

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

**Giudice Dott.ssa Marzia Maffei**

FALLIMENTO 

**Perizia di Stima del Valore**



07/10/2025

Ing. Pino Balsano



## **INDICE:**

**Conferimento dell'incarico peritale**

**Quesito**

**Svolgimento delle Operazioni**

**Risposta al Quesito**

**Conclusioni**

**Bibliografia**

## **ALLEGATI**

Nomina

Visure Storiche

Planimetrie Catastali

Sopralluogo

Elaborati Grafici

Redatti dall'Ing. Pino Balsano



## Conferimento dell'incarico peritale

Il giorno 07 10 2025 il sottoscritto Ing. Pino Balsano veniva nominato dal Giudice Marzia Maffei per stimare il nuovo valore degli immobili compresi nel fallimento [REDACTED]

### Premessa

Gli immobili oggetto di stima del valore sono censiti al Comune di Lattarico e specificamente:

#### FABBRICATI:

##### COMPLESSO ATTIVITA' PRODUTTIVA

(Capannoni-Abitazione/Uffici- Corte) Tali immobili risultano identificati al N C.E.U - Comune di Lattarico come di seguito: Foglio 11, p.lla 151, cat. D/7;

Suolo A (Corte esclusiva)

Fabbricato B (Capannone)

Fabbricato C (Capannone)

Fabbricato D (Capannone)

Fabbricato E (Capannone)

Fabbricato F (Capannone)

Fabbricato G (Abitazione/ufficio)

#### TERRENI identificato al:

Foglio 11, p.lla 26, Bosco ceduo cl. 2-35.620 mq;

Foglio 11, p.lla 32, Vigneto cl. 2 - 950 mq;

Foglio 11, p.lla 55, Pasc. Cespug. cl. 1 - 2.200 mq;

Foglio 11, p.lla 64, Seminativo cl. 2 -120 mq;

Foglio 11 ,p.lla 69, Seminativo cl. 3-1.880 mq;

Foglio 11, p.lla 72, Seminativo cl. 3 - 7.540 mq;

Foglio 11, p.lla 150, Vigneto cl. 1- 8.190 mq;

Foglio 11 ,p.lla 152, Seminativo cl. 2-10.910 mq;

Foglio 11, p.lla 153, Seminativo cl. 2- 8.400 mq;

Foglio 19, p.lla 31, Pascolo cl. 1 - 530 mq;

Foglio 19, p.lla 56, Pascolo Arb. - 270 mq;

Tutti i cespiti innanzi riportati, risultano intestati a:

*In Ditta [REDACTED] con sede in Rose - Propr. 1000/1000*

Come già riportato dal precedente CTU, Gli immobili appresi all'attivo fallimentare e identificati al N.C.T. - Comune di Lattarico –

Foglio 11 - P.lla 24 e P.lla 45, a seguito di frazionamenti e accatastamenti risultano ora censiti come N.C.T. - Comune di Lattarico –

Foglio 11 - P.lla 150, P.lla 152, P.lla 153

Foglio 11 - P.lla 151.



**QUESITO**

*Tribunale Ordinario di Cosenza  
Ufficio Fallimenti e altre procedure concorsuali*

*La g.d.;*

*vista l'istanza formulata dal curatore in data odierna dal curatore per conto dell'ing.*

*Pino Balsano;*

*ritenuta la stessa meritevole di accoglimento;*

*pqm*

*autorizza la nomina dell'Ing. Balsano al fine di provvedere unicamente ad aggiornare la precedente stima sulla base dello stato attuale degli immobili della fallita;*

*autorizza*

*conferma che la liquidazione del compenso del perito avverrà dopo il deposito della stessa riguardo gli onorari, conformemente all'articolo 12 d.m. 30 maggio 2002 articolo 13 (50%) d.m. 30 maggio 2002 articolo 1 (per vacanze riguardanti eventuali problematiche non connesse con la stima);*

*autorizza il perito al ritiro delle planimetrie catastali del cespite;*

*autorizza l'ausiliario ad avvalersi di due collaboratori a proprie spese;*

*concede 60 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.*

*Si comunichi al curatore.*

*Cosenza, 07/10/2025*

*La g.d.*

*Marzia Maffei*



## Svolgimento delle Operazioni

Contestualmente alla stesura della Perizia il sottoscritto Ing. Pino Balsano in data 08/10/2025 si recava in prossimità dei luoghi di causa per studiare la zona dove a breve avrei condotto le operazioni peritali.

In data 09/10/2025 il sottoscritto si recava in prossimità nuovamente dei luoghi di causa per eseguire un'indagine presso i privati del prezzo di mercato dei beni da stimare.

Il Sopralluogo è stato condotto in data 11/10/2025, in tale occasione il sottoscritto Ing. Pino Balsano ha potuto visionare i luoghi di causa, ed effettuare un ampio report fotografico oltre eseguire una serie di innumerevoli misure tecniche.

In data 13/10/2025 il sottoscritto si recava presso le principali agenzie immobiliari della zona per approfondire il valore di mercato dei beni da stimare.

In data 14/10/2025 il sottoscritto si recava presso il Comune di Lattarico per indagare sui valori di compravendita dei beni della zona

In data 17/10/2025 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia delle Entrate per chiarire il frazionamento di alcune particelle presenti nella procedura in oggetto.

In data 18/10/2025 e 19/10/2025 il sottoscritto si recava nuovamente in prossimità dei luoghi di causa per investigare sui valori di mercato dei beni della zona

In data 27/10/2025 il sottoscritto si recava presso varie agenzie immobiliari in prossimità della zona oggetto di interesse per avere riscontro della bozza dei dati di stima calcolati, in particolare dei dati riguardanti i terreni compresi nel fallimento [REDACTED]



## RISPOSTA AL QUESITO

### STIMA FABBRICATI

Gli immobili in oggetto, fanno parte di un complesso di corpi di fabbrica costituito da n. 6 (sei) strutture, ubicato nel Comune di Lattarico (CS) alla località Farneto destinati all'allevamento di conigli e attività complementari quali depositi/magazzini e uffici.

