

TRIBUNALE DI PAOLA

Liquidazione Giudiziale [REDACTED] in liquidazione

Numero di Ruolo 3/2025

Giudice Delegato dott. Matteo Torretta

Curatori

avv. Valerie Stella De Caro

avv. Stefano Gottuso

RELAZIONE DI STIMA

BENI IMMOBILI Lotti 2, 3, 4, 5

Rende, 22.10.2025

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

1.0 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 dall'avv. Valerie Stella De Caro e dall'avv. Stefano Gottuso nella loro qualità di curatori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] in liquidazione, esperto estimatore al fine di determinare il valore di mercato, all'attualità, dei beni mobili e immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

Gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

Comune di Amantea – Via Baldacchini:

- Catasto Fabbricati – Foglio 5, particella 602 sub. 59;

Comune di Amantea – Via Vulcano:

- Catasto Fabbricati - Foglio 5, particella 1088, subalterno 17;
- Catasto Fabbricati - Foglio 5, particella 1088, subalterno 23;

Comune di Amantea - Terreni:

- Catasto Terreni – Foglio 14, particella 1069;
- Catasto Terreni – Foglio 14, particella 1071;
- Catasto Terreni – Foglio 14, particella 1170;
- Catasto Terreni – Foglio 14, particella 1176;

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

Al fine di eseguire i rilievi metrici e fotografici degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare mi sono recato (all. 1):

- Nelle date 6 e 28 marzo 2025, accompagnato dal Curatore avv. Stefano Gottuso presso gli immobili siti in Amantea alla via Vulcano;
- In data 13 marzo 2025, accompagnato dal curatore avv. Stefano Gottuso presso l'immobile sito in Amantea Via Libertà 14/c, presso l'immobile sito in via Baldacchini, 56 e sui terreni siti in Amantea alla via Achille Mazza;

In data 06.05.2025 (prot. comune di Amantea n. 121309 del 06.05.2025) ho inviata al comune di Amantea formale istanza di accesso ad atti amministrativi al fine di acquisire la documentazione necessaria per poter procedere alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare. Nonostante i ripetuti solleciti e gli incontri presso l'Ufficio Tecnico del comune di Amantea, l'Ente non ha fornito la documentazione richiesta. In data 10.07.2025 (prot. comune di Amantea n. 19444 del 10.07.2025) ho reiterata la richiesta senza alcun esito (all. 2).

In date diverse ho acquisito, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio, le visure catastali degli immobili (all. 3), estratte la planimetrie catastali degli stessi (all. 4), gli estratti di mappa (all. 5) ed effettuate le necessarie visure ipocatastali (all. 6).

3.0 Criteri di stima.

La stima del valore commerciale degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare 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 dell'immobile verrà calcolate sulla base delle planimetria di rilievo redatta sulla base delle misure rilevate nel corso dei sopralluoghi, ovvero dove rilevata la conformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi la superficie commerciale verrà calcolata sulla base delle planimetrie catastali.

Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti, per le superfici esterne, verrà introdotto il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,35 per i terrazzi e portici. Per la corte del compendio "Villa Esmeralda" la corte/giardino attesa la sua particolare funzione si effettueranno considerazioni specifiche nell'apposito paragrafo.

Il valore unitario (€/mq) degli immobili oggetto di stima sarà determinato sulla base di un'indagine di mercato appositamente condotta attraverso la consultazione delle principali banche dati immobiliari (OMI e Borsino Immobiliare) (all. 7), la consultazione dei valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita relativi a immobili simili resi disponibili presso l'Agenzia del Territorio e

l'esame delle proposte di vendita di immobili simili veicolate dalle primarie agenzie immobiliari operanti in zona.

La stima dei terreni edificabili verrà condotta con il metodo sintetico sulla base del valore unitario (costo al mq) di terreni simili nella stesa zona. Come superficie di riferimento verrà utilizzata la superficie catastale del terreno con la suddivisione per destinazione desumibile dal Geoportale del comune di Amantea (all. 8). Il valore unitario (€/mq) sarà determinato attraverso un'indagine di mercato appositamente condotta.

4.0 Stima degli immobili.

4.1 Analisi di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore unitario del fabbricato oggetto di stima sono state consultate innanzitutto la banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>) e il Borsino immobiliare (<https://borsinoimmobiliare.it>) da cui sono stati ricavati i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

Amantea Zona B1 - Anno 2024 – Semestre 2

Negozi – stato conservativo normale – min 930 €/mq max 1.400 €/mq;

Abitazioni civili – stato conservativo normale – min 740 €/mq max 1.100 €/mq;

Borsino Immobiliare:

- Negozi: min. 805 €/mq max 1.354 €/mq;
- Abitazioni civili in stabili di fascia media: min. 796 €/mq max 1.291 €/mq;

Sono state ricercate anche la proposte di vendita reperibili presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona. I risultati della ricerca sono riportati nelle tabelle 2 e 3.

