

TRIBUNALE DI COSENZA

Liquidazione Giudiziale

[REDACTED]

[REDACTED]

Numero di Ruolo 18/2023 – 40/2024 – 41/2024

Giudice Delegato dott.ssa Francesca Familiari

Curatore avv. Valerie Stella De Caro

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI AMANTEA

Rende, 20 marzo 2025

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
87036 Rende (CS)
Tel. 0984.1453038 – Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
Pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1. Premessa.

Io sottoscritto dott. ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, sono stato nominato in data 23 settembre 2024, dall'avv. Valerie Stella De Caro, nella sua qualità di curatore nella Liquidazione Giudiziale [REDACTED], esperto estimatore al fine di determinare il valore di mercato, all'attualità, dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura.

La presente relazione è relativa ai soli immobili siti in comune di Amantea. Detti immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al:

- Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 24 – Via Lava Gaenza n. 24/a – Cat. A/3 cl. 2 cons. 3 vani – Superficie: totale 53 m², totale escluse le aree scoperte 51 mq – Rendita: € 201,52; - **Porzione di unità immobiliare unita di fatto con la p.lla 1151 sub 23 – non oggetto di procedura – rendita attribuita alla porzione di U.I.U. ai fini commerciali.** – Piena proprietà [REDACTED];
- Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 25 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. A/3 cl. 2 cons. 5 vani – Superficie: totale 92 m², totale escluse le aree scoperte 90 mq – Rendita: € 335,70 - Piena proprietà [REDACTED];
- Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 26 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. A/3 cl. 2 cons. 9 vani – Superficie: totale 149 m², totale escluse le aree scoperte 141 mq – Rendita: € 604,25- Piena proprietà [REDACTED];
- Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 27 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. A/3 cl. 2 cons. 9 vani – Superficie: totale 148 m², totale escluse le aree scoperte 140 mq – Rendita: € 604,25 - Piena proprietà [REDACTED];
- Foglio 5, Particella 562, Subalterno 3 – Via Dogana n. 172 – Cat. A/10 cl. U cons. 6 vani – Superficie: totale 122 m² – Rendita: € 402,84 - Piena proprietà [REDACTED];

- Foglio 5, Particella 562, Subalterno 2 – Via Dogana n. 172 – Cat. A/3 cl. 2 cons. 4 vani – Superficie: totale 106 m² – Rendita: € 826,33 - Piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED];
- Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 34 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. F/1 cons. 15 mq – Proprietà per 1/3 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 36 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. F/1 cons. 15 mq – Proprietà per 1/3 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 37 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. F/1 cons. 28 mq – Proprietà per 1/3 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

In date diverse ho acquisito telematicamente dal sito dell'Agenzia del Territorio le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima (All.ti 1 e 2).

In data 19.09.2024, accompagnato dal Curatore, avv. Valerie Stella De Caro Giordanelli, mi sono recato presso gli immobili acquisiti all'attivo della procedura siti in comune di Amantea alle vie Lava Gaenza n. 24/A e Via Dogana 172 ed effettuato i rilievi metrici e fotografici degli stessi.

In data 11.11.2024 prot. 00031835 (All. 3), ho presentata istanza di accesso ad atti al Comune di Amantea al fine di acquisire la documentazione agli atti dell'Ente relativa alla costruzione degli immobili. Nonostante ripetuti solleciti per le vie brevi e a mezzo pec in data 15.01.2025 – prot. 00001243 (All. 3) al momento della redazione del presente elaborato non ho ricevuta alcuna risposta da parte del Comune e quindi non ho potuto visionare né acquisire copia della documentazione di interesse.

3. Metodo di stima.

La stima del valore commerciale dei beni oggetto di procedura verrà condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare.

La superficie commerciale verrà calcolata, sulla base delle planimetrie di rilievo (All. 4), secondo i criteri desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 ossia considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne quest'ultime valutate al 50% se confinanti con altra unità immobiliare. Le superfici commerciali verranno calcolate introducendo i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- balconi e terrazzi: 25-35%
- corti esterne: 10% applicabili fino a 25 mq, l'eccedenza al 2%;
- sottotetti non abitabili: 35% altezza media minima inferiore a 2,40 m² e altezza minima di 1,50 m.

3.1 Indagine di mercato.

Il valore unitario degli immobili viene determinato in funzione delle rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, tra le altre, ubicazione, finiture, stato di conservazione e sulla base di un'indagine di mercato condotta in zona sui valori di compravendita di immobili simili.

Sono state consultate le principali banche dati immobiliari quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e il borsino immobiliare (<https://borsinoimmobiliare.it>). Sono stati consultati, inoltre, i valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita di immobili a destinazione abitativa stipulati nel periodo gennaio/novembre 2024 e le proposte di vendita delle primarie agenzie immobiliari operanti in zona (All. 5). Riguardo le proposte di vendita delle agenzie immobiliari bisogna tener presente che i valori desumibili da esse rappresentano il valore che il venditore si aspetta di ottenere dalle vendite e non anche il valore reale dell'immobile, mediamente più basso, che si concretizza al momento della conclusione della trattativa con l'acquirente.

I valori sono di seguito sintetizzati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

Amantea, zona centrale, destinazione residenziale - anno 2024 I semestre:

Abitazioni civili stato conservativo normale min. 750 €/m² – max 1100 €/m²

Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale min. 670 €/m²– max 1000 €/m²;

Borsino Immobiliare:

Amantea, zona centrale,

abitazioni stabili prima fascia min. 1,015 €/m² - max 1.649 €/m²

abitazioni stabili prima fascia media 790 €/m² - max 1.282 €/m²

abitazioni stabili prima fascia min. 1015 €/m² - max 1.649 €/m²;

Valori immobiliari dichiarati:

Data atto	categoria	superficie [mq]	superficie commerciale [mq]	valore di vendita	Valore unitario [€/mq]
Gennaio 2024	A3	95	95	€ 65.000,00	€ 684,21
	A2	95	107,5	€ 91.000,00	€ 846,51
	C6	25			
	A4	74	74	€ 60.000,00	€ 810,81
Febbraio 2024	A3	121	121	€ 123.000,00	€ 1.016,53
	A3	132	132	€ 90.000,00	€ 681,82
	A4	90	90	€ 66.000,00	€ 733,33
	A3	65	65	€ 45.000,00	€ 692,31
	A4	63	63	€ 22.250,00	€ 353,17
	A4	70	70	€ 43.500,00	€ 621,43
Marzo 2024	A3	87	87	€ 25.000,00	€ 287,36
	A2	62	71,5	€ 70.000,00	€ 979,02
	C6	19			
	A3	139	139	€ 90.000,00	€ 647,48
	A3	42	42	€ 37.000,00	€ 880,95
Aprile 2024	A2	191	191	€ 107.000,00	€ 560,21
	A2	126	139	€ 120.000,00	€ 863,31
	C6	26			
	A2	95	95	€ 82.500,00	€ 868,42
Maggio 2024	A2	139	139	€ 110.000,00	€ 791,37
	A2	86	86	€ 82.000,00	€ 953,49
	A3	71	71	€ 78.000,00	€ 1.098,59
Giugno 2024	A3	102	102	€ 106.000,00	€ 1.039,22
	A3	39	39	€ 30.000,00	€ 769,23
	A3	88	88	€ 50.000,00	€ 568,18
Luglio 2024	A3	60	51	€ 75.000,00	€ 1.470,59
	C6	21			
	A3	129	129	€ 123.000,00	€ 953,49
Agosto 2024	A3	55	55	€ 53.000,00	€ 963,64
	A3	67	67	€ 32.000,00	€ 477,61
	A2	108	118	€ 138.000,00	€ 1.169,49
	C6	20			
Settembre 2024	A3	164	164	€ 50.000,00	€ 304,88
	A2	55	61	€ 60.000,00	€ 983,61
	C6	12			
Ottobre 2024	A4	63	63	€ 55.000,00	€ 873,02
	A3	49	49	€ 45.000,00	€ 918,37
	A3	167	167	€ 130.000,00	€ 778,44
	A3	97	117,5	€ 70.000,00	€ 595,74
	C6	41			
Novembre 2024	A4	67	67	€ 15.000,00	€ 223,88
	A3	100	100	€ 50.000,00	€ 500,00
				valore massimo	€ 1.470,59
				valore minimo	€ 223,88
				valore medio	€ 770,28

