
TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDURA FALLIMENTARE – Reg. Fall. n. 1154/1987

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
FINALIZZATA ALLA VERIFICA DI
SCONFINAMENTI DEL BENE IMMOBILE
SITO IN CAMPO CALABRO ALLA VIA PATERA

RELAZIONE DI CONSULENZA

INDICE

1. PREMESSA	2
2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	2
3. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA.....	3
4. RICOSTRUZIONE STORICA DELL'EVOLUZIONE CATASTALE E EDILIZIA DELL'IMMOBILE.	4
4.1 IMMOBILE PART. N. 40 FOGLIO DI MAPPA N. 14 DI CAMPO CALABRO.....	4
4.2 IMMOBILE PART. N. 41 FOGLIO DI MAPPA DI CAMPO CALABRO	5
4.3 IMMOBILE PART. EX N. 43 FOGLIO DI MAPPA DI CAMPO CALABRO.....	6
5. RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO	6
5.1 ACCERTAMENTO DELLO SCONFINAMENTO.....	6
5.2 STIMA DEI COSTI CONNESSI ALLO SCONFINAMENTO	9
6. CONCLUSIONI.....	10

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

Firmato Da: FASCI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4056a2



1. PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Delgado dott. Stefano Cantone, su richiesta del Curatore Fallimentare Dott.ssa Laura Dora Labate, con proprio decreto del 22 maggio 2026, disponeva una consulenza tecnica nominando il sottoscritto Ing. Francesco Fasci, affinché procedesse alla “**verifica dell'eventuale sconfinamento e alla stima dei costi connessi**” del bene immobile acquisito alla massa fallimentare di cui alla procedura indicata in epigrafe, ubicato in via Patera n. 3 di Campo Calabro (RC); concedendo 15 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto perito, presa nozione del quesito posto, accettava l'incarico e avviava le attività di consulenza.

2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver preso cognizione dell'incarico affidato, lo scrivente Consulente, alla presenza del Curatore incaricato, ha dato immediato avvio alle operazioni peritali procedendo ad eseguire un primo sopralluogo sul bene oggetto di verifica e ad acquisire la documentazione messa a disposizione, consistente in:

- Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dell'Architetto Marcantonio Galati, depositata il 29/09/2022;
- Integrazione alla CTU a firma dell'Architetto Marcantonio Galati, depositata il 20/12/2022;
- Sentenza emessa dal Tribunale di Reggio Calabria Seconda Sezione Civile n. 1891/2016, pubblicata il 01/12/2016 RG n. 326/1993, repertorio n. 2378/2016 del 01/12/2016.

Successivamente si è proceduto:

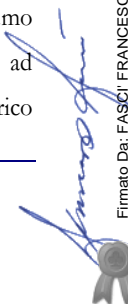
- ad acquisire tutta la documentazione catastale immediatamente disponibile sul portale dell'Agenzia delle Entrate ritenuta utile e necessaria al fine di dare compiuto seguito al quesito posto;
- a presentare istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali per l'acquisizione del “Foglio di Impianto” ovvero il primo foglio di mappa catastale esistente (risalente verosimilmente agli anni '940) relativo al Comune di Campo Calabro e alla zona in cui è sito l'immobile oggetto di procedura.

Infine, con l'ausilio di sistema di rilevamento GPS si è proceduto al rilievo topografico dell'immobile.

Considerato il brevissimo lasso di tempo a disposizione e di comune accordo con l'Ill.mo G.D. e il Curatore, nonostante si ritenesse necessario, in questa fase, non si è proceduto ad eseguire accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Campo Calabro e presso l'archivio storico

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

Firmato Da: FASCI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4056a2



notarile, limitandosi alle informazioni estraibili esclusivamente dalla documentazione messa a disposizione dalla Curatela.

3. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato viene consegnata copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente relazione di consulenza, che consta sostanzialmente dei seguenti documenti:

ALLEGATO 1: Elaborati Grafici

- Elab. 1** - Aerofotogrammetria;
- Elab. 2** - Vista aerea;
- Elab. 3** - Stralcio Foglio Catastale attuale con sovrapposizione rilievo GPS;
- Elab. 4** - Stralcio Foglio d'Impianto con sovrapposizione rilievo GPS;

ALLEGATO 2: Fascicolo Documentale

- [1] Documentazione catastale:
 - [1.01] Estratto del Foglio di Mappa n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
 - [1.02] Visura storica catastale fatta al Catasto Fabbricati relativa alla particella n. 40 del Foglio di mappa n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
 - [1.03] Visura storica catastale fatta al Catasto Terreni relativa alla particella n. 40 del Foglio di mappa n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
 - [1.04] Visura storica catastale fatta al Catasto Terreni relativa alla particella n. 43 del Foglio di mappa n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
 - [1.05] Visura storica catastale fatta al Catasto Terreni relativa alla particella n. 1178 del Foglio di mappa n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
 - [1.06] Visura storica catastale fatta al Catasto Terreni relativa alla particella n. 1179 del Foglio di mappa n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
 - [1.07] Visura storica catastale fatta al Catasto Terreni relativa alla particella n. 1180 del Foglio di mappa n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
 - [1.08] Visura storica catastale fatta al Catasto Terreni relativa alla particella n. 1181 del Foglio di mappa n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
 - [1.09] Visura storica catastale fatta al Catasto Fabbricati relativa alla particella n. 41 del Foglio di mappa n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
 - [1.10] Visura storica catastale fatta al Catasto Fabbricati relativa alla particella n. 42 del Foglio di mappa n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
 - [1.11] Estratto del Foglio di Impianto n. 14 della zona censuaria di Campo Calabro;
- [2] Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dell'Architetto Marcantonio Galati, depositata il 29/09/2022 (già in atti);
- [3] Integrazione alla CTU a firma dell'Architetto Marcantonio Galati, depositata il 20/12/2022 (già in atti);
- [4] Sentenza emessa dal Tribunale di Reggio Calabria Seconda Sezione Civile n. 1891/2016, pubbl. il 01/12/2016 RG n. 326/1993, repert. n. 2378/2016 del 01/12/2016 (già in atti).

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

Firmato Da: FASCI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4056a2



4. RICOSTRUZIONE STORICA DELL'EVOLUZIONE CATASTALE E EDILIZIA DELL'IMMOBILE.

Prima di procedere a dare compiuta risposta al quesito posto dal G.D., si ritiene opportuno, sulla base delle informazioni estratte dalla sola documentazione acquisita e/o già in atti, fornire una ricostruzione storica dell'evoluzione catastale e edilizia che ha avuto l'immobile oggetto di procedura e le particelle ad esso confinanti.

4.1 IMMOBILE PART. N. 40 FOGLIO DI MAPPA N. 14 DI CAMPO CALABRO

Come rilevabile dagli elaborati grafici allegati [vedi Elab. 1 e 2] l'immobile oggetto della presente consulenza consiste in un edificio a 3 piani fuori terra più lastrico solare avente strutture intelaiate in c.a., sito nel Comune di Campo Calabro in fregio alla via Patera, a pochissima distanza (circa 300 ml) dal centro storico e dalla sede Comunale (vedi immagine 1).



Immagine 1

Allo stato attuale, l'immobile:

- risulta individuato al N.C.E.U. alla particella n. 40 del foglio di mappa n. 14, in categoria A6 – Fabbricato Rurale, classe 2 consistenza 4,5 vani [1.02], attualmente intestato alla Massa dei Creditori del Fallimento ██████████, grazie a voltura d'ufficio del 01/12/2016 Pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Calabria – Rep. n. 2378 - Trascrizione parziale di sentenza di divisione con Voltura n. 7755.1/2026 Reparto PI di RC - Pratica n. RC0057718 in atti dal 07/05/2026;

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

Firmato Da: FASCI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4056a2

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Francesco Fasci', is written over a circular seal or stamp. The seal is partially obscured by the signature and the text above it.

- esso confina [1.01] con le particelle nn. 41, 1178, 1179 e 1180 del Foglio di mappa n. 14. Di esse, la n. 41 è intestata a [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] [1.09], le altre sono tutte intestate [da 1.02 a 1.08] a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Dal confronto tra il Foglio di mappa catastale attuale [1.01] e il Foglio di impianto [1.11], risalente agli anni '940, appare evidente come l'impronta del corpo di fabbrica oggetto di stima sia identica e, di conseguenza, è accertato che tali elaborati non hanno seguito l'evoluzione edilizia dell'immobile; il quale sembra sia stato realizzato prima del 1965 [vedi CTU [2] pag. 33 e Integrazione [3] pag. 3] senza autorizzazioni edilizie e di conseguenza in attesa di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria, consequenziale alla corretta conclusione della pratica di Condono Edilizio presso il comune di Campo Calabro prot. n. 4600 n. prog. 0723963210 del 30.09.86 in ditta [REDACTED], ai sensi della Legge 47/85-A (opere ad uso residenziale) e della legge 47/85-D (opere ad uso non residenziale) [vedi CTU [2] pag. 32].