Il complesso, ubicato in zona limitrofa al nucleo storico, in base al Piano Regolatore Generale, risulta ricadere in zona omogenea E (zona agricola).

### Zona E ( Geoportale Comune di Lattarico)

(NTA Parte Seconda - Capo II° - Suddivisione del territorio comunale in zone - stralcio art. 2 - Vari tipi di zone territoriali omogenee)

Tale zona comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento della proprietà richiede insediamenti da considerare come la Zona C.

(NTA Parte Seconda - Capo II° - Suddivisione del territorio comunale in zone - stralcio art. 10 - Tutte le costruzioni nelle zone territoriali omogenee dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni generali; R.E. Parte Seconda - Capitolo 2° - Art. 48)

indice di fabbricabilità fondiaria mq/mq 0,013 (abitazioni) mq/mq 0,10 (annessi agricoli);

l'altezza massima degli edifici è di ml. 7.50 esclusi i silos, serbatoi od altre costruzioni di servizio;

distanza dei fabbricati dai cigli stradali (D.M. 1444/1968, art. 4):

ml. 60,00 per le autostrade, raccordi autostradali ed aste di accesso;

ml. 40,00 per le strade statali comprendenti itinerari internazionali, strade statali di grande comunicazione, raccordi autostradali non riconosciuti, strade a scorrimento veloce;

ml. 30,00 per le strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente, strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50;

ml. 20,00 per strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

distanza degli edifici dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5.00.



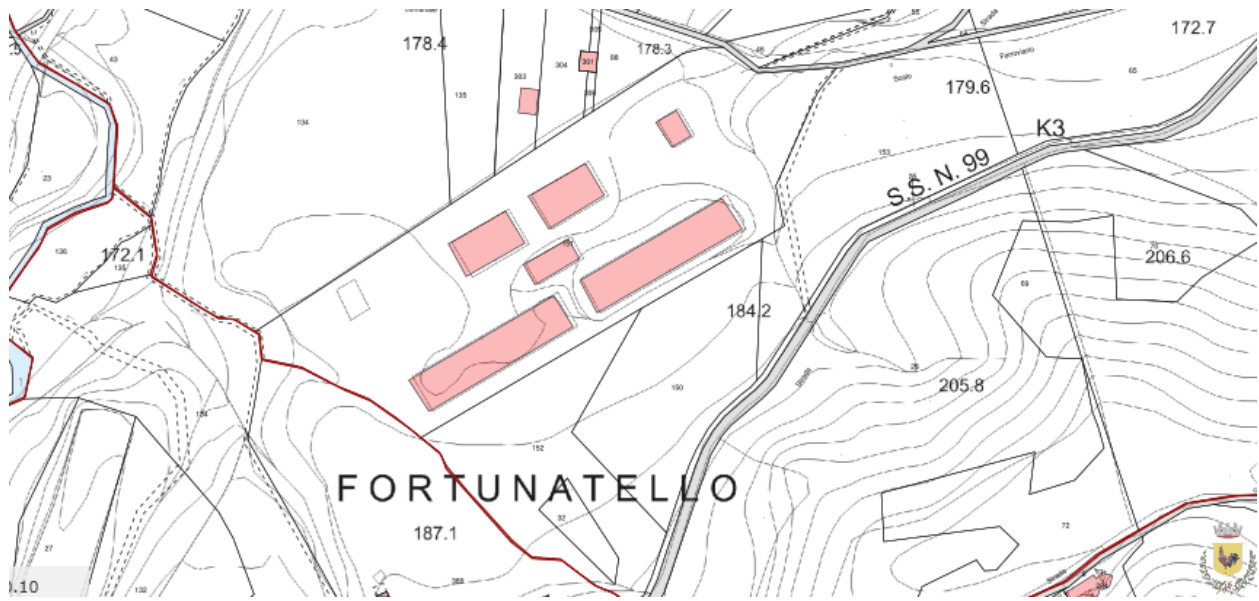


Figura n.1 - Foglio 11 - p.lla 151 - Categoria D7  
Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 2 - Foglio 11 - p.lla 151 - Categoria D7  
Geoportale Comune di Lattarico





Figura n. 3 - Foglio 11 - p.lla 151 - Categoria D7  
<https://www.formaps.it/>

Esso risulta facilmente raggiungibile attraverso strada provinciale e comunale. L'ingresso al complesso produttivo è garantito da cancello in ferro affacciato sulla strada comunale.

L'area non risulta delimitata ad eccezione di un piccola parte sul confine nord. Una strada sterrata interna al lotto conduce ai vari capannoni e all'abitazione e all'ufficio.

#### Data della costruzione

L'anno di costruzione del complesso risale al 1994/95 a seguito di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Lattarico, Concessione Edilizia n. 47193 del 13.12.1993 e Variante n. 02/97 del 20.01.1997, così come già detto dal precedente ctu.



### Caratteristiche Costruttive

Esso è costituito da n. 6 (sei) strutture di cui 5 capannoni realizzati con struttura prefabbricata con travi, pilastri e copertura in ferro, tetto a due falde con manto di copertura in lamiera coibentata, tamponatura perimetrale in laterizio, intonacata ma non pitturata ed 1 (una) abitazione ufficio.

Al fine di meglio individuare le singole strutture, il sottoscritto Ing. Pino Balsano le contraddistinguerà con la stessa modalità del CTU precedente, per non destare confusione.

### Fabbricato B - C - D - E - F (Capannoni)

Essi sono dotati di impianto elettrico a vista con canaline in PVC.

L'ingresso ai capannoni è garantito da porte in ferro del tipo scorrevole e a battente e grandi finestre assicurano l'illuminazione dell'ambiente.

I Capannoni in oggetto, all'interno del complesso per l'allevamento di conigli, hanno le funzioni di allevamento e rimonta (B - C - E - F) e magazzino (D).