Indirizzo / Zona	Superficie (m ²)	Prezzo (€)	€/m ²
Corso Malta	442	420.000,00 €	950,00 €
Via della Libertà, 20	295	260.000,00 €	881,00 €
Via Garibaldi, 26	155	175.000,00 €	1.129,00 €
Via Mercato Nuovo	165	180.000,00 €	1.091,00 €
Via Dogana, 155	100	85.000,00 €	850,00 €
Campora San Giovanni	90	110.000,00 €	1.222,00 €
Via Stromboli, 181B	270	470.000,00 €	1.741,00 €

Tabella 1: Comparabili per immobili a destinazione d'uso commerciale in Amantea zona centrale.

I valori unitari per gli immobili a destinazione commerciale oscillano tra un minimo di 850 €/mq e un massimo di 1.740 €/mq con un valore medio di 1.123 €/mq mentre quelli relativi a immobili a destinazione residenziale variano tra un minimo di 446 €/mq a un massimo di 1.032 €/mq con un valore medio pari a 697 €/mq.

Indirizzo / Zona	Tipologia	Superficie (m ²)	Prezzo (€)	€/m ²
Strada Statale 18	Quadrilocale	101	45.000,00 €	446,00 €
Via Lazio, 25	Trilocale	90	50.000,00 €	556,00 €
Via Tevere, 9	5 locali	95	98.000,00 €	1.032,00 €
Via Trento (Centro città)	4 locali	155	117.000,00 €	755,00 €

Tabella 2: Comparabili per immobili a destinazione d'uso residenziale in Amantea zona centrale

È stata effettuata anche una ricerca dei valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita relativi a immobili simili a quello oggetto di stima e collocati nella stessa zona. I risultati sono riportati nelle tabelle 4 e 5.

data	cat. cat.	superficie [mq]	corrispettivo dichiarato	corr. unitario [€/mq]
apr. 2023	C1	42	35.150,00 €	836,90 €
dic. 2023	C1	50	48.000,00 €	960,00 €
gen. 2024	C1	151	150.000,00 €	993,38 €
lug. 2024	C1	124	120.000,00 €	967,74 €
lug. 2024	C1	43	26.000,00 €	604,65 €

Tabella 3: Valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita per immobili a destinazione commerciale.

data	cat. cat.	superficie [mq]	corrispettivo dichiarato	corr. unitario [€/mq]
gen. 2024	A3	95	65.000,00 €	684,21 €
	A2+C6	107,5	91.000,00 €	846,51 €
feb. 2024	A3	121	123.000,00 €	1.016,53 €
	A3	132	90.000,00 €	681,82 €
	A3+C2	146,5	230.000,00 €	1.569,97 €
	A3	66	45.000,00 €	681,82 €
mar. 2024	A3	87	25.000,00 €	287,36 €
	A2+C6	71,5	70.000,00 €	979,02 €
	A3+C6	158,5	90.000,00 €	567,82 €
	A3	105	200.000,00 €	1.904,76 €
Apr. 2024	A2+C6	139	120.000,00 €	863,31 €
	A2	95	82.500,00 €	868,42 €
mag. 2024	A2	139	110.000,00 €	791,37 €
	A2	86	82.000,00 €	953,49 €
	A3	71	78.000,00 €	1.098,59 €
giu. 2024	A3	154	58.000,00 €	376,62 €
	A3	102	106.000,00 €	1.039,22 €
	A3	39	30.000,00 €	769,23 €
lug. 2024	A3	88	50.000,00 €	568,18 €
	A3	129	123.000,00 €	953,49 €
	A3+C6	70,5	75.000,00 €	1.063,83 €

Tabella 4: Valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita per immobili a destinazione residenziale.

I valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita per gli immobili a destinazione commerciale variano tra un minimo di 605 €/mq e un massimo di 993 €/mq con una media di 872 €/mq. I valori immobiliari unitari dichiarati per gli immobili a destinazione residenziale oscillano tra un minimo di 287 €/mq e un massimo di 1.905 €/mq con un valore medio di 884 €/mq.

4.2 LOTTO 2 - Immobile a destinazione commerciale sito in Amantea, via Baldacchini.

Si tratta di un magazzino commerciale di ampie dimensioni con annesso deposito in locale interrato direttamente collegato all'unità immobiliare principale attraverso scala interna e ascensore/montacarichi. L'immobile è accessibile da via Baldacchini ed è suddiviso di un'area di esposizione e vendita, un'area di lavorazione e servizi e di un deposito in locale interrato.