Tabella 1: Valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita.

Offerte di vendita agenzie immobiliari:

Indirizzo	Superficie [mq]	proposta di vendita	valore unitario [€/mq]
Via Dogana	115	€ 125.000,00	€ 1.086,96
Via Lava Gaenza	168	€ 119.000,00	€ 708,33
Via Lava Gaenza	310	€ 165.000,00	€ 532,26
Via Lava Gaenza	45	€ 39.000,00	€ 866,67
Via Bologna	86	€ 115.000,00	€ 1.337,21
Via Bari	168	€ 90.000,00	€ 535,71
Via Catania	145	€ 115.000,00	€ 793,10
Via Bologna	139	€ 124.000,00	€ 892,09
		valore massimo	€ 1.337,21
		valore minimo	€ 532,26
		valore medio	€ 844,04

Tabella 2: Offerte di vendita delle agenzie immobiliari

4. Descrizione degli immobili.

4.1 Immobili siti in Amantea - Via Lava Gaenza, 24/A.

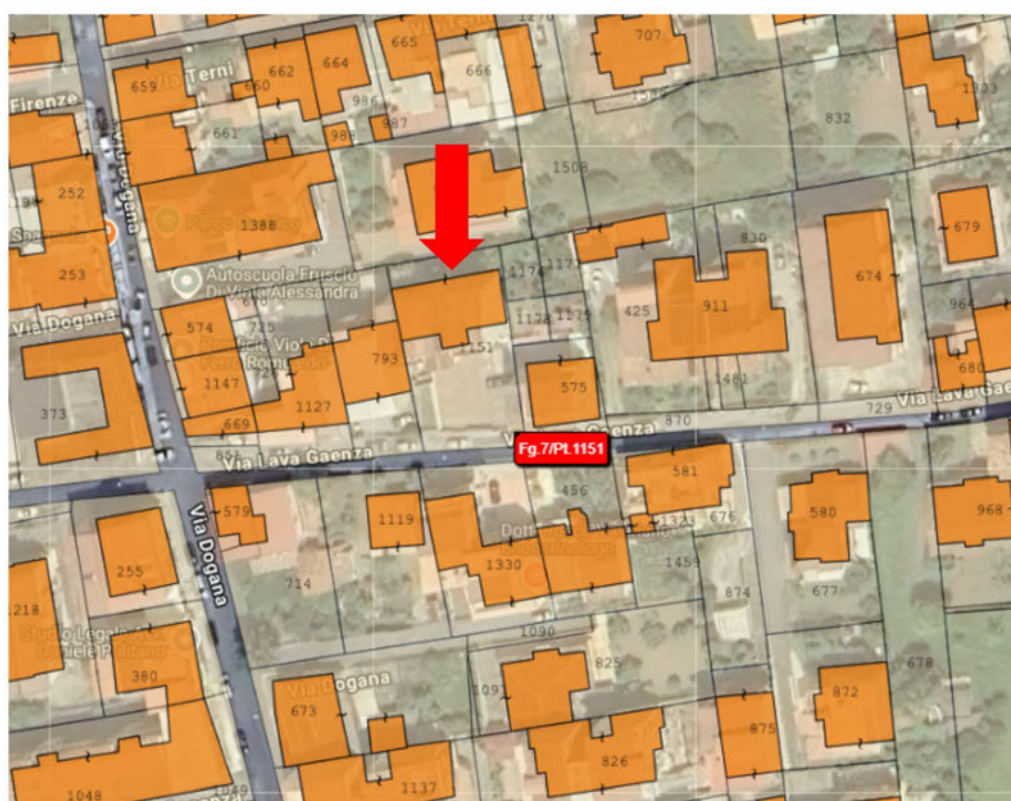


Figura 1: Ubicazione dell'immobile su planimetria catastale sovrapposta a foto aerea Google maps.



Foto 1: Vista prospetto principale dell'immobile.

Le unità immobiliari acquisite all'attivo della procedura sono collocate in un edificio in cemento armato di recente costruzione composto da piano seminterrato, piano terra e altri quattro piani. È presente una corte ad accesso esclusivo tramite cancello carrabile e pedonale.

Nonostante le richieste presentate a mezzo pec agli uffici tecnici comunale e dei successivi solleciti (All. 2) non si è avuta alcuna risposta da parte dell'Ente per cui non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Non è stato possibile acquisire il certificato di agibilità dell'immobile.

L'edificio è collocato in zona centrale del nuovo sviluppo urbano del Comune di Amantea, nella zona pianeggiante costiera. La zona è dotata di tutti i servizi ed è di particolare interesse dal punto di vista commerciale e turistico.

4.1.1 Appartamento al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Fg. 7 P.IIa 1151 Sub. 24.

Preliminarmente si rileva che l'unità immobiliare è connessa al subalterno 23 non oggetto di procedura. Per maggior chiarezza si riporta in figura 2 un estratto della planimetria catastale.