Figura n. 4 - Complesso [REDACTED]



## IMPIANTI

Sono presenti 4 capannoni adibiti all'allevamento di conigli + 1 capannone ad uso deposito. I Capannoni erano composti da gabbie disposte in n° 7 filiere (alcune sono gabbie per generare altre da ingrasso).

Le gabbie erano servite da un impianto automatico per la nutrizione, e da un impianto automatico per la rimozione dello sterco.

Ogni capannone era dotato di un impianto di raffrescamento costituito da grandi ventole. I motori che movimentavano il mangime dai silos ai tubi di distribuzione, per il lungo periodo di inattività quasi certamente sono inutilizzabili, stessa cosa per l'impianto di rimozione dello sterco.

Tutti gli impianti, o ciò che né rimasto, sono in una condizione di abbandono oltre che vetusti e logorati

## VALUTAZIONE

Per i motivi elencati ritengo di valutare il valore degli impianti descritti NULLO!



Figura n. 5 - Foto Impianti



## Fabbricato G (Abitazione/ufficio)

L'immobile in oggetto presenta struttura portante prefabbricata con travi e pilastri in ferro con tettoia a due falde anch'essa con struttura metallica e soprastante manto in lastra metallica coibentata.

Esso è composto da ingresso, corridoio, disimpegno, sei camere destinate ad alloggio custode e ufficio ed infine due bagni.

Attualmente l'appartamento è in pessime condizioni di manutenzione, gli impianti sono stati depredati.

La superficie commerciale dell' appartamento risulta complessivamente di mq 190,27 con altezza mt. 2,90.

Il portico all'entrata del fabbricato non è stato ritenuto dal sottoscritto meritevole di considerazione ai fini della stima del valore del fabbricato.



Figura n. 6 - Foto Abitazione/Ufficio



## STIMA SINTETICO- COMPARATIVA

Tenuto conto del limitato mercato di beni somiglianti in loco e delle informazioni prese presso agenzie immobiliari nei comuni confinanti si è potuto rilevare che i prezzi medi di mercato, riferito a mq e attuati per compravendite di stabili affini per caratteristiche simili e deprezzati per lo stato di obsolescenza in cui riversa l'azienda sono i seguenti:

Capannoni= € 100,00/mq

Corte esclusiva = € 2,00 /mq

Impianti e attrezzature= € 0,00

Abitazione/Ufficio=€ 150,00/mq

NOTA :

Valori OMI 2024/2			
Comune	LATTARICO		
Zona OMI	R1/Extraurbana/AREE RURALI		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	245	335
Magazzini	Normale	285	380

Figura n 7 - Quotazioni OMI

Per quando riguarda il fabbricato, visto lo stato di degrado ed abbandono le quotazioni possono essere applicate ma secondo il mio personale parere con un deprezzamento del 50%

MEDIA Euro 290,00 /2 = 145,00

Con questa logica il prezzo diventa molto simile all'indagine svolta presso privati ed agenzie immobiliari



Suolo A (Corte esclusiva) = (mq 29.260 Suolo - mq 5.654,74 Fabbricati) = mq 23.605,26

Dati Censuari Terreni							
Comune di Lattarico (CS) Foglio 111 Mappale 151							
Qualità	Classe	Ha	A	Ca	Reddito Dom.	Reddito Agr.	Data Efficacia
ENTE URBANO		2	92	60	0,00 €	0,00 €	28/09/2001

Fabbricato B (Capannone) = ml 20,26 x 35,28 = mq 714,77

Superficie Lorda (Superficie Commerciale)

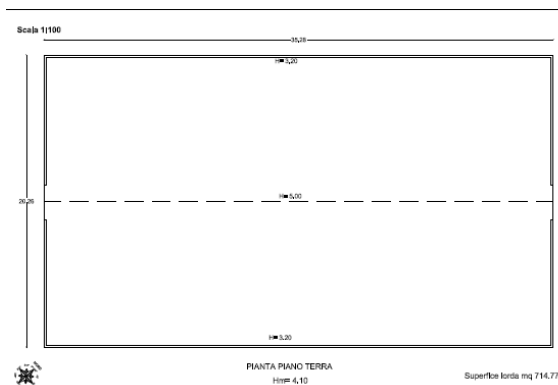


Figura n. 8 - Planimetria Fabbricato B (in Allegato)

Fabbricato C (Capannone) = ml 20,26 x 35,28 = mq 714,77

Superficie Lorda (Superficie Commerciale)

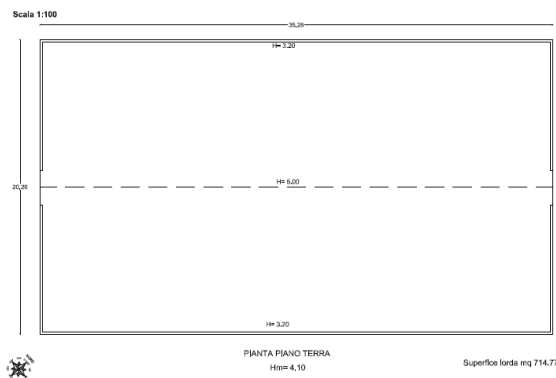


Figura n. 9 - Planimetria Fabbricato C (in Allegato)



Fabbricato D (Capannone) = ml 12,37 x 28,20 = mq 348,83

Superficie Lorda (Superficie Commerciale)

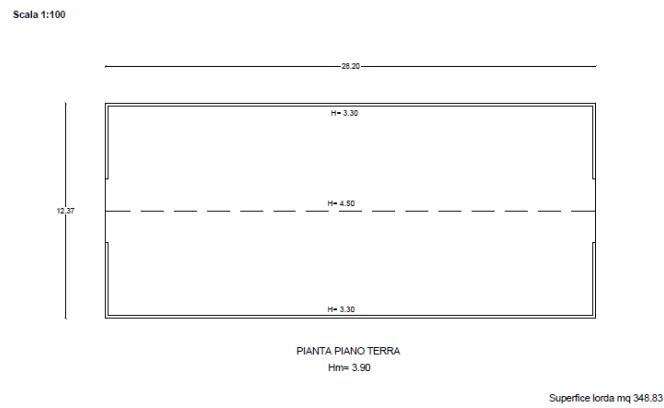


Figura n. 10 - Planimetria Fabbricato D (in Allegato)