Nell'immobile è oggi attivo, in forza di un contratto di locazione, un supermercato. Lo stato di conservazione è buono.

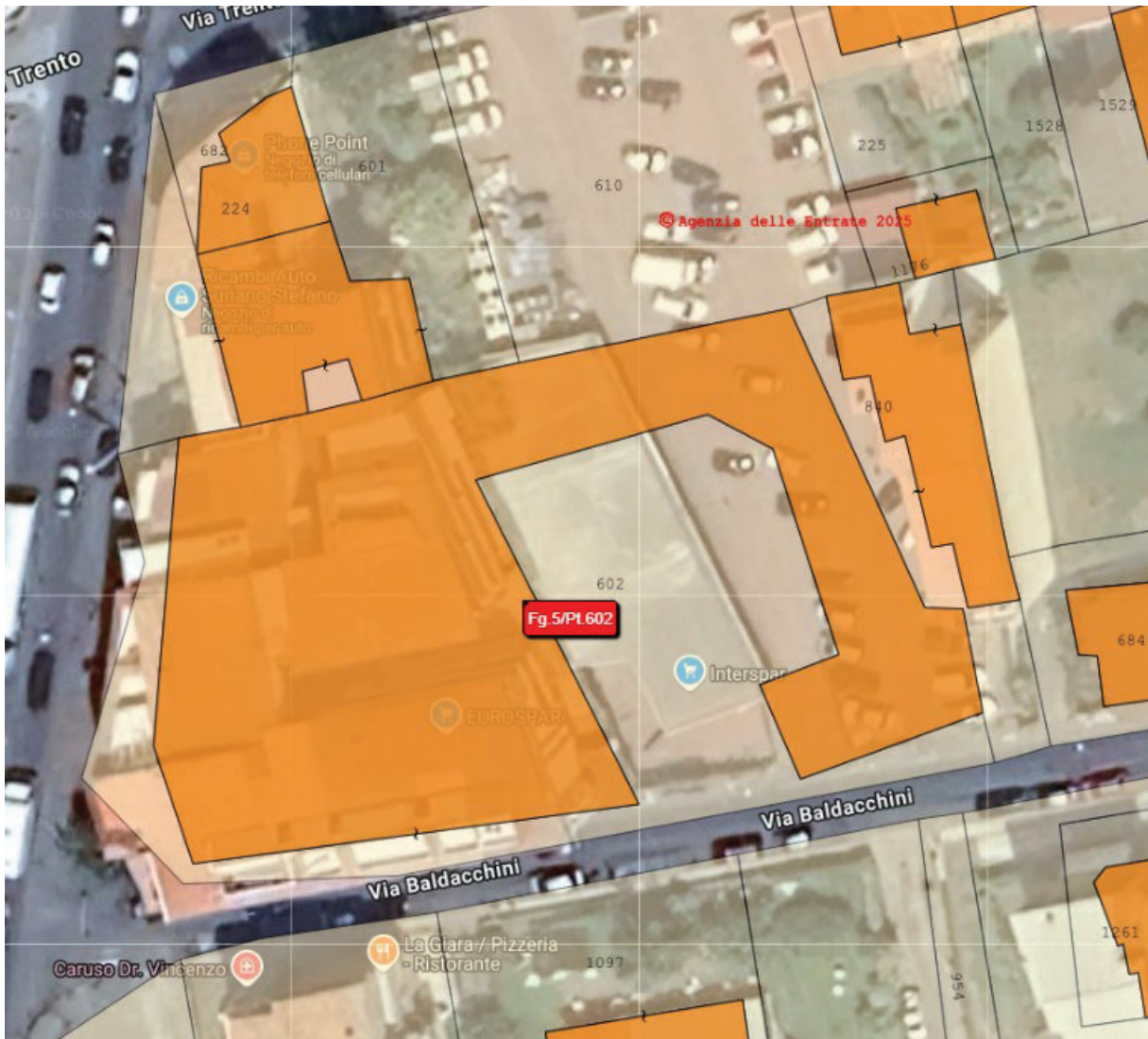


Figura 1: Ubicazione dell'immobile in via Baldacchini.

Identificativi Catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Amantea Fig. 5 P.Illa 602 sub. 59 – cat. D8 – Rendita € 20.600,00.

Confini.

L'immobile confina a Nord con p.lle 601 e 610, a Sud con la via Baldacchini, a Est con parcheggio a Ovest con la S.S. 18.

Intestatari Catastali.

Piena proprietà della società [redacted].

Coerenze Urbanistiche e Catastali.

dott. ing. Francesco Mordente
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

Nonostante le reiterate richieste di accesso agli atti presentate al comune di Amantea non è stato possibile acquisire la documentazione urbanistica relativa alla costruzione dell'immobile.