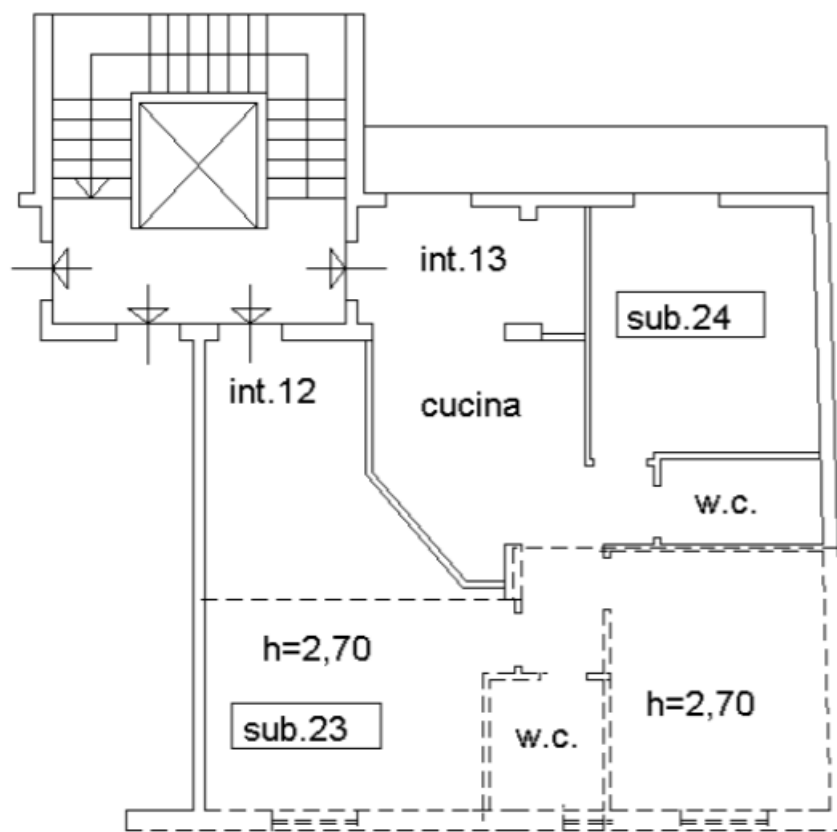


Figura 2: Planimetria catastale appartamento Fg. 7 P.IIa 1151 sub. 24.

Per come visibile in figura 2 il sub 24 ha due accessi dal vano scala comune, uno per l'interno 13 e uno per l'interno 12. Oggi, essendo le due unità immobiliari collegate, non sussistono problemi d'accesso ma, ai fini della vendita in sede di liquidazione giudiziale occorre ipotizzare un accesso autonomo al sub 23 ed isolare il sub 24 chiudendo il vano nella muratura che consente la intercomunicabilità tra le due unità immobiliari.

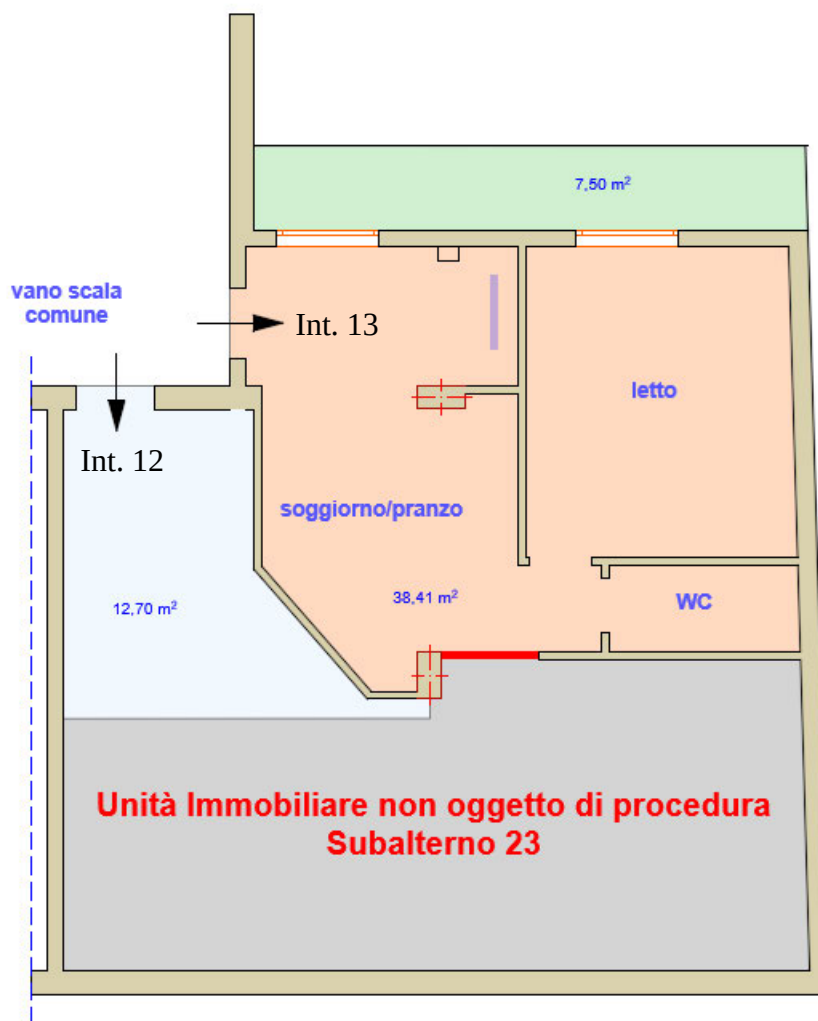


Figura 3: Proposta di divisione tra sub. 24 e sub. 23 non interessato dalla procedura – in rosso parete da costruire.

Per limitare le opere murarie e quindi i costi, è possibile ipotizzare la divisione per come rappresentata in figura 3. Secondo tale ipotesi l'accesso al Sub 23 (in grigio) viene garantito attraverso l'ingresso all'interno 12 sottraendo al subalterno 24 la superficie di 12,70 m² rappresentata in azzurro in figura 3. In tal modo si realizzano due appartamenti autonomi vendibili separatamente. I costi degli interventi, comprese le spese per la ripermimetrazione catastale e le eventuali compensazioni per il valore di superficie ceduta verranno valutati in seguito.

La stima dell'immobile verrà effettuata considerando la nuova perimetrazione dell'interno 13 per come in figura 3.

I costi per la realizzazione della parete divisoria, per la separazione degli impianti (idrico ed elettrico), per la redazione degli elaborati tecnico amministrativi e il frazionamento e adeguamento catastale sono stimabili forfettariamente in € 5.000,00 IVA e spese incluse.

L'immobile è allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 24 – Via Lava Gaenza n. 24/a – Cat. A/3 cl. 2 cons. 3 vani – Superficie: totale 53 m², totale escluse le aree scoperte 51 mq – Rendita: € 201,52;

Descrizione:

La porzione immobiliare oggetto di stima ha pareti a intonaco con pittura lavabile, angolo cottura parzialmente rivestito con piastrelle ceramiche così come il WC. I pavimenti sono in linoleum. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera dotati di persiane esterne con veneziane regolabili anch'esse in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. Il riscaldamento/raffrescamento viene effettuato con condizionatori d'aria.

Lo stato di conservazione è complessivamente buono.

Superfici commerciali:

superficie coperta interno 13 frazionato: 38,41 m²;

superficie terrazzo interno 13: 7,50 m²;

superficie da cedere all'interno 12 : 12,70 m².

Superficie commerciale interno 13 frazionato:

$$S_c = 38,41 \text{ m}^2 + 7,50 \text{ m}^2 \times 0,35 = 41,03 \text{ m}^2.$$

Confini: l'appartamento confina a Nord con il subalterno 23 (a cui, come sopra specificato è collegato), a Sud con la proiezione dei subalterni 36 e 37 a piano terra, a Est con il subalterno 30, a ovest con particelle Fg. 7 n. 793.