Fabbricato E (Capannone)= ml 20,26 x 90,97 = mq 1.843,05

Superficie Lorda (Superficie Commerciale)

Fabbricato F (Capannone)= ml 20,26 x 90,97 = mq 1.843,05

Superficie Lorda (Superficie Commerciale)

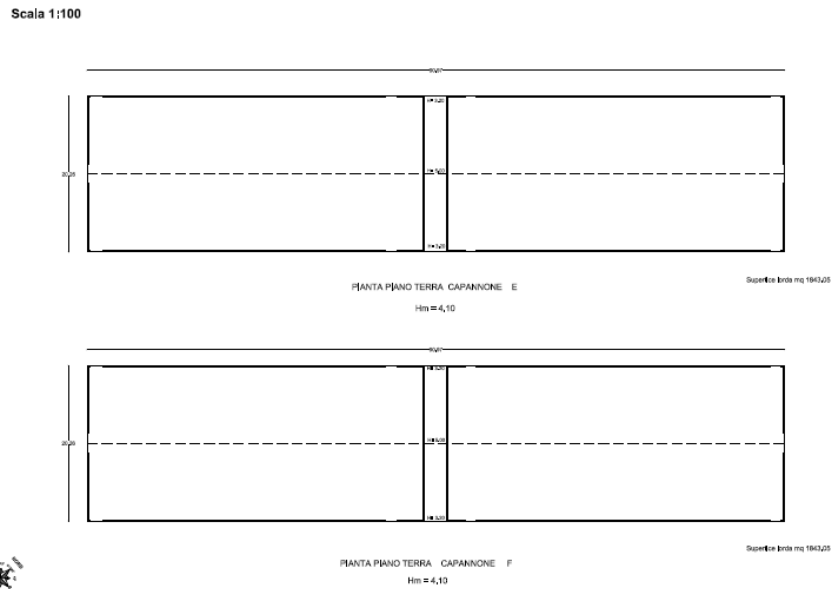


Figura n. 11 - Planimetria Fabbricato E - F (in Allegato)



Fabbricato G (Abitazione/ufficio)

Superficie Lorda mq 190,27

Superficie Commerciale mq 190,27



Figura n. 12 - Planimetria Abitazione



Applicando i valori a mq riportati in precedenza alla dimensioni dei beni oggetto di perizia si ottengono i seguenti valori di stima:

- 1) Corte esclusiva= mq 23.605,26 x € 2,00 /mq = € 47.210,52
- 2) Capannoni (superficie totale) = mq 5.464,47 x € 100,00/Mq = € 546.447,00
- 3) Impianti e attrezzature = € 0
  
- 4) Abitazione/Ufficio) = mq 190,27 x € 150,00/Mq = € 28.540,50

Da questa cifra vengono detratti € 5.000,00 per Sanatoria ed Agibilità per come descritto e dimostrato dal precedente CTU

Ne Segue € 28.540,50– 5.000,00 = € 23.540,50

-----

Ancora

Il valore dei Capannoni e della Abitazione/Ufficio visto le condizioni degli immobili verrà ridotto di un 20 % per vizi occulti

Capannoni = € 546.447,00 \* 0.80 = € 437.157,60

Abitazione/Ufficio = € 23.540,50 \* 0.80 = € 18.832,40

Quindi Avremo in definitiva

**Corte esclusiva = € 47.210,52**

**Impianti e attrezzature = € 0**

**Capannoni = € 437.157,60**

**Abitazione/Ufficio = € 18.832,40**



## TERRENI

Essi sono presenti nel Foglio n. 11 e nel Foglio n. 19 del Catasto Terreni Comune di Lattarico.

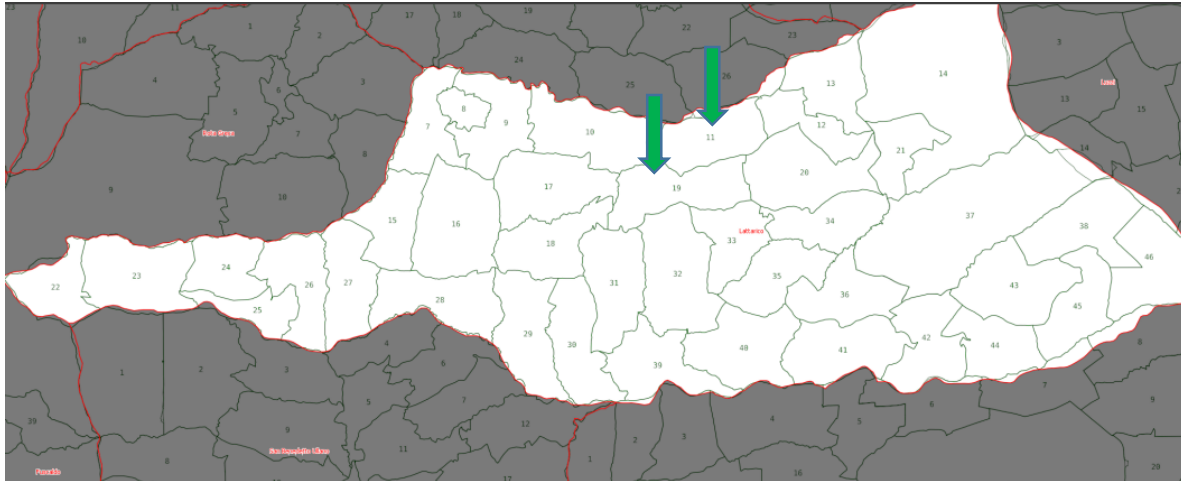


Figura n. 13 - Quadro Unione Comune di Lattarico





Figura n. 14 - Foglio 11 - p.lla 26 - Bosco ceduo cl. 2 - 35.620 mq  
Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 15 - Foglio 11 - p.lla 26 - Bosco ceduo cl. 2 - 35.620 mq