L'immobile oggetto di procedura (part. 40 Fg. n. 14) [1.02 e 1.03] originariamente risultava intestato alle ditte: [REDACTED], [REDACTED] maritata [REDACTED] e [REDACTED] (in visura erroneamente indicato [REDACTED] in luogo di [REDACTED]); successivamente la Sentenza del Tribunale di Reggio Calabria, pronunciata il 17.02.89 a favore del Signor [REDACTED] contro le sorelle [REDACTED] e [REDACTED], ha riconosciuto al Signor [REDACTED] la proprietà esclusiva del fabbricato acquisita per usucapione [vedi Integrazione CTU [3] pag. 4].

Nel contempo, nel 1987 è intervenuto il Fallimento della Ditta [REDACTED] e successivamente, a seguito di Sentenza di Divisione del Tribunale di Reggio Calabria Seconda Sezione Civile n. 1891/2016 [4] che assegnava l'immobile al signor [REDACTED], esso è stato definitivamente assegnato alla massa fallimentare, la cui trascrizione parziale, voltura n. 7755.1/2026 Reparto PI di RC - Pratica n. RC0057718 in atti dal 07/05/2026 ha definitivamente intestato l'immobile alla Massa dei Creditori del Fallimento.

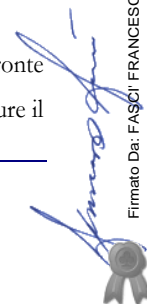
In conclusione, dalle risultanze emerse con la documentazione a disposizione, si può stabilire che l'immobile come oggi esistente è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 in luogo di un fabbricato rurale di minori dimensioni già esistente negli anni '930 [1.01 e 1.11], esso risulta abusivamente realizzato ma oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85, inoltre, risulta difforme catastalmente in termini di impronta e non è stato possibile accertare se sono presenti le piante catastali delle singole unità immobiliari costituenti l'edificio.

4.2 IMMOBILE PART. N. 41 FOGLIO DI MAPPA DI CAMPO CALABRO

Per quanto riguarda la particella n. 41 del Foglio di mappa n. 14 confinante sul fronte Ovest con l'immobile oggetto di procedura, in ditta [REDACTED], anche in questo caso seppure il

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

Firmato Da: FASCI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4056a2



foglio di mappa attuale ed il Foglio di impianto [cfr **1.01** e **1.11**] non evidenziano alcuna evoluzione edilizia, lo stato di fatto è assolutamente diverso, difatti, in occasione del sopralluogo (ma ben visibile dall'immagine aerea allegata [Elab. 2]), si è riscontrata la presenza di un unico edificio di più recente realizzazione che si estende anche alla particella n. 42 e occupa la loro intera superficie (part. 41 e 42); inoltre il terrazzo posteriore di quest'edificio e di suo uso esclusivo, posto al piano primo fuori terra, occupa l'intera particella n. 1181 in ditta [REDACTED].

4.3 IMMOBILE PART. EX N. 43 FOGLIO DI MAPPA DI CAMPO CALABRO

Circostanza diversa emerge, invece, per la part. n. 43 rilevata nel foglio di impianto **1.11**, ma frazionata nell'attuale foglio di mappa **1.01**.

Difatti, la particella n. 43 del Foglio di mappa n. 14, confinante lungo i prospetti sud e est dell'immobile oggetto di procedura ed avente superficie catastale pari a 1610 mq, risulta originariamente intestata in ditta [REDACTED] (complessivamente 6 soggetti) ma, a seguito di Atto Pubblico rep. n. 12412 del 01/06/1996 a firma del notaio Giancarlo Orrù di Rozzano (MI) – Trascritto con n. 8388.1/1996 e in atti dal 15/12/1999, è stato acquisito da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] **1.05**.