Conformità catastale: le planimetrie catastali attuali rappresentano correttamente la distribuzione interna dell'immobile. Sarà comunque necessario adeguarle dopo l'avvenuto frazionamento come sopra indicato.

Intestatari catastali: l'appartamento è intestato catastalmente alla società [REDACTED] per la piena proprietà.

Stato dell'immobile: L'immobile è locato con contratto in scadenza il 24.10.2029. Il contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Roma 1 - Trastevere il 23.11.2023 al n. 024159-serie 3T.

Stima:

Porzione di immobile interno 13 frazionata:

Dall'analisi di mercato condotta in zona si ritiene che il più probabile valore unitario per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'appartamento oggetto di stima è pari a 1.100,00 €/m². Si ha:

$$V=41,03 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/m}^2 = 45.133,00 \text{ €}$$

da tale valore bisogna detrarre i costi per il frazionamento e adeguamento catastale stimati in € 5.000,00, va inoltre applicato un deprezzamento del valore dell'immobile, nella misura da ritenersi congrua del 10%, per tener conto dello stato di locazione che impedisce al potenziale acquirente immediata fruibilità dell'immobile. Si ottiene quindi il valore:

$$V= (45.133,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €}) - 0,10 \times (45.133,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €}) = 36.119,70 \text{ €}$$

che in c.t. diventa:

$$V=36.120,00 \text{ €}$$

Porzione di immobile interno 12 da cedere al sub. 23:

Applicando il valore unitario precedentemente determinato alla superficie commerciale della porzione da cedersi si ha:

$$V=12,70 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 13.970,00 \text{ €}$$

4.1.2 Appartamento al piano secondo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Fg. 7 P.IIa 1151 Sub. 25.

Descrizione: Appartamento al piano secondo composto da doppio ingresso/soggiorno con un angolo cottura per ognuno degli ingressi due camere da letto e 3 WC. I pavimenti sono in grés ceramico, le pareti a intonaco con pittura lavabile rivestite in ceramica nei WC. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera dotati di persiane esterne con veneziane regolabili anch'esse in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. Il riscaldamento/raffrescamento viene effettuato con condizionatori d'aria.

L'immobile è allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 25 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. A/3 cl. 2 cons. 5 vani – Superficie: totale 92 m², totale escluse le aree scoperte 90 mq – Rendita: € 335,70;

Superfici commerciali:

superficie coperta: 90,28 m²;

superficie terrazzo nell'interno 13: 6,33 m²;

Superficie commerciale:

$$S_c = 90,28 \text{ m}^2 + 6,33 \text{ m}^2 \times 0,35 = 92,50 \text{ m}^2.$$

Confini: l'appartamento confina a Nord, in proiezione, con corte (subb. 16 e 17), a Sud con la proiezione dei subalterni 36 e 37 a piano terra, a Est con il subalterno 7, a ovest con particelle Fg. 7 n. 793.

Conformità catastale: le planimetrie catastali attuali rappresentano correttamente la distribuzione interna dell'immobile.

Intestatari catastali: Piena proprietà

[REDACTED].

Stato dell'immobile: L'immobile è locato con contratto in scadenza il 24.10.2029. Il contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Roma 1 - Trastevere il 23.11.2023 al n. 024160-serie 3T.

Stima:

Dall'analisi di mercato condotta in zona si ritiene che il più probabile valore unitario per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'appartamento oggetto di stima è pari a 1.100,00 €/mq. Si ha:

$$V = 92,50 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 101.750,00 \text{ €}.$$

a tale valore va applicato un deprezzamento nella misura da ritenersi congrua del 10%, per tener conto dello stato di locazione che impedisce al potenziale acquirente immediata fruibilità dell'immobile. Si ottiene quindi il valore:

$$V = 101.750,00 \text{ €} - 0,10 \times 101.750,00 \text{ €} = 91.575,00 \text{ €}$$

che in c.t. diventa **V=91.600,00 €**.

4.1.3 Appartamento ai piani terzo e quarto identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Fg. 7 P.IIa 1151 Sub. 26.

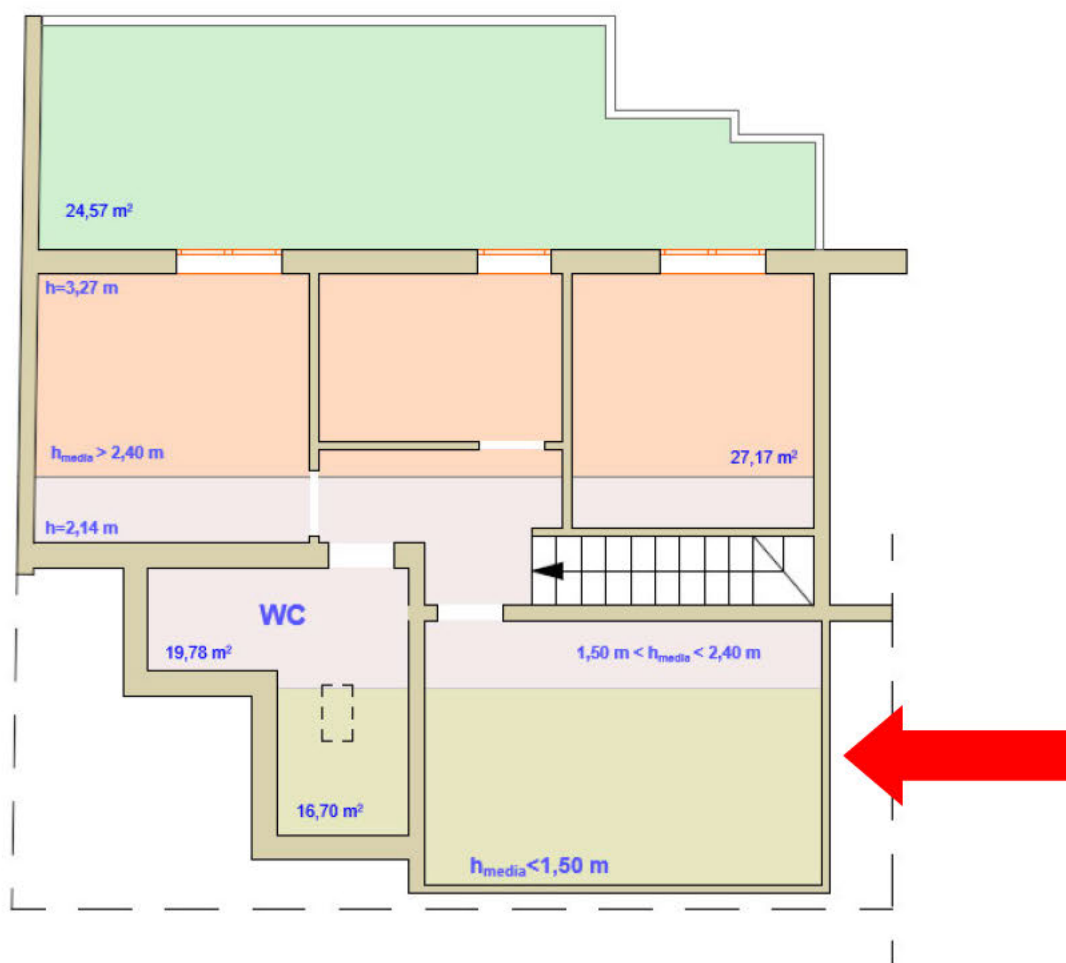
Descrizione: Si tratta di un appartamento su due livelli con accesso dal piano terzo, collegato tramite scala interna, al quarto piano – mansarda. Si compone di ingresso soggiorno con cucina, tre locali e due WC al piano terzo, tre locali e un WC al piano quarto. La porzione d'immobile al quarto piano ha altezza interna variabile tra 3,27 m e 0,70 m.