<https://www.formaps.it/>



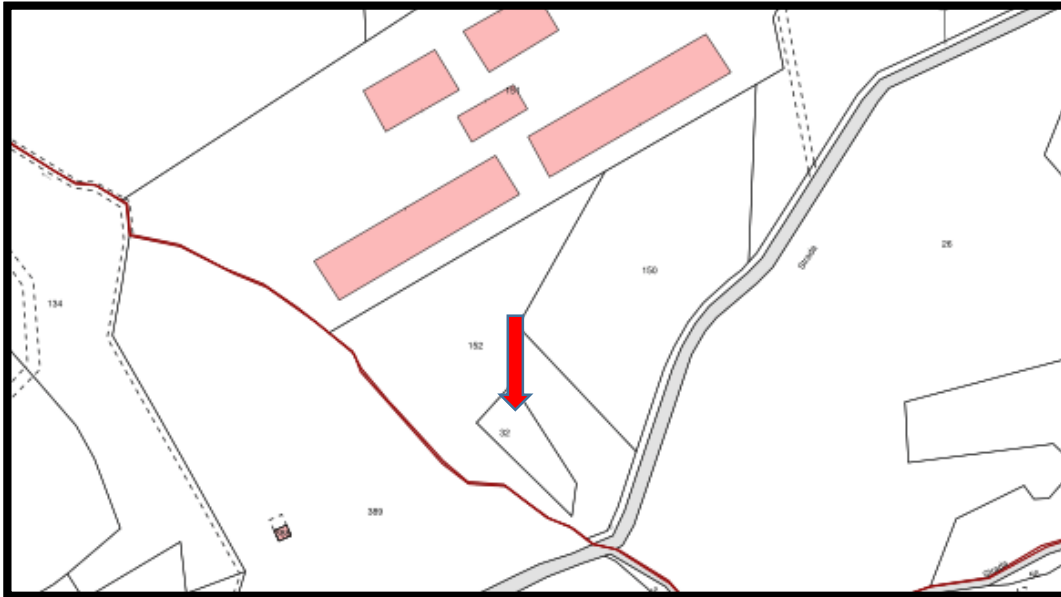


Figura n.16 - Foglio 11 - p.la 32 - Vigneto cl. 2 - 950 mq  
Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 17 - Foglio 11 - p.la 32 - Vigneto cl. 2 - 950 mq

<https://www.formaps.it>



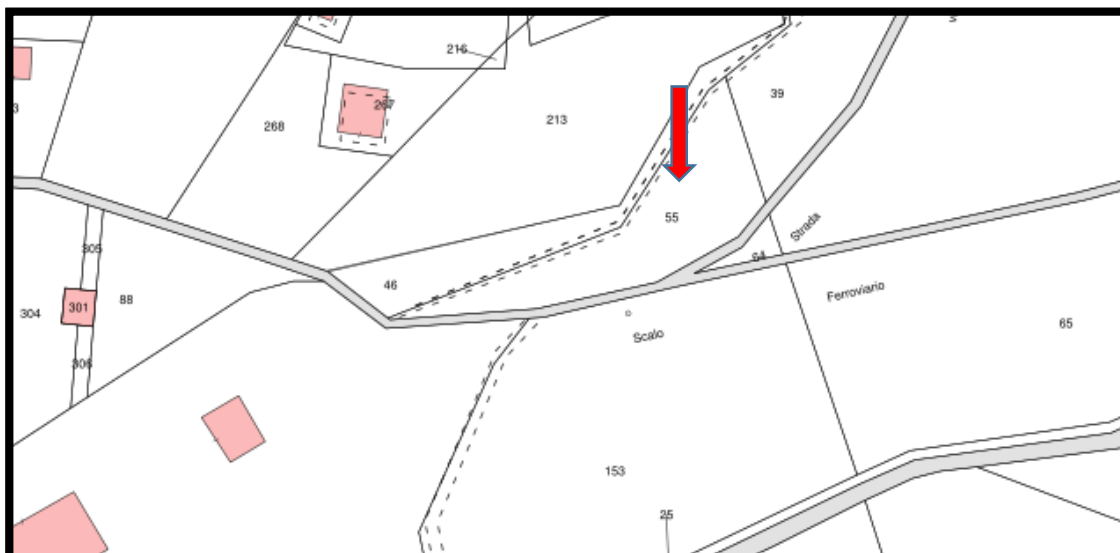


Figura n. 18 - Foglio 11 - p.lla 55 - Pasc. Cespug. cl. 1 - 2.200 mq  
Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 19 - Foglio 11 - p.lla 55 - Pasc. Cespug. cl. 1 - 2.200 mq