Dagli atti in possesso della Curatela è stato possibile ricavare che per l'immobile è stata presentata Concessione Edilizia in sanatoria n. 957 del 15.02.1990 e che per l'immobile è stato rilasciato certificato di agibilità in data 21.11.1989, successivamente integrato con certificato di agibilità rilasciato in data 05.03.1990 e ancora è stato rilasciato certificato di agibilità in data 13.11.1995 estendendolo anche ai sensi della L. 46/90.

Per quanto riguarda la conformità catastale non è possibile attestarla in quanto in catasto non è stato possibile rinvenire la planimetria catastale dell'immobile.

Sarà necessario, al momento della vendita, depositare la planimetria catastale tramite nuova DOCFA a un costo stimato, tra rilievo di dettaglio, oneri e spese pari a € 5.000,00.

Contratto di locazione.

Per l'immobile è stato stipulato contratto di locazione commerciale tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] già esercente nell'immobile di attività di supermercato in virtù di contratto di fitto di ramo d'azienda stipulato con la società titolare dell'attività di supermercato GAM S.p.A. Il contratto è stato stipulato in data 23.03.2021 e ha durata di anni 6 decorrenti dal 01.04.2021 rinnovabile tacitamente ogni 6 anni salvo disdetta di una delle parti.

Consistenza.

Dai dati di rilievo si desume che la superficie dell'area espositiva/servizi è pari a 1.421 mq, la superficie del magazzino interrato è pari a 202,56 mq mentre la superficie esterna coperta è pari a 42,49 mq

Indagine di mercato:

Per la stima dell'immobile e utilizzabile l'analisi di mercato già svolta al paragrafo 4.1.

Stima.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, la sua posizione centrale, la dotazione di parcheggio autonomo si può ritenere che i più probabili valori di mercato siano i seguenti:

- area commerciale: 1.100 €/mq;

- deposito interrato: 600 €/mq;
- superficie esterna coperta: 350 €/mq.

si ha che il valore commerciale è pari a:

$$V = 1.421 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} + 202,56 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} + 42,49 \times 350 \text{ €/mq} = 1.699.507,50$$

A tale valore vanno sottratti i costi stimati per la regolarizzazione catastale pari a € 5.000,00 per cui si ha:

$$V = 1.694.507,50$$

Tale valore, ancora, va abbattuto del 10% in considerazione del fatto che l'immobile è locato e successivamente di un ulteriore 10% per tener conto che la vendita in sede di liquidazione giudiziale è esente da garanzia per vizi. Si ha:

$$V = 1.649.507,50 - 1.649.507,50 \times 0.10 = 1.525.056,75 \text{ €}$$

e quindi:

$$V = 1.525.056,75 \text{ €} - 1.525.056,75 \text{ €} \times 0.10 = 1.372.551,08 \text{ €}$$

Da cui il valore a base d'asta, in c.t. è pari a:

$$\mathbf{V = 1.372.500,00 \text{ €}}$$

4.4 LOTTO 3 - Appartamento sito in Amantea, via Vulcano.

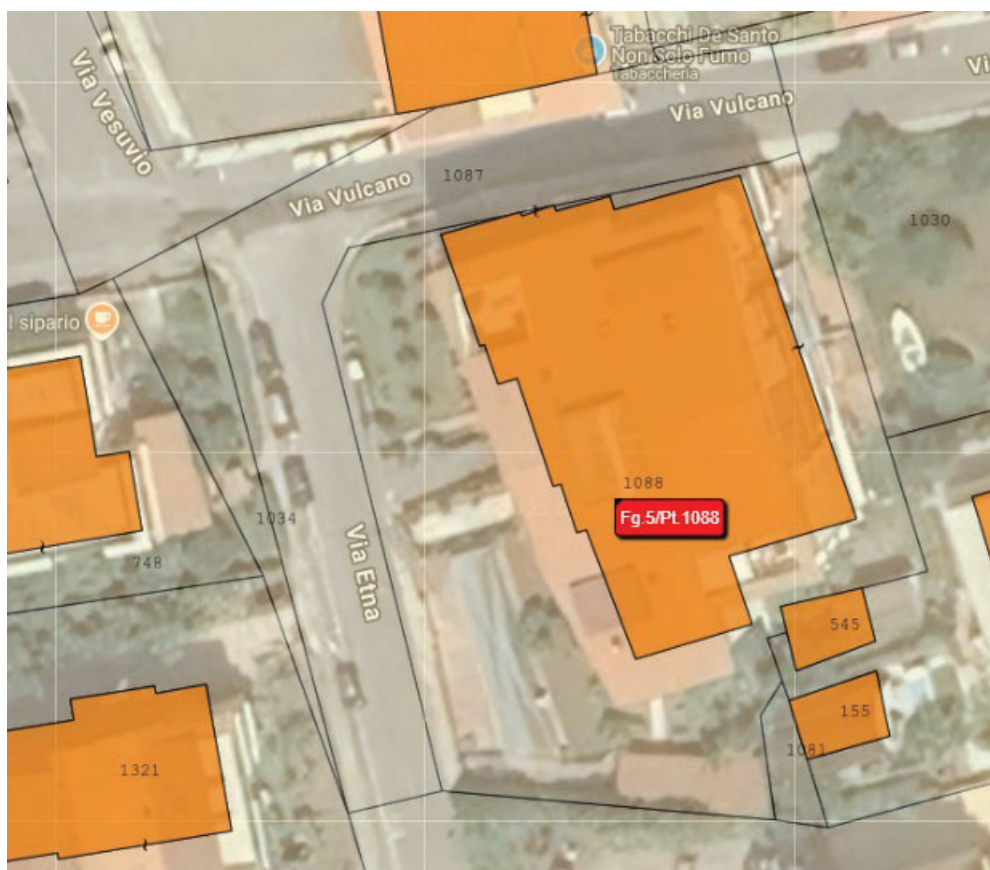


Figura 2: Ubicazione degli immobili in via Vulcano.

Descrizione.

È stato acquisito all'attivo della Liquidazione Giudiziale un appartamento ad uso residenziale collocato all'interno di un edificio in cemento armato su tre livelli oltre mansarda e seminterrato o sito in Amantea all'incrocio con la Via Vulcano e la Via Etna con accesso dalla via Vulcano. Sull'edificio sono stati iniziati lavori di miglioramento energetico con la formula del 110%. I lavori sono però ad oggi interrotti. L'appartamento è al piano terzo con altezza interna pari a 2,80 m, ha pavimento in grès, infissi in alluminio con vetrocamera, è dotato di riscaldamento autonomo a metano e climatizzatore nei locali cucina e soggiorno. Si compone di ingresso/soggiorno, cucina, 4 camere da letto e 3 WC.

Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati del comune di Amantea, foglio 5 p.lla 1088 sub. 17 cat. A/2 cl. 2 Consistenza 8 vani, superficie totale 207 mq, totale escluse le aree scoperte 196 mq. Rendita 702,38 €.

Confini:

l'unità immobiliare confina a Nord, Est e Sud con corte condominiale e in parte con vano scala condominiale, a Ovest con sub 16, vano scala condominiale e sub 18.

Intestatari catastali:

L'immobile è catastalmente intestato per la Piena proprietà alla società [REDACTED]
[REDACTED]

Contratto di locazione.

L'appartamento locato ad uso abitativo con contratto stipulato in data 01.03.2020 con durata 4 anni tacitamente rinnovabile. Il contratto è stato registrato all'Ufficio del Registro di Paola in data 12.08.2020 al n. 000895.

Regolarità urbanistica.

Nonostante le reiterate richieste di accesso agli atti presentate al comune di Amantea non è stato possibile acquisire la documentazione urbanistica relativa alla costruzione dell'immobile. Appare però evidente, anche dal confronto con la planimetria catastale che sono stati eseguiti sull'immobile lavori aggiuntivi realizzando nuovi corpi sui terrazzi con aumento di volumetria. In particolare è stato realizzato un nuovo vano sul terrazzo lato Est e è stata chiusa, trasformandola in veranda una porzione di terrazzo sul lato Sud. La possibilità di sanatoria di tali abusi appare allo stato improbabile per cui appare prudente ipotizzare il ripristino dello status quo ante mediante la demolizione delle parti aggiunte. Il costo stimato per la demolizione delle opere e per le pratiche urbanistiche è stimabile in € 8.500,00 comprensivi di IVA, oneri e sanzioni.

Conformità catastale.

Una volta eliminate le opere presuntamente abusive la conformità catastale può intendersi ripristinata.

Consistenza.

La superficie coperta è pari a 196,44 mq oltre l'ampliamento presuntamente irregolare di 8,36 mq realizzato a scapito della superficie dei terrazzi. Nella stima la superficie di tale ampliamento verrà prudenzialmente considerata come superficie di terrazzo. Stesso discorso dicasi per la terrazza che ha una superficie pari a 8,78 mq. La superficie residua dei terrazzi è pari a 46,71 mq. Applicando i coefficienti di ragguaglio precedentemente introdotti si calcola la superficie commerciale:

$$S_c = 196,44 \text{ mq} + 0,35 \times (8,36 + 8,78 + 24,65 + 12,86 + 9,38) = 218,85 \text{ mq}$$

Stima.

Dall'analisi di mercato precedentemente svolta possiamo ricavare che il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento sia pari a 1.000 €/mq.