I pavimenti sono in grés ceramico, le pareti a intonaco con pittura lavabile rivestite in ceramica nei WC. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera dotati di persiane esterne con veneziane regolabili anch'esse in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. Il riscaldamento/raffrescamento viene effettuato con condizionatori d'aria.

L'immobile è allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 26 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. A/3 cl. 2 cons. 9 vani – Superficie: totale 149 m², totale escluse le aree scoperte 141 mq – Rendita: € 604,25;

Regolarità urbanistica: per come premesso, nonostante formale richiesta di accesso ad atti, non è stato possibile acquisire presso il Comune di Amantea la documentazione relativa alla costruzione dell'immobile, tuttavia, l'analisi della planimetria catastale lascia supporre che un terrazzo al piano quarto sia stato annesso al volume chiuso dell'immobile (cfr. fig. 4) in difformità al titolo edilizio originario. In via prudenziale, visto che non si è a conoscenza di quale sia l'assetto regolarmente licenziato dell'immobile, si suppone che tale ampliamento debba essere oggetto di sanatoria. Nel caso che ci occupa bisogna tener conto che l'ampliamento riguarda una porzione di immobile di altezza variabile tra 1,75 m e 0,60 m. L'altezza massima è inferiore al minimo richiesto per l'abitabilità dei locali (2,40 m) per cui il supposto ampliamento riguarda una porzione di locale accessorio non abitabile (soffitta), inoltre la porzione di altezza inferiore a 1,50 m viene di norma esclusa dal calcolo delle superfici commerciali e può essere al più considerata come vano tecnico. La superficie dell'ampliamento tra le altezze tra 1,75 m e 1,50 m (soffitta non abitabile) è pari a 3,97 mq e rientra comunque nelle tolleranze costruttive previste dalla legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (cd. Decreto Salva Casa 2024). In tale situazione è da ritenersi sufficiente operare una sanatoria ordinaria tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria ai competenti uffici del comune di Amantea e quindi di procedere all'adeguamento delle planimetrie catastali. Il costo stimato per spese tecniche, sanzioni e diritti per la presentazione della SCIA e l'adeguamento delle planimetrie catastali è pari a € 4.000,00 IVA e oneri compresi.

Tali costi verranno detratti dal valore di stima dell'immobile.



Planimetria di rilievo
Fg. 7 P.IIa 1151 sub 26
PIANO QUARTO

scala 1:100

Figura 4: Planimetria di rilievo quarto piano sub. 26 (con la freccia è indicata la porzione di soffitta riportata in catasto come terrazzo)

Superfici commerciali:

Le superficie dell'immobile vengono suddivise per fasce di altezza: la porzione di immobile con altezza superiore a 2,40 m viene considerata abitabile e quindi computata, nel calcolo della superficie commerciale, per intero. La superficie corrispondente alla porzione di immobile con altezza variabile tra 1,50 m e 2,40 m viene considerata soffitta non abitabile a cui viene applicato il coefficiente correttivo pari a 0,35. La porzione di immobile di altezza inferiore a 1,50 m non viene

computata nel calcolo della superficie commerciale. Alla superficie dei terrazzi viene applicato il coefficiente di omogeneizzazione 0,35. Si ha:

superficie coperta piano terzo: 91,07 m²;

superficie terrazzo piano terzo: 8,02 m²;

superficie piano quanto con $h > 2,40$ m: 27,17 m²

superficie piano quanto con $1,50 \text{ m} < h < 2,40$ m: 19,78 m²

superficie terrazzo quarto piano: 24,57 m²

Superficie commerciale:

$$S_c = 91,07 \text{ m}^2 + 8,02 \text{ m}^2 \times 0,35 + 27,17 \text{ m}^2 + 19,78 \text{ m}^2 \times 0,35 + 24,57 \text{ m}^2 \times 0,35 = 136,57 \text{ m}^2$$

Confini: l'appartamento confina a Nord, in proiezione, con corte (subb. 14 e 38), a Sud con la proiezione dei subalterni 34 e 38 a piano terra, a Est con p.lla 1178 del Fg. 7, a Ovest con subalterno 27.

Conformità catastale: le planimetrie catastali vanno attualizzate una volta regolarizzati gli aspetti urbanistici.

Intestatari catastali: Piena proprietà

[REDACTED].

Stato dell'immobile: L'immobile è locato con contratto in scadenza il 24.10.2029. Il contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Roma 1 - Trastevere il 23.11.2023 al n. 024160-serie 3T

Stima:

Dall'analisi di mercato condotta in zona si ritiene che il più probabile valore unitario per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'appartamento oggetto di stima è pari a 1.100,00 €/m². Si ha:

$$V = 136,57 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = 150.227,00 \text{ €}$$

da tale valore vanno detratti i costi stimati per la sanatoria e per l'adeguamento catastale stimati in 4.000,00 €, inoltre, al valore residuo va applicato un deprezzamento nella misura da ritenersi congrua del 10%, per tener conto dello stato di locazione che impedisce al potenziale acquirente immediata fruibilità dell'immobile. Si ottiene quindi il valore:

$$V=(150.227,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €}) -0,10 \times (150.227,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €}) = 131.604,30 \text{ €}$$

che in c.t. diventa **V=131.600,00 €**.

4.1.3 Appartamento ai piani terzo e quarto identificati al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.IIa 1151 Sub. 27.

Descrizione: Si tratta di un appartamento su due livelli con accesso dal piano terzo, collegato tramite scala interna, al quarto piano – mansarda. Si compone di ingresso soggiorno con cucina e camino, due locali e due WC al piano terzo, tre locali e un WC al piano quarto. La porzione d'immobile al quarto piano ha altezza interna variabile tra 3,27 m e 0,70 m.

Al momento del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile era interessato da lavori di ristrutturazione che hanno comportato modifiche interne e con un ampliamento dell'appartamento con annessione di parte del terrazzo lato Sud del quarto piano. A quella data i lavori apparivano sospesi. Non erano presenti i prescritti cartelli di cantiere.

I pavimenti sono in grés ceramico, le pareti a intonaco con pittura lavabile rivestite in ceramica nei WC. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera dotati di persiane esterne con veneziane regolabili anch'esse in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto idrico era sottotraccia, per l'impianto elettrico era presente la sola predisposizione, sotto traccia, delle canalizzazioni. Il riscaldamento/raffrescamento viene effettuato con condizionatori d'aria.