<https://www.formaps.it/>



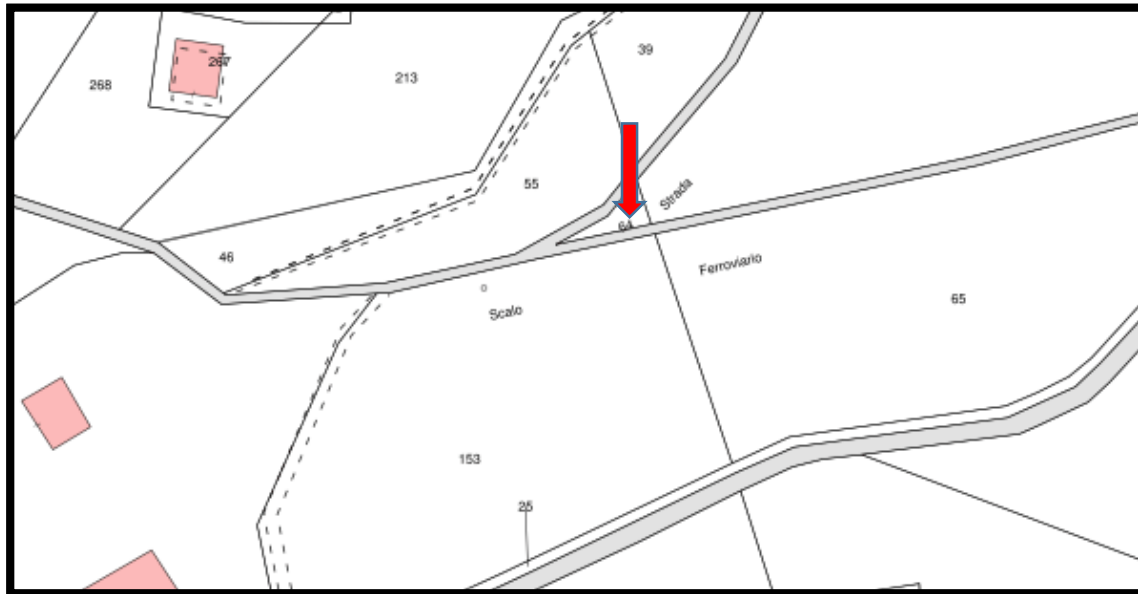


Figura n. 20 - Foglio 11 - p.lla 64 - Seminativo cl. 2 - 120 mq

Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 21 - Foglio 11 - p.lla 64 - Seminativo cl. 2 - 120 mq

<https://www.formaps.it/>



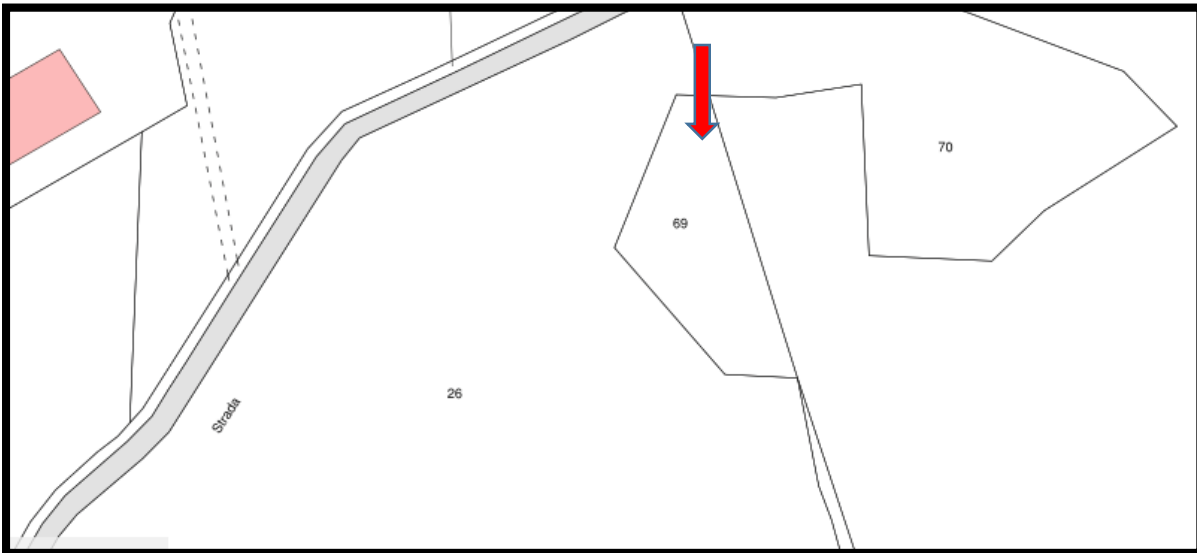


Figura n. 22 - Foglio 11 - p.lla 69 - Seminatoivo cl. 3 - 1.880 mq

Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 23 - Foglio 11 - p.lla 69 - Seminatoivo cl. 3 - 1.880 mq

<https://www.formaps.it/>



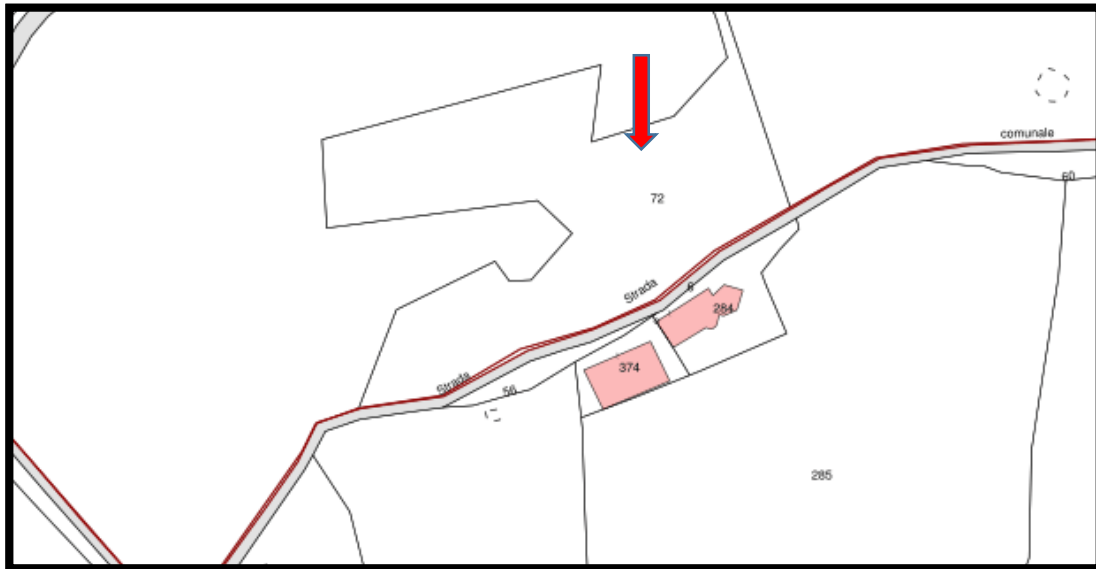


Figura n. 24 - Foglio 11 - p.lla 72 - Seminatoivo cl. 3 - 7.540 mq;  
Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 25 - Foglio 11 - p.lla 72 - Seminatoivo cl. 3 - 7.540 mq  
<https://www.formaps.it/>



