggio di Calabria, Via Sbarre Superiori
civico n° 38 D

piano primo sottostrada - in quota 1/1

Sezione RC Foglio 104 Particella 542 Subalterno 33 cat. C/2

Valore finale di stima: € 93.000,00

(novantatremila/00)

Nel rassegnare la presente perizia estimativa, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Con osservanza

Genova 30 aprile 2019

Arch. Alessandro Costa



ALLEGATI

Allegato 1: Incarico

Allegato 2: Documentazione fotografica

Allegato 3: Documentazione Catastale

Allegato 4: Planimetria rilievo stato attuale

Allegato 5: Accertamenti edilizi in copia stralcio e Certificato di abitabilità

Allegato 6: Norme di attuazione del vigente P.R.G.

Allegato 7: Visure ispezioni ipotecarie Conservatoria Immobiliare

Allegato 8: Certificato Ipotecario Speciale

Allegato 9: Copia Atto di provenienza e nota di trascrizione

Allegato 10: Regolamento di Condominio

Allegato 11: Consuntivo 2018 e Preventivo 2019 spese condominiali

Allegato 12: Valori quotazioni immobiliari O.M.I. e Borsino Immobiliare

Allegato 13: Elenco compravendite - STIMATRIX