L'immobile è allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 26 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. A/3 cl. 2 cons. 9 vani – Superficie: totale 149 m², totale escluse le aree scoperte 141 mq – Rendita: € 604,25;

Regolarità urbanistica: per come premesso, nonostante formale richiesta di accesso ad atti, non è stato possibile acquisire presso il Comune di Amantea la documentazione relativa alla costruzione dell'immobile, tuttavia, l'analisi della planimetria catastale lascia supporre che un terrazzo al piano quarto sia stato annesso al volume chiuso dell'immobile (cfr. fig. 5) in difformità al titolo edilizio originario. In via prudenziale, visto che non si è a conoscenza di quale sia l'assetto regolarmente licenziato dell'immobile, si suppone che tale ampliamento debba essere oggetto di sanatoria.

Nel caso che ci occupa bisogna tener conto che l'ampliamento riguarda una porzione di immobile di altezza variabile tra 1,75 m e 0,60 m. L'altezza massima è inferiore al minimo richiesto per l'abitabilità dei locali (2,40 m) per cui è da ritenersi che l'ampliamento è riguarda una porzione di soffitta, inoltre la porzione di altezza inferiore a 1,50 m viene di norma esclusa dal calcolo delle

superfici commerciali e può essere al più considerata come vano tecnico. La superficie dell'ampliamento tra le altezze tra 1,75 m e 1,50 m (soffitta non abitabile) è pari a 3,97 mq e rientra nelle tolleranze costruttive previste dalla legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 cd. Decreto Salva Casa 2024. I costi stimati per spese tecniche progetto di sanatoria ed adeguamento catastale: € 4.000,00 IVA e Oneri Compresi, altri costi verranno sottratti dal valore dell'immobile.

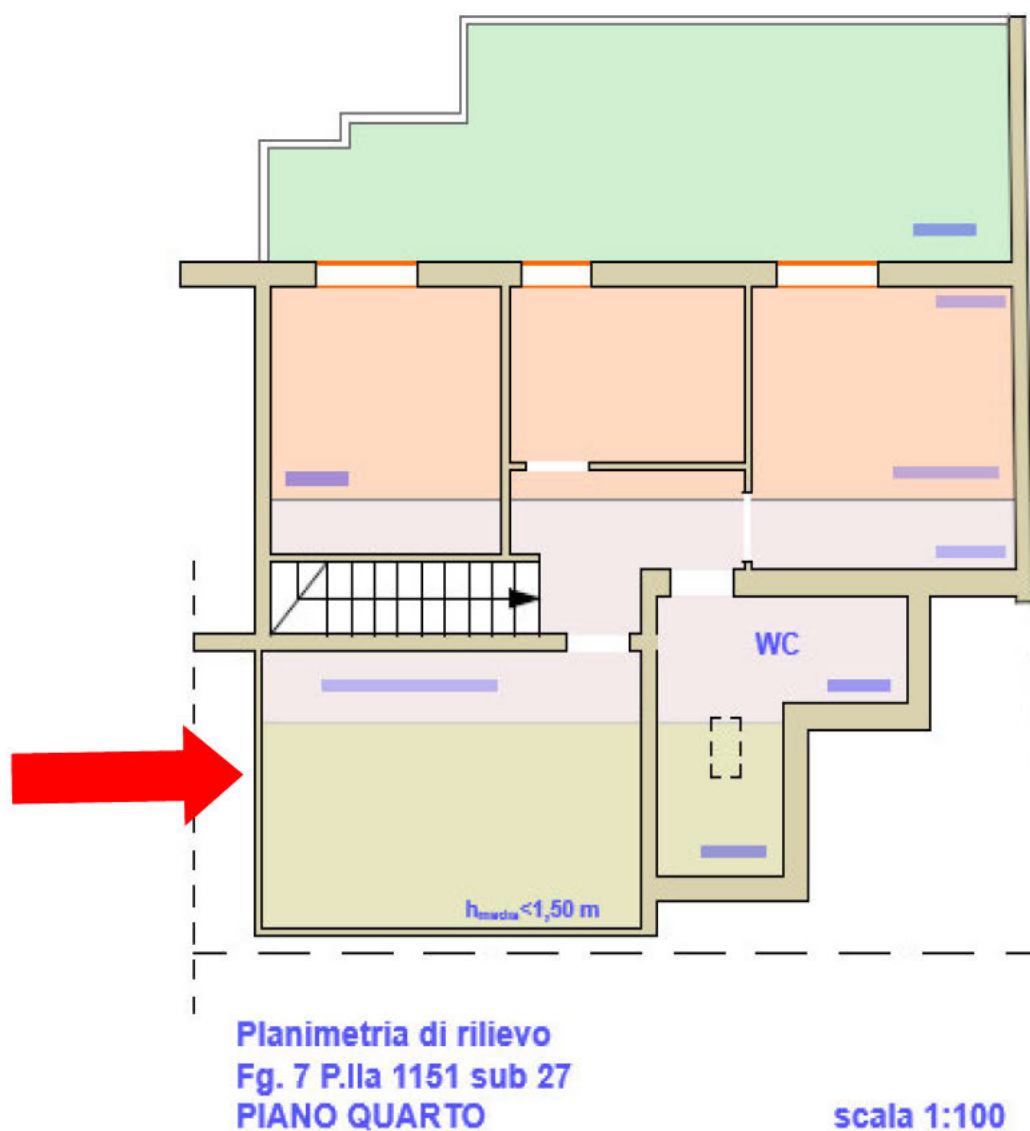


Figura 5: Planimetria di rilievo quarto piano sub. 27 (con la freccia rossa è indicata la porzione di soffitta riportata in catasto come terrazzo).

Superfici commerciali:

Le superficie dell'immobile vengono suddivise per fasce di altezza: la porzione di immobile con altezza superiore a 2,40 m viene considerata abitabile e quindi computata, nel calcolo della superficie commerciale, per intero. La superficie corrispondente alla porzione di immobile con altezza variabile tra 1,50 m e 2,40 m viene considerata soffitta non abitabile a cui viene applicato il coefficiente correttivo pari a 0,35. La porzione di immobile di altezza inferiore a 1,50 m non viene computata nel calcolo della superficie commerciale. Alla superficie dei terrazzi viene applicato il coefficiente di omogeneizzazione 0,35. La superficie realizzata in ampliamento sul terrazzo viene valutata come superficie di terrazzo e non come superficie coperta. Si ha:

superficie coperta piano terzo: 91,21 m²;

superficie terrazzo piano terzo: 8,02 m²;

superficie piano quanto con $h > 2,40$ m: 27,17 m²;

superficie piano quanto con $1,50 \text{ m} < h < 2,40$ m: 19,78 m²;

superficie terrazzo quarto piano: 24,57 m²;

Superficie commerciale:

$$S_c = 91,21 \text{ m}^2 + 8,02 \text{ m}^2 \times 0,35 + 27,17 \text{ m}^2 + 19,78 \text{ m}^2 \times 0,35 + 24,57 \text{ m}^2 \times 0,35 = 136,71 \text{ m}^2$$

Confini: l'appartamento confina a Nord, in proiezione, con corte (subb. 36 e 37), a Sud con la proiezione dei subalterni 16 e 17 corte a piano terra, a Est con il subalterno 26, a Ovest con la P.lla 793 del Fg 7.