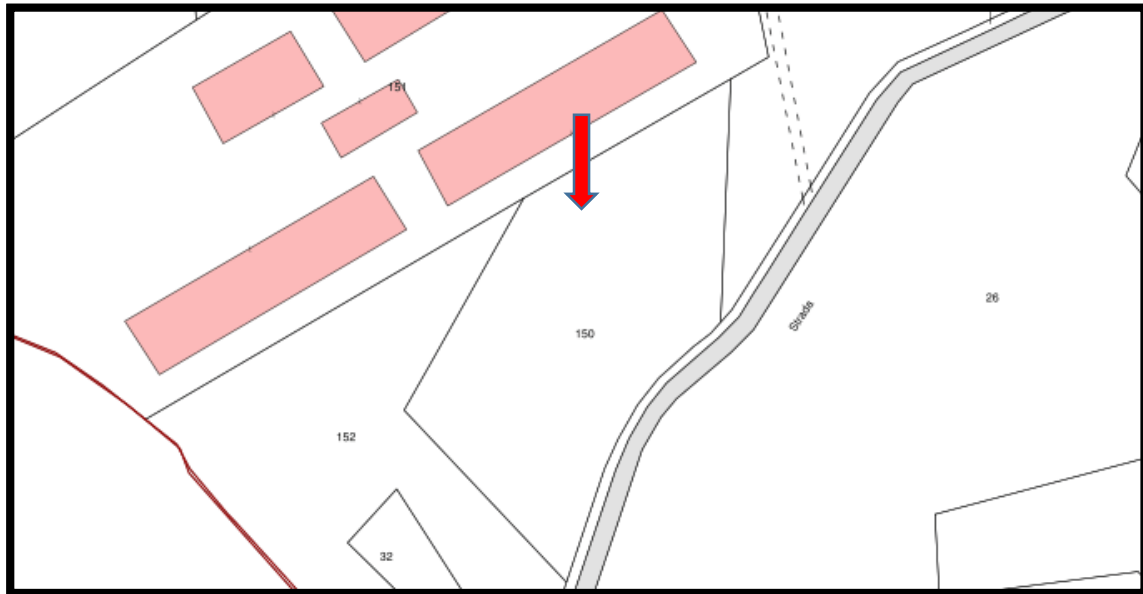


Figura n. 26 - Foglio 11 - p.lla 150 - Vigneto cl. 1 - 8.190 mq  
Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 27 - Foglio 11 - p.lla 150 - Vigneto cl. 1 - 8.190 mq  
<https://www.formaps.it/>



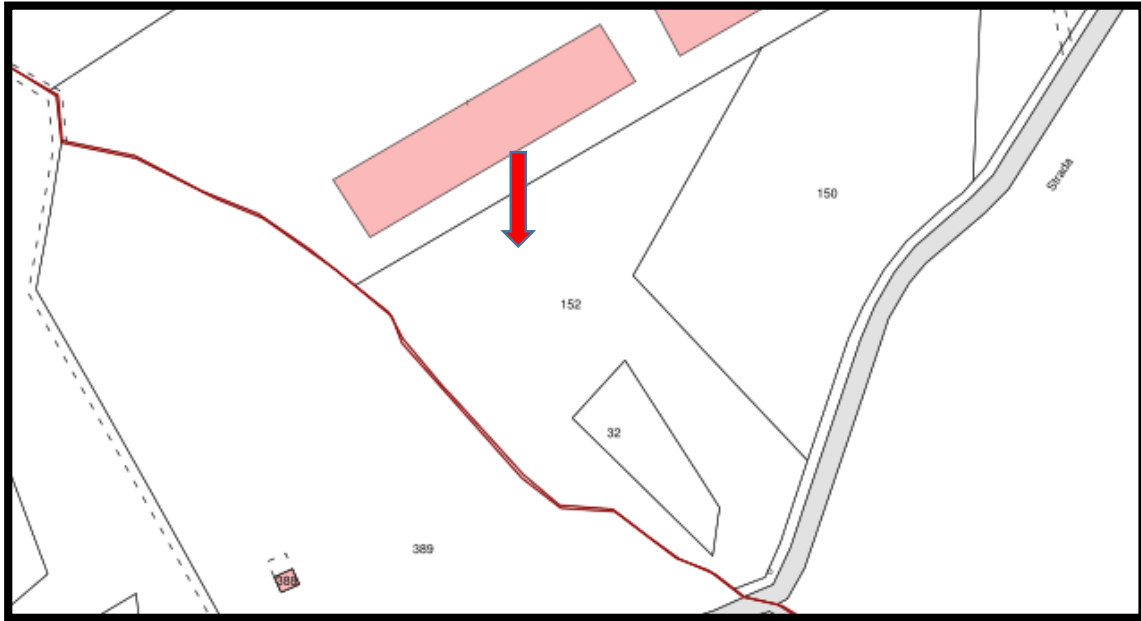


Figura n. 28 - Foglio 11 - p.lla 152 - Seminativo cl. 2 - 10.910 mq  
Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 29 - Foglio 11 - p.lla 152 - Seminativo cl. 2 - 10.910 mq  
<https://www.formaps.it/>