Successivamente al passaggio di proprietà, si è attuato un frazionamento catastale (pratica n. 8851 del 29/05/1997 in atti dal 05/01/2002 **1.01**) e dall'originale part. n. 43 si sono generate le seguenti 4 particelle attualmente esistenti tutte in ditta [REDACTED]:

- 1) part. 1178 del Fg. n. 14, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.580 mq **1.05**;
- 2) part. 1179 del Fg. n. 14, qualità Agrumeto, superficie catastale 10 mq **1.06**;
- 3) part. 1180 del Fg. n. 14, qualità Agrumeto, superficie catastale 5 mq **1.07**.
- 4) part. 1181 del Fg. n. 14, qualità Agrumeto, superficie catastale 15 mq **1.08**.

In questo caso emerge chiaramente che nel momento in cui la particella n. 43 passa dalla ditta [REDACTED] alla signora [REDACTED] (1996), le porzioni di terreno, successivamente frazionate per generare le nuove particelle nn. 1179 e 1180, risultavano già occupate dal fabbricato oggetto di procedura (1965) e, addirittura, in tale data era già intervenuto anche il fallimento (1987).



5. RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO

5.1 ACCERTAMENTO DELLO SCONFINAMENTO

Come già anticipato, al fine di accertare l'eventuale sconfinamento dell'immobile oggetto di procedura, lo scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo topografico con tecnologia GPS,

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

Firmato Da: FASCI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4056a2



rilevando gli spigoli dell'immobile oggetto di accertamento, il punto fiduciale più vicino (che corrisponde allo spigolo dell'edificio insistente sulla particella n. 18) e gli spigoli degli edifici più vecchi ancora presenti nell'area d'interesse.

Inoltre, per garantire maggiore affidabilità si è ritenuto opportuno procedere con la sovrapposizione del rilievo sia al foglio di mappa catastale attuale [vedi Elab. 3] sia al foglio di impianto risalente agli anni '940 [vedi Elab. 4].

Al netto degli errori materiali riferibili all'affidabilità delle mappe catastali, le risultanze accertate sono ben visibili e chiare negli elaborati grafici in allegato di cui nel seguito si rappresentano delle immagini stralciate (vedi immagini 2 e 3).

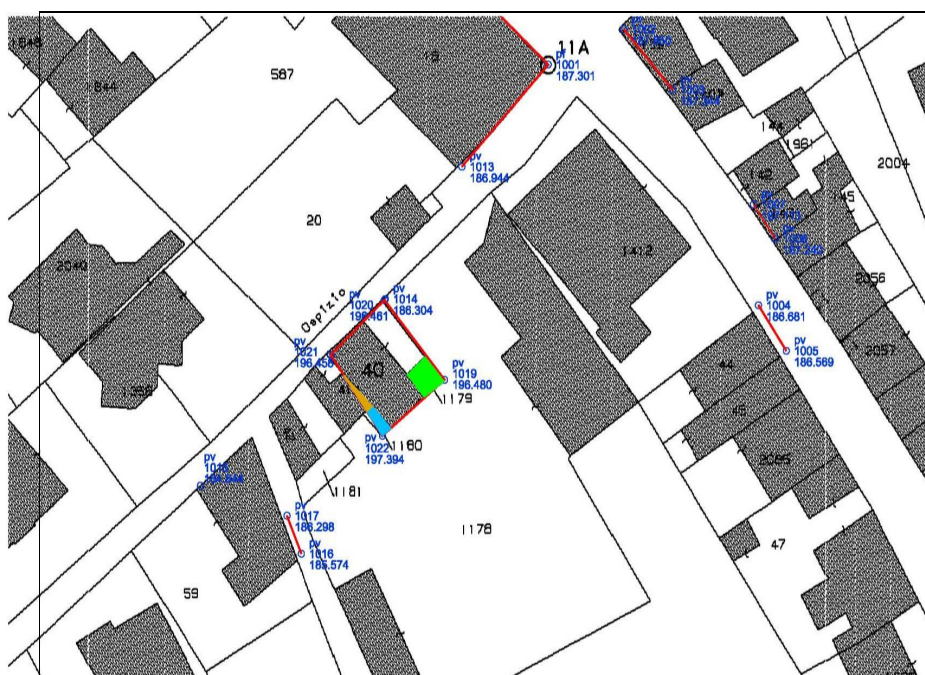


Immagine 2

La sovrapposizione del rilievo GPS ha messo in evidenza come l'immobile oggetto di procedura (linea rossa) sconfina su tre delle quattro particelle confinanti, precisamente:

- 1) la particella n. 1179 corrispondente all'angolo sud-est del corpo di fabbrica, la quale risulta interamente occupata dall'edificio (campitura verde), pertanto per una superficie catastale complessiva pari a 10 mq;
- 2) la particella n. 1180 corrispondente all'angolo sud-ovest del corpo di fabbrica, anch'essa risulta quasi integralmente occupata dall'edificio (campitura azzurra), per una superficie catastale complessiva pari a circa 4,5 mq;

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

Firmato Da: FASCI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4056a2

3) la particella n. 41 corrispondente al lato ovest del corpo di fabbrica, risulta occupata dall'edificio (**campitura gialla**) per una piccolissima porzione avente superficie catastale complessiva pari a circa 2 mq.

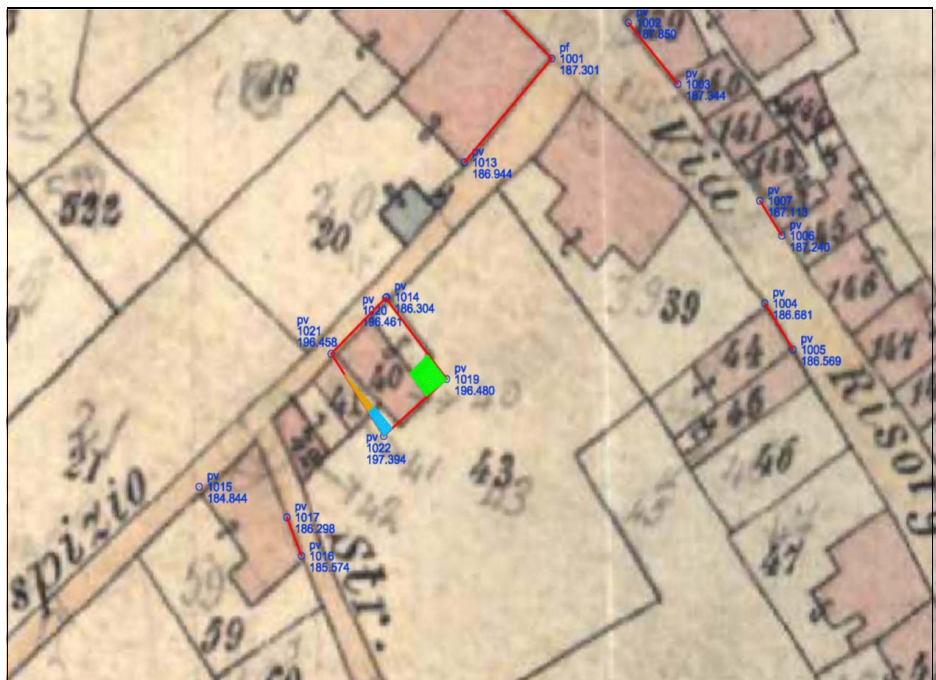


Immagine 3

A parere dello scrivente, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile in questione (1965) e la data in cui risulta sia stato eseguito il frazionamento (1997) sembra che lo stato di sconfinamento oggi rilevato sia uno stato di fatto ben consolidato addirittura quasi 30 anni prima che la particella n. 43 in ditta [REDACTED] passasse nella esclusiva proprietà della signora [REDACTED].

Occorrerebbe acquisire i diversi atti di acquisto e/o passaggi di proprietà che hanno interessato i luoghi per accertare se di tale circostanza se ne è dato in qualche modo riscontro; difatti, potrebbe anche essere frutto di un accordo tra confinanti risalente a oltre 60 anni orsono.

Il fatto che anche l'immobile presente sulle particelle catastali nn. 41 e 42, sconfini all'interno dell'originale part. n. 43 e che, anche in questa circostanza, in sede di frazionamento sia stato creata la part. n. 1181 corrispondente proprio alla porzione di edificio sconfinante è, a parere di chi scrive, certamente prova di uno stato di fatto consolidato già nel 1997 e, di conseguenza, anche noto all'acquirente della particella n. 43.

Per accertare se lo sconfinamento possa essere stato in qualche modo legittimo o autorizzato, come già detto, occorre effettuare un'accurata ricerca storico-documentale.