Conformità catastale: le planimetrie catastali vanno attualizzate una volta sanate le difformità urbanistiche riscontrate.

Intestatari catastali: Piena proprietà

[REDACTED].

Stato dell'immobile: L'immobile è locato con contratto in scadenza il 24.10.2029. Il contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Roma 1 - Trastevere il 23.11.2023 al n. 024161-serie 3T

Stima:

Dall'analisi di mercato condotta in zona si ritiene che il più probabile valore unitario per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'appartamento oggetto di stima, considerato che sono in corso lavori di ristrutturazione non completati è pari a 900,00 €/m². Si ha:

$$V = 136,71 \text{ mq} \times 900 \text{ €/m}^2 = 123.039,00 \text{ €}$$

da tale valore vanno detratti i costi stimati per la messa in pristino dell'ampliamento sul terrazzo sud, per la sanatoria del terrazzo sul lato Nord e per l'adeguamento delle planimetrie catastali catastale stimati in 9.136,35 €. Inoltre al valore residuo va applicato un deprezzamento nella misura da ritenersi congrua del 10%, per tener conto dello stato di fittanza che impedisce al potenziale acquirente immediata fruibilità dell'immobile. Si ottiene quindi il valore:

$$V = (123.039,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €}) - 0,10 \times (123.039,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €}) = 107.135,10 \text{ €}$$

che in c.t. diventa **V=107.000,00 €**.

4.1.4 Area di corte di proprietà esclusiva identificata al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.IIIa 1151 Sub. 34.

Descrizione: piccola area di corte pavimentata di uso esclusivo separata dalla corte comune da una recinzione con muretto e ringhiera metallica. Attraverso tale corte si accede all'ingresso principale del sub. 28 non interessato dalla procedura di liquidazione giudiziale. L'area oggetto di stima, di fatto, costituisce pertinenza del sub. 28.

Al Catasto Urbano del Comune di Amantea è identificato al Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 34 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. F/1 cons. 15 m².

Superficie: 15 m².

Intestatari catastali: Proprietà per 1/3

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Confini: confina a Nord con il subalterno 28, a Sud con il subalterno 33 – corte comune, a Est con la p.IIIa Fg. 7 n. 1178 a ovest con il subalterno 38.

Stima: nella fattispecie si può applicare al valore unitario ritenuto congruo per le unità immobiliari costituenti l'immobile a cui la corte afferisce con il coefficiente di ragguaglio ordinariamente

utilizzato per le superfici di pertinenza scoperte. Si ottiene quindi il valore unitario di 120,00 €/mq. Si ottiene quindi:

$$V=15 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 = 1.800,00 \text{ €}$$

il valore della quota di 1/3 acquisita all'attivo della liquidazione giudiziale è pari a:

$$V=600,00 \text{ €}.$$

4.1.5 Area di corte di proprietà esclusiva identificata al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.IIa 1151 Sub. 36.

Descrizione: piccola area di corte pavimentata di uso esclusivo separata dalla corte comune da una recinzione con muretto e ringhiera metallica. Attraverso tale corte si accede all'ingresso principale del sub. 20 non interessato dalla procedura di liquidazione giudiziale. L'area oggetto di stima, di fatto, costituisce pertinenza del sub 20.

La corte è allibrata al Catasto Urbano del comune di Amantea al Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 36 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. F/1 cons. 15 m²;

Superficie: 15 m².

Intestatari catastali: Proprietà per 1/3

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Confini: confina a Nord con i subalterni 20 e 21, a Sud con il subalterno 33 – corte comune, a Est con vano scala e subalterno 33, a Ovest con sub. 37.

Stima: nella fattispecie si può applicare al valore unitario ritenuto congruo per le unità immobiliari costituenti l'immobile a cui la corte afferisce il coefficiente di ragguaglio ordinariamente utilizzato per le superfici di pertinenza scoperte. Si ottiene quindi il valore unitario di 120,00 €/mq. Si ottiene quindi:

$$V=15 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/mq} = 1.800,00 \text{ €}$$

il valore della quota di 1/3 acquisita all'attivo della liquidazione giudiziale è pari a:

$$V=600,00 \text{ €}$$

4.1.6 Area di corte di proprietà esclusiva identificata al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.IIa 1151 Sub. 37.

Descrizione: piccola area di corte pavimentata di uso esclusivo separata dalla corte comune da una recinzione con muretto e ringhiera metallica. Attraverso tale corte si accede all'ingresso principale del sub. 21 non interessato dalla procedura di liquidazione giudiziale. L'area oggetto di stima, di fatto, costituisce pertinenza del sub 21.

La corte è allibrata al Catasto Urbano del comune di Amantea al Foglio 7, Particella 1151, Subalterno 37 – Via Lava Gaenza n. 24/a– Cat. F/1 cons. 28 m²;

Superficie: 28 m².

Intestatari catastali: Proprietà per 1/3

;

Confini: confina a Nord con il subalterno 21, a Sud con area urbana, a Est con sub. 33 - corte comune e sub 36, a Ovest con p. Ila Fg. 7 n. 793.

Stima: nella fattispecie si può applicare al valore unitario ritenuto congruo per le unità immobiliari costituenti l'immobile a cui la corte afferisce il coefficiente di ragguaglio ordinariamente utilizzato per le superfici di pertinenza scoperte. Si ottiene quindi il valore unitario di 120,00 €/mq. Si ottiene quindi:

$$V=28 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/mq} = 3.360,00 \text{ €}$$

il valore della quota di 1/3 acquisita all'attivo della liquidazione giudiziale è pari a:

$$V=1.120,00 \text{ €}.$$

4.2 Immobili siti in Via Dogana, 172.



Figura 6: Ubicazione degli immobili siti in Via Dogana, 172.



Foto 2: Vista esterna immobile in via Dogana, 172.

Si tratta di un intero edificio in muratura di vecchia costruzione composto da due livelli oltre soffitta. A piano terra è presente una corte accessibile tramite cancello carrabile da via Dogana.

All'esterno l'edificio è a intonaco con pittura in più punti alterata. Il tetto ha struttura in legno con tegole marsigliesi.

Sul lato Nord Ovest è presente un ingresso a protezione del quale è stata costruita una tettoia in legno che occupa l'intero lato dell'edificio. Tale ingresso è accessibile esclusivamente attraverso un terreno di altra proprietà che confina con il fabbricato senza soluzione di continuità, sullo stesso terreno è costruita la tettoia.

Il terreno di che trattasi è identificato al Catasto Terreni del Comune di Amantea al Fg. 5 P.lla 562 e risulta catastalmente intestato a [REDACTED] per la piena proprietà.

L'edificio è collocato in zona centrale del nuovo sviluppo urbano del paese nella zona pianeggiante costiera. La zona è dotata di tutti i servizi ed è di particolare interesse dal punto di vista commerciale e turistico.