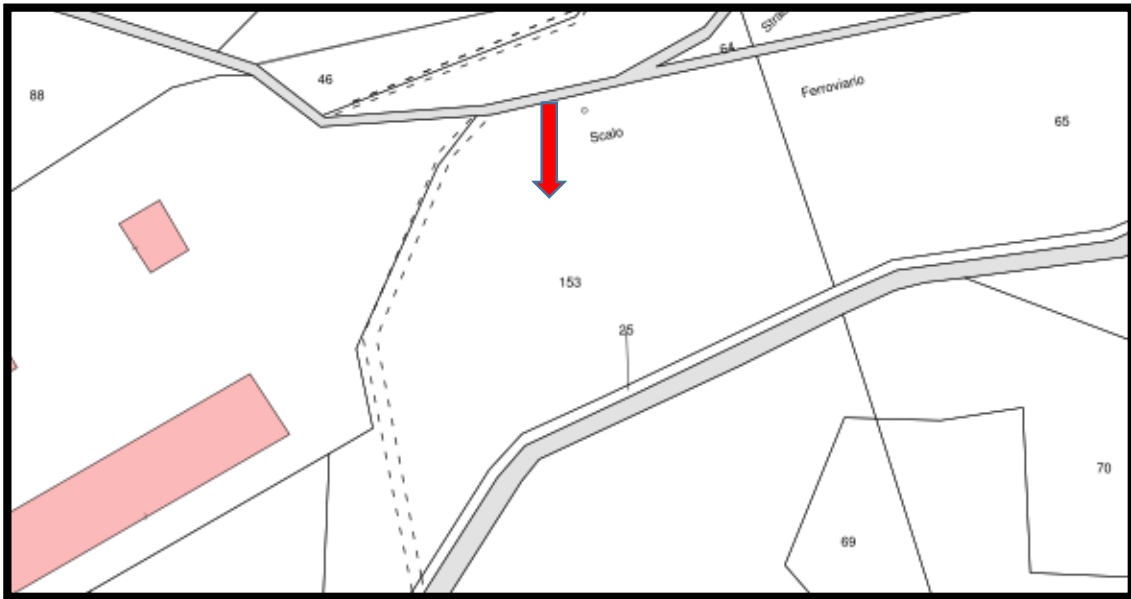


Figura n. 30 - Foglio 11 - p.lla 153 - Seminativo cl. 2 - 8.400 mq  
Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 31 - Foglio 11 - p.lla 153 - Seminativo cl. 2 - 8.400 mq  
<https://www.formaps.it/>



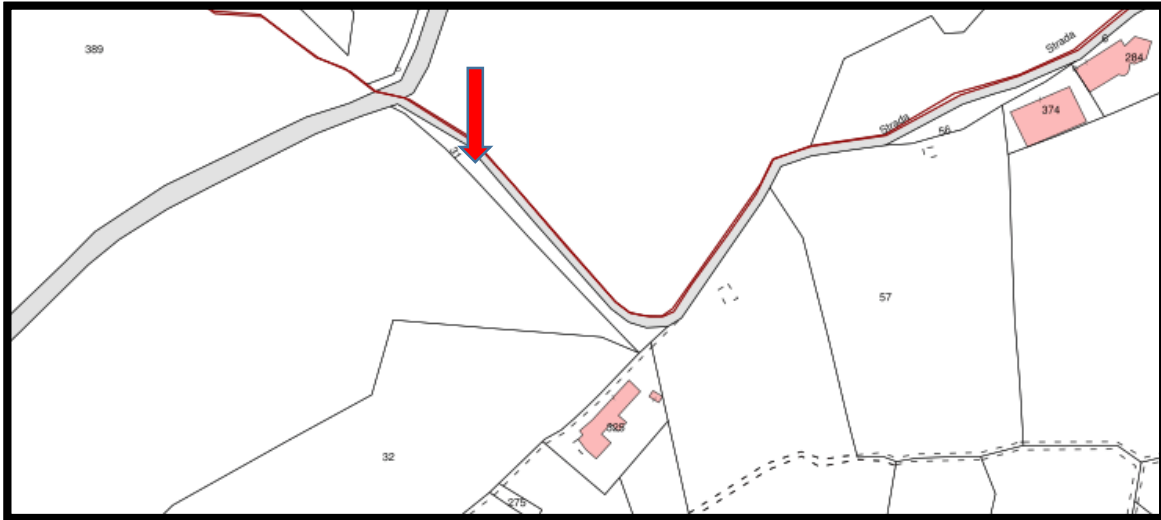


Figura n. 32 - Foglio 19 - p.lla 31 - Pascolo cl. 1 - 530 mq  
Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 33 - Foglio 19 - p.lla 31 - Pascolo cl. 1 - 530 mq  
<https://www.formaps.it/>





Figura n. 34 - Foglio 19 - p.lla 56 - Pascolo Arb. - 270 mq  
Geoportale Comune di Lattarico



Figura n. 35 - Foglio 19 - p.lla 56 - Pascolo Arb. - 270 mq  
<https://www.formaps.it/>



## STIMA TERRENI

I terreni in oggetto, ubicati nel comune di Lattarico (CS), risultano ricadere in zona omogenea E, perciò di natura agricola, hanno una morfologia in parte piana ed in parte in lieve pendio.

Essi risultano agevolmente raggiungibili tramite strada provinciale e comunale.

## STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Sulla base di informazioni, tecnicamente attendibili, assunte presso agenzie immobiliari e presso privati si è rilevato che il prezzo di mercato praticato nel Comune di Lattarico, per terreni agricoli di simile estensione varia dai € 0,50 a € 1,50 al mq.

Scegliendo il valore medio di € 1,00

Superficie totale terreni mq. 76.610 x € 1,00 = € **76.610,00**



## CONCLUSIONI

I Valori di Stima definitivi risultano:

Corte esclusiva = € 47.210,52

Impianti e attrezzature = € 0

Capannoni = € 437.157,60

Abitazione/Ufficio = € 18.832,40

Terreni = € 76.610,00

TOTALE = € (47.210,52+ 437.157,60+ 18.832,40 + 76.610,00) = € 579.810,52

Questa mia Perizia finisce qui, sperando di essere stato esaustivo ringrazio il Giudice per la fiducia accordata.



## **BIBLIOGRAFIA**

LA STIMA DEI TERRENI E DELLE AREE EDIFICABILI  
DI FLAVIO PAGLIA (AUTORE)

STIMA DEI BENI RESIDENZIALI METODI E APPLICAZIONI PER LA VALUTAZIONE DEGLI  
ASSET RESIDENZIALI  
DI CASTELLO GRAZIANO (AUTORE)