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

Firmato Da: FASCI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4056a2

Ancora più consolidata risulta lo sconfinamento dell'immobile oggetto di procedura sulla particella n. 41, difatti, vista la minima superficie occupata dall'edificio (circa 2 mq), potrebbe essere stato anche causato da un errore di allineamento in buona fede nel corso della costruzione e quindi rientrare nei casi di cui all'art. 938 del Codice Civile che disciplina l'accessione invertita.

Inoltre, sempre in merito allo sconfinamento sulla part. 41, occorre evidenziare che, allo stato attuale, l'immobile di che trattasi è realizzato in aderenza a quello esistente sulle particelle 41 e 42, di conseguenza, la problematica potrebbe considerarsi definitivamente risolta.

5.2 STIMA DEI COSTI CONNESSI ALLO SCONFINAMENTO

Considerato che, sulla base della documentazione oggi a disposizione, non si è in grado di stabilire con assoluta certezza se lo sconfinamento possa essere stato frutto di un accordo tra confinanti avvenuto 60 anni orsono ovvero debba considerarsi illegittimo e, di conseguenza, abbia necessità di essere regolarizzato, diventa impossibile offrire una stima precisa degli eventuali costi necessari per risolvere tale circostanza.

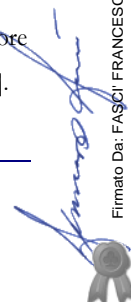
Quello che, invece, in questa sede lo scrivente può fare è solo esprimere delle considerazioni che possano aiutare l'Ill.mo G.D. e il Curatore nominato per le future determinazioni che riterranno opportuno intraprendere.

Precisamente:

- la superficie di sconfinamento dell'immobile oggetto di procedura corrisponde alle particelle nn. 1179 e 1180 del Foglio n. 14 di Campo Calabro per una superficie complessiva pari a 15 mq; tale estensione rappresenta solo il 13% dell'intera superficie occupata dall'immobile, pari a circa 115 mq;
- la posizione delle porzioni di sconfinamento (**vedi immagini 2 e 3 - campiture verde e azzurro**) poste ai due angoli contrapposti del prospetto sud del corpo di fabbrica, la tipologia strutturale dell'edificio costituita da telai bidirezionali in c.a. e, infine, la consistenza complessiva dell'immobile a 3 piani f.t., rende praticamente impossibile ipotizzare la restituzione delle particelle occupate con una modifica dell'immobile;
- l'occupazione del suolo, qualora si accertasse fosse irregolare, risale ad oltre 60 anni orsono e, inoltre, 30 anni prima che le particelle diventassero proprietà della signora [REDACTED], pertanto, potrebbe essere ipotizzabile anche un'acquisizione per usucapione;
- se, invece, si volesse valutare un acquisto di tali porzioni di terreno e si considerasse un valore a mq di superficie "esageratissimo", totalmente fuori mercato, pari a 500 €/mq, la spesa complessiva sarebbe comunque pari a € 7.500, assolutamente irrisoria (3,5%) rispetto al valore di stima stabilito dal CTU nella sua relazione pari a € 210.628,00 [**vedi Integrazione CTU [3] pag. 5**].

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

Firmato Da: FASCI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4056a2



6. CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione a disposizione e dagli accertamenti topografici eseguiti in sito, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di procedura acquisito alla massa fallimentare ed individuato al N.C.E.U. alla part. nn. 40 del Foglio di Mappa n. 14 del Comune di Campo Calabro sconfinava su porzioni di terreno intestate ad altre ditte, precisamente:

- 1) sulla particella n. 1179 in ditta [REDACTED], per una superficie catastale complessiva pari a 10 mq;
- 2) sulla particella n. 1180 in ditta [REDACTED], per una superficie catastale complessiva pari a circa 4,5 mq;
- 3) sulla particella n. 41 in ditta [REDACTED], per una superficie catastale complessiva pari a circa 2 mq.

Non avendo a disposizione documentazione adeguata non è stato possibile esprimersi in merito ai costi necessari per regolarizzare lo sconfinamento accertato, ma si sono fatte esclusivamente delle considerazioni [vedi § 5.1 pag. 9] alle quali si rimanda per ogni necessario approfondimento.

Reggio Calabria, giugno 2026

il Perito


dott. ing. Francesco Fasci

ALLEGATI:

- Allegato 1:** Elaborati grafici
Allegato 2: Documentazione tecnica dell'immobile

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

Firmato Da: FASCI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4056a2