4.2.1 Ufficio al piano terra identificato al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.Ila 562 Sub. 3.

Descrizione: unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra con tre ingressi, il primo attraverso ingresso comune (sub. 4) da Via Dogana, il secondo dalla corte, il terzo attraverso il terreno identificato al catasto al Fg. 5 P.Ila 562 di diverso proprietario come sopra specificato. L'unità immobiliare si compone di ingresso/sala d'attesa, due locali, altro ingresso, WC, WC disabili, due spogliatoi ognuno con WC. I pavimenti sono in parte in granigliato di marmo in parte in monocottura ceramica, le pareti a intonaco con pittura lavabile, in parte rivestite con piastrelle ceramiche nei WC. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno senza vetrocamera. Gli impianti elettrico e idrico sono sotto traccia. Lo stato conservativo è complessivamente scadente e risente, in una porzione dell'unità immobiliare, degli effetti di un recente allagamento.

L'immobile è allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Foglio 5, Particella 562, Subalterno 3 – Via Dogana n. 172 – Cat. A/10 cl. U cons. 6 vani – Superficie: totale 122 m² – Rendita: € 402,84;

Superfici commerciali:

superficie coperta: 92,94 m²;

superficie corte: 100,46 m²;

Superficie commerciale:

$$S_c = 92,94 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 \times 0,10 + (100,46 - 25) \text{ m}^2 \times 0,02 = 96,95 \text{ m}^2.$$

Confini: l'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con p.Ila Fg. 5 n. 543 di proprietà [REDACTED], a Sud-Est con via Dogana, a Sud-Ovest con P.Ila 542 e a Nord-Est con particella 253.

Conformità catastale: le planimetrie catastali attuali rappresentano correttamente la distribuzione interna dell'immobile.

Intestati catastali: Piena proprietà [REDACTED]

Stima:

Dall'analisi di mercato condotta in zona si ritiene che il più probabile valore unitario per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'appartamento oggetto di stima è pari a 850,00 €/mq. Si ha:

$$V=96,95 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} = 82.407,50 \text{ €}.$$

che in c.t. diventa **V=82.400,00 €**.

4.2.2 Appartamento con annessa soffitta ai piani primo e secondo identificato al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.IIIa 562 Sub. 2.

Descrizione: appartamento al piano primo composto da corridoio, cucina, due stanze, tre WC, ripostiglio e terrazzi. I pavimenti sono in granigliato di marmo, in ceramica nei WC. Le pareti sono a intonaco con pittura lavabile, in parte rivestite con piastrelle ceramiche nei WC. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno senza vetrocamera. Gli impianti elettrico e idrico sono sotto traccia. Lo stato conservativo è complessivamente scadente.

La soffitta, allo stato rustico è accessibile da una scala interna e si compone di 3 locali di altezza variabile tra 0,60 m e 2,35 m. La copertura è in legno con tegole marsigliesi a vista.

L'appartamento è allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Foglio 5, Particella 562, Subalterno 2 – Via Dogana n. 172 – Cat. A/3 cl. 2 cons. 4 vani – Superficie: totale 106 m² – Rendita: € 826,33;

Superfici commerciali:

superficie coperta: 102,60 m²;

superficie terrazzi: (8,33 + 10,37) m² = 18,70 m²;

superficie soffitta (h > 1,50 m) = 63,45 m²;

Superficie commerciale:

$$S_c = 102,60 \text{ m}^2 + 18,70 \text{ m}^2 \times 0,25 + 63,45 \text{ m}^2 \times 0,35 = 129,48 \text{ m}^2.$$

Confini: l'unità immobiliare confina a Nord-Ovest con p.IIIa Fg. 5 n. 543 di proprietà , a Sud-Est con via Dogana, a Sud-Ovest con corte comune e a Nord-Est con vano scala e particella 253.

Conformità catastale: le planimetrie catastali attuali rappresentano correttamente la distribuzione interna dell'immobile.

Intestati catastali: Piena proprietà

;

Stima:

Dall'analisi di mercato condotta in zona si ritiene che il più probabile valore unitario per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'appartamento oggetto di stima è pari a 850,00 €/mq. Si ha:

$$V=129,48 \text{ m}^2 \times 850 \text{ €/mq} = 110.058,00 \text{ €}.$$

che in c.t. diventa **V=110.000,00 €**.

9.0 Conclusioni.

Di seguito si riassume, in forma tabellare, il valore stimato, all'attualità, per gli immobili acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale siti in comune di Amantea (CS).

Indirizzo	identificativi catastali			quota di proprietà	Valore di stima
	Foglio	Particella	Subalterno		
Amantea – Via Lava Gaenza n. 24/A	7	1151	24	1/1	€ 36.120,00
	7	1151	25	1/1	€ 91.600,00
	7	1151	26	1/1	€ 131.600,00
	7	1151	27	1/1	€ 107.000,00
	7	1151	34	1/3	€ 600,00
	7	1151	36	1/3	€ 600,00
	7	1151	37	1/3	€ 1.120,00
Amantea - via Dogana, 172	5	562	3	1/1	€ 82.400,00
	5	562	2	1/1	€ 110.000,00
totale					€ 561.040,00

Rende, 20.03.2025

L'esperto estimatore

Ing. Francesco Mordente

Elenco Allegati:

Allegato 1: Visure e planimetrie catastali;

Allegato 2: Planimetrie catastali;

Allegato 3: Comunicazioni accesso atti Comune di Amantea;

Allegato 4: Planimetrie di rilievo;

Allegato 5: Indagini di mercato;

Allegato 6: Fotografie;

Indice generale

1. Premessa.....	1
2. Svolgimento delle operazioni peritali.....	2
3. Metodo di stima.....	3
3.1 Indagine di mercato.....	3
4. Descrizione degli immobili.....	5
4.1 Immobili siti in Amantea - Via Lava Gaenza, 24/A.....	5
4.1.1 Appartamento al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Fg. 7 P.lla 1151 Sub. 24.....	7
4.1.2 Appartamento al piano secondo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Fg. 7 P.lla 1151 Sub. 25.....	10
4.1.3 Appartamento ai piani terzo e quarto identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al Fg. 7 P.lla 1151 Sub. 26.....	12
4.1.3 Appartamento ai piani terzo e quarto identificati al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.lla 1151 Sub. 27.....	15
4.1.4 Area di corte di proprietà esclusiva identificata al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.lla 1151 Sub. 34.....	19
4.1.5 Area di corte di proprietà esclusiva identificata al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.lla 1151 Sub. 36.....	20
4.1.6 Area di corte di proprietà esclusiva identificata al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.lla 1151 Sub. 37.....	21
4.2 Immobili siti in Via Dogana, 172.....	22
54.2.1 Ufficio al piano terra identificato al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.lla 562 Sub. 3.....	24
4.2.2 Appartamento con annessa soffitta ai piani primo e secondo identificato al Catasto Fabbricati del comune di Amantea al Fg. 7 P.lla 562 Sub. 2.....	25
9.0 Conclusioni.....	26
Elenco Allegati:.....	27