Si ha:

$$V = 218,85 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 218.885,00 \text{ €}$$

Da tale valore bisogna sottrarre i costi per la sanatoria urbanistica stimati in € 8.500,00 per cui si ha.

$$V = 218.885,00 \text{ €} - 8.500,00 \text{ €} = 210.385,00 \text{ €}$$

A tale valore, ancora, bisogna applicare un abbattimento del valore in considerazione del fatto che l'immobile è locato e quindi un ulteriore abbattimento di valore pari al 10% per tener conto che la vendita in sede di liquidazione giudiziale è esente da garanzia per vizi. Si ha:

$$V = 210.385,00 \text{ €} - 210.385,00 \text{ €} \times 0,10 = 189.346,50 \text{ €}$$

$$V = 189.346,50 \text{ €} - 189.346,50 \text{ €} \times 0,10 = 170.406,85 \text{ €}$$

Da cui il valore a base d'asta, in c.t. risulta essere pari a:

$$\mathbf{V = 173.400,00 \text{ €}}$$

4.5 LOTTO 4 – Garage sito in Amantea , via Vulcano.

Descrizione.

Si tratta di un garage, collocato al piano seminterrato di un edificio in cemento armato su tre livelli oltre mansarda sito in Amantea all'incrocio con la Via Vulcano e la Via Etna con accesso dalla via Vulcano. Sull'edificio sono stati iniziati lavori di miglioramento energetico con la formula del 110%. I lavori sono però ad oggi interrotti. Si compone di un unico locale con altezza interna pari a 2,94 m, pavimento in grès e porta d'ingresso con saracinesca metallica.

Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati del comune di Amantea, foglio 5 p.lla 1088 sub. 23 cat. C/6 cl. 2 Consistenza 33 mq, superficie totale 38 mq. Rendita 110.78 €

Confini:

Confina a Nord con terrapieno, a Ovest con sub 22 a Est con sub. 24 e a Sud con corridoio carrabile condominiale sub. 4

Intestatari catastali:

Entrambi gli immobili sono per la piena proprietà della società [REDACTED]

Contratto di locazione.

Il garage è attualmente in uso agli occupanti dell'appartamento ubicato nello stesso stabile al subalterno 17. Non risulta che vi sia alcun contratto opponibile alla procedura di liquidazione giudiziale.

Regolarità urbanistica.

Non è possibile accertarla attesa l'impossibilità di acquisire presso l'Ente Comunale le planimetrie di progetto dell'immobile.

Conformità catastale.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi a meno di una diversa dimensione della saracinesca d'ingresso.

Consistenza.

La superficie commerciale è pari a:

$$S_c=37,61 \text{ mq.}$$

Stima.

Dall'analisi di mercato precedentemente svolta possiamo ricavare che il più probabile valore unitario di mercato per il garage il più probabile valore unitario di mercato sia pari a 450,00 €/mq.

Si ha:

$$V = 37,61 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 16.924,50 \text{ €}$$

A tale valore va applicato l'abbattimento forfetario del 10% per tener conto che la vendita in sede di liquidazione giudiziale è esente da garanzia per vizi. Si ha:

$$V=16.924,50 \text{ €} - 16.924,50 \text{ €} \times 0.10 = 15.232,55 \text{ €}$$

Considerato che l'immobile è occupato senza titolo non si ritiene di dover applicare ulteriori abbattimenti per tener conto di un eventuale stato di locazione.

Il valore a base d'asta, in c.t. risulta essere pari a:

$$\mathbf{V=15.200,00 \text{ €}}$$

4.5 LOTTO 5 - Terreni in Amantea, via Achille Mazza.



Comune di Amantea

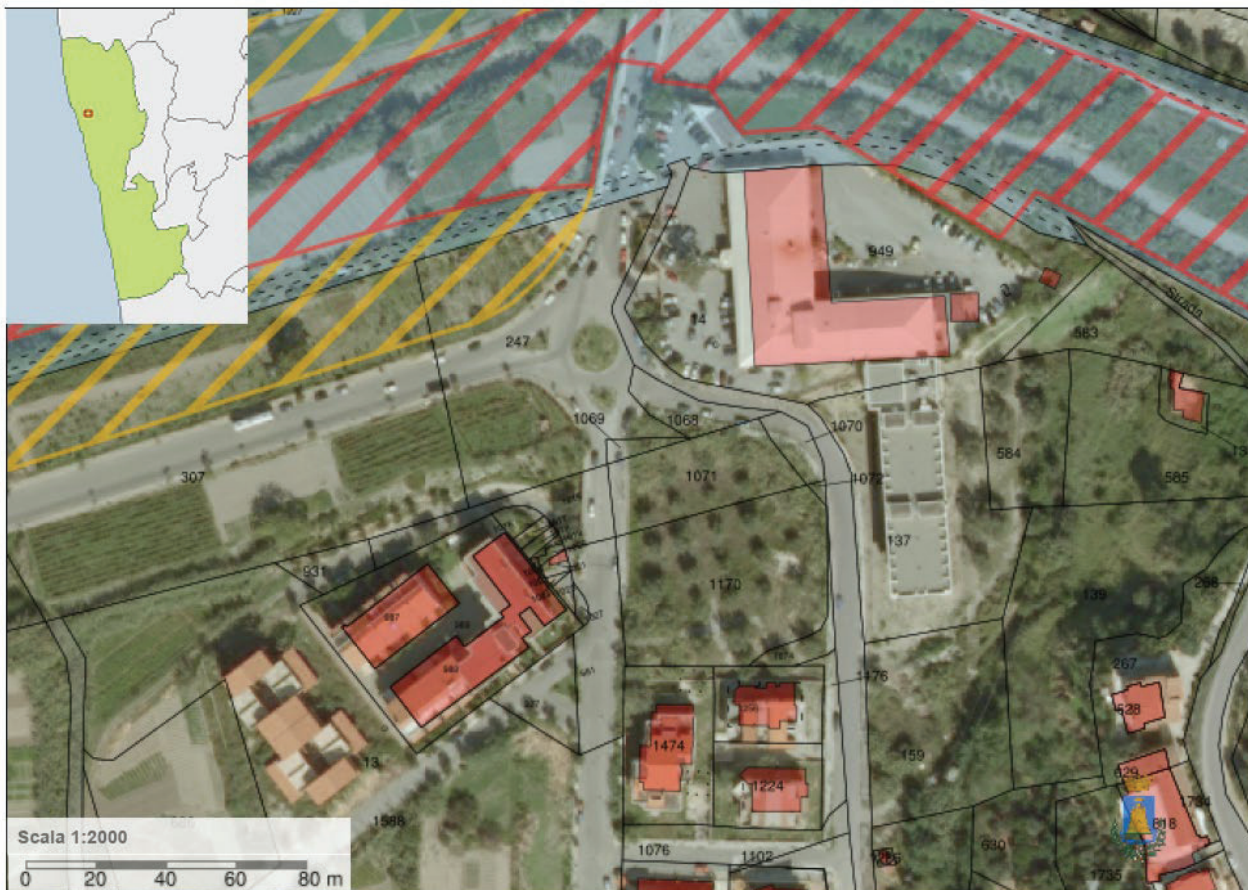


Figura 3: Terreni edificabili in Amantea alla via Achille Mazza – estratto dal geoportale comunale.

Si tratta di un lotto di terreni edificabili ricadenti nel vigente strumento urbanistico del comune di Amantea in parte in area B4 e in parte in area destinata, nelle previsioni di piano, a infrastrutture stradali. Le aree B4 sono aree sottoposte a Piani Attuativi approvati e/o in corso di approvazione.

Le informazioni sulla destinazione urbanistiche di ogni singola particella sono state ricavate dal Geoportale del comune di Amantea.

Identificativi Catastali – catasto terreni del comune di Amantea:

- Foglio 14 Particella 1069 superficie 60 mq – vigneto cl. 2 reddito dominicale 0,25 € - reddito agrario 0,20 €;

- Foglio 14 Particella 1071 superficie 973 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 3,02 € - reddito agrario 3,27€;
- Foglio 14 Particella 1170 superficie 2.697 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 8,36 € - reddito agrario 9,05 €;
- Foglio 14 Particella 1176 superficie 16 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 0.09 € - reddito agrario 0,03 €;

Intestatari catastali.

Piena proprietà della società [REDACTED].

Destinazione urbanistica.

Nella tabella che segue è riportata la destinazione urbanistica delle singole particelle e delle relative porzioni:

Foglio	Particella	destinazione urbanistica	%	superficie [mq]
14	1071			973
		IS - infrastrutture	5,19%	50,50
		IS - infrastrutture	0,94%	9,15
		B4	5,28%	51,37
		B4	88,58%	861,88
	1170			2697,00
		IS - infrastrutture	0,26%	7,01
		B4	2,17%	58,52
		B4	97,57%	2631,46
	1176			16,00
		IS - infrastrutture	47,71%	7,63
		B4	52,29%	8,37
	1069			60,00
		IS - infrastrutture	31,22%	18,73
		B4	16,51%	9,91
	B4	52,28%	31,37	

Tabella 5: Destinazione urbanistica dei terreni.

Stima.

Da un'indagine di mercato condotta in loco è stato possibile determinare il più probabile valore unitario di mercato per terreni ricadenti in zona B4 del comune di Amantea è pari a 14,00 €/mq.

Considerato che la superficie ricadente in zona B4 per l'insieme dei terreni è pari complessivamente a 3.660,52 mq si ottiene per l'intero lotto il valore:

V=51.247,28 €

Che in c.t. diventano:

V=51.250,00 €.

5.0 Gravami.

- **Trascrizione** – presentazione n. 36 del 13.05.2025 registro generale 145921 – registro particolare 11839.

Titolo: Atto Giudiziario del 03.03.2025 rep. 3/2025 – Tribunale di Paola – Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale eseguita d'ufficio.

A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED] azione.

Contro: [REDACTED].

- **Iscrizione** – presentazione n. 17 del 14.11.2024 registro generale 34006 – registro particolare 2786.

Titolo: Atto Giudiziario del 19.07.2024 rep. 610 – Tribunale di Paola – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un totale di € 1.573.500,00

A favore: Perri Massimo nato a Roma il 05.11.1987 – C.F. PRRMSM87S05H501F per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà.

Immobili:

- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 219 sub. 13;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 7 p.lla 627 sub. 89;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 7 p.lla 627 sub. 54;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 219 sub. 1;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 219 sub. 2;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 219 sub. 3;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 325 sub. 1;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 325 sub. 2;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 325 sub. 3;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 325 sub. 4;
- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 643 sub. 1;

- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.IIa 602 sub. 59;
- Catasto Terreni Comune di Amantea Foglio 14 p.IIa 1069;
- Catasto Terreni Comune di Amantea Foglio 14 p.IIa 1071;
- Catasto Terreni Comune di Amantea Foglio 14 p.IIa 1170;
- Catasto Terreni Comune di Amantea Foglio 14 p.IIa 1176;

6.0 Conclusioni.

Si riporta qui una sintesi dei lotti per come individuati e dei relativi valori:

Lotto 2 - Immobile a destinazione commerciale sito in Amantea, via Baldacchini.

Piena proprietà dell'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Amantea:

- Fg. 5 P.IIa 602 sub. 59 – cat. D8 – Rendita € 20.600,00.

Valore a base d'asta: V=1.372.500 €.

Lotto 3: Appartamento ad uso residenziale sito in Amantea, via Vulcano.

Piena proprietà dell'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Amantea:

- foglio 5 p.IIa 1088 sub. 17 cat. A/2 cl. 2 Consistenza 8 vani, superficie totale 207 mq, totale escluse le aree scoperte 196 mq. Rendita 702,38€.

Valore a base d'asta: V=173.400,00 €.

Lotto 4: Garage sito in Amantea, via Vulcano.

Piena proprietà dell'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Amantea:

foglio 5 p.IIa 1088 sub. 23 cat. C/6 cl. 2 Consistenza 33 mq, superficie totale 38 mq. Rendita 110.78€

Valore a base d'asta: V=15.200,00 €.

Lotto 6: Terreni edificabili in Amantea, via Achille Mazza.

Piena proprietà dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Amantea al

- Foglio 14 Particella 1069 superficie 60 mq – vigneto cl. 2 reddito dominicale 0,25 € - reddito agrario 0,20 €;
- Foglio 14 Particella 1071 superficie 973 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 3,02 € - reddito agrario 3,27€;
- Foglio 14 Particella 1170 superficie 2.697 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 8,36 € - reddito agrario 9,05 €;
- Foglio 14 Particella 1176 superficie 16 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 0.09 € - reddito agrario 0,03 €;

Valore complessivo a base d’asta: V=51.250,00 €.

Rende, 22.10.2025

l’esperto estimatore

Dott. Ing. Francesco Mordente



Mordente Francesco
Ingegnere
22.10.2025 16:31:06
GMT+01:00

Sommario

1.0	Premessa.....	1
2.0	Svolgimento delle operazioni peritali.....	1
3.0	Criteri di stima.....	2
4.0	Stima degli immobili.....	3
4.1	Analisi di mercato.....	3
4.2	LOTTO 2 - Immobile a destinazione commerciale sito in Amantea, via Baldacchini.....	5
4.4	LOTTO 3 - Appartamento sito in Amantea, via Vulcano.....	9
4.5	LOTTO 4 – Garage sito in Amantea , via Vulcano.....	12
4.5	LOTTO 5 - Terreni in Amantea, via Achille Mazza.....	14
5.0	Gravami.....	16
6.0	Conclusioni.....	17
	Elenco Allegati.....	19

Elenco Allegati.

Allegato 1: Verbali di sopralluogo.

Allegato 2: Istanze di accesso agli atti.

Allegato 3: Visure Catastali.

Allegato 4: Planimetrie Catastali.

Allegato 5: Estratti di mappa.

Allegato 6: Visure Ipocatastali.

Allegato 7: Geoportale Amantea.

Allegato 8: Analisi di mercato.

Allegato 9: Planimetrie di rilievo.

Allegato 10: Fotografie.