

Geom. Francesco ZICARELLI

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

- TRIBUNALE CIVILE DI PAOLA -

- CANCELLERIA FALLIMENTARE -

- STIMA IMMOBILI -

FALLIMENTO N. 04/2004 R.F.



1

Curatore: Dott.ssa Sara STAMATI

Giudice Delegato: Dott. Matteo TORRETTA

Il Consulente

Geom. Francesco Zicarelli



Geom. Francesco ZICARELLI

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

Premessa

La Dott.ssa Sara Stamati, Curatore Fallimentare, in merito al [REDACTED] pendente presso il Tribunale Civile di Paola, in data 1 luglio 2025, ha presentato al Giudice Delegato Dott. Matteo Torretta, istanza per la mia nomina in qualità di consulente (autorizzata dal Giudice Delegato in data 2 luglio 2025), nell' istanza il curatore specifica quanto segue:

- *“sono emerse rilevanti problematiche, tuttora irrisolte, che ostacolano l'avvio delle operazioni di vendita degli immobili;*
- *non risulta accertato se il fabbricato sia stato edificato su un terreno oggetto di esproprio e, altresì, sulla conduttura idrica regionale attualmente attiva;*
- *come evidenziato dall'Ill.mo Sig. Giudice nel provvedimento del 07/04/2025, risulta necessario procedere a **rideterminare opportunamente il valore del lotto e rappresentare la situazione urbanistica al fine di dar corso ad un ulteriore tentativo di vendita;***
- *appare necessario procedere alla nomina di un nuovo Consulente Tecnico, considerata l'indisponibilità degli stimatori geom. Fedele e ing. Guerriero;*
- *il geom. Francesco Zicarelli ha manifestato la disponibilità ad assumere l'incarico;*

*la sottoscritta chiede alla S.V. Ill.ma di voler disporre la nomina di un nuovo Consulente Tecnico d'Ufficio, **affinché fornisca una nuova valutazione del compendio immobiliare (ed eventualmente dell'area di sedime del fabbricato), tenuto conto delle criticità emerse, nella persona del geom. Francesco Zicarelli”.***

Con provvedimento del **14 ottobre 2025**, il Giudice Delegato, ha disposto quanto segue:



Geom. Francesco ZICARELLIVia Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

*“vista la nota del 10/10/2025 depositata dal curatore dott.ssa SARA STAMATI, la quale rappresenta che da **oltre un anno e cinque mesi** la [REDACTED] a. (azienda facente capo alla Regione Calabria) è rimasta inerte rispetto alle sollecitazioni della stessa Regione, oltre che ai ripetuti inviti e chiarimenti rivolti dal curatore;
considerato che la procedura fallimentare pende già da oltre 21 anni;
considerato altresì che l’inadempimento della [REDACTED] rende impossibile la prosecuzione delle operazioni di vendita e, con essa, la chiusura della procedura, per la quale lo Stato è già esposto a responsabilità ai sensi della legge 81/1989;
ritenuta la necessità, alla luce dell’inspiegabile inerzia dei responsabili menzionati a collaborare con la procedura, di disporre la comparizione;*

Convoca

*la **SO.RI.CAL. Spa**, nella persona del responsabile dell’Ufficio Patrimonio [REDACTED] altro, se nelle more sostituito o aggiunto;*

*la **REGIONE CALABRIA, Dipartimento Territorio e Tutela dell’ambiente**, in persona del responsabile del procedimento Ing. [REDACTED]*

[REDACTED] suo dirigente;

Il curatore e l’ausiliario per la stima;

*per l’udienza del **14 novembre 2025 ore 11:30**.*

Manda al Curatore per la notifica del presente provvedimento entro il termine di giorni 7.

Si comunichi anche alla Procura della Repubblica in sede”.

Questo è quanto contenuto nel verbale dell’udienza del 14 novembre 2025:

“Innanzitutto G.D. dott. Matteo Torretta sono comparsi la curatrice



Geom. Francesco ZICARELLI

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

dott.ssa Sara Stamati, il consulente tecnico nominato geom. Francesco Zicarelli nonché [REDACTED] lo [REDACTED].

Fino alle ore 11.35 nessuno è comparso per Regione Calabria.

I sig.ri [REDACTED] precisano di aver già comunicato gli esiti dei propri rilievi alla dirigenza [REDACTED] e che da detti rilievi era emersa la presenza di due condotte idriche, entrambe in funzione, una parallela alla SS18 in acciaio e un'altra in fibro cemento che si trova esattamente sotto l'immobile [REDACTED] [REDACTED] capo alla procedura fallimentare [REDACTED]. La condotta in questione è ancora in esercizio. Una soluzione del problema potrebbe essere quella di spostare la condotta in fibro cemento effettuando una variante che dovrebbe poi portare ad uno scambio di proprietà fra la Regione e la procedura fallimentare. Tutte le opere da effettuare sarebbero in ogni caso a spese e cure del proprietario dell'immobile. In ogni caso, un'eventuale variante passa attraverso un esame di fattibilità tecnica e catastale da parte degli organi competenti.

Esibiscono uno stralcio aerofotogrammetrico di insieme e anche uno particolareggiato da dove si evince il tracciato delle due condotte, nonché delle foto che riguardano i saggi effettuati circa un anno fa per la verifica dell'esistenza della condotta.

Il Giudice, dato atto di quanto sopra, manda al Curatore con l'ausilio dello stimatore per la formulazione di una proposta di spostamento della condotta all'ufficio patrimonio della Sorical e della Regione Calabria al fine di acquisire un parere di fattibilità di massima o addirittura un'autorizzazione”.



Geom. Francesco ZICARELLI

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

Operazioni Preliminari

In data **9 luglio 2025**, il sottoscritto ha presentato istanza al Giudice Delegato, per l'autorizzazione al ritiro dei fascicoli.

Il Giudice Delegato nella stessa data ha autorizzato il sottoscritto alla consultazione e alla estrazione di copie dei soli documenti di natura tecnica, documentazione che mi è stata rilasciata digitalmente nel mese di settembre.

In data **15 settembre 2025**, ho inoltrato tramite *email*, indirizzata alla [REDACTED] richiesta di informazioni e di attestazioni in merito al sopralluogo effettuato dai tecnici della [REDACTED], in data 3 ottobre 2024.

In data **14 novembre 2025**, il sottoscritto tramite pec, ha richiesto all'UTC del Comune di Cetraro, la visione e l'acquisizione della documentazione edilizia inerente agli immobili oggetto della procedura, tale richiesta è stata protocollata in data 17 novembre 2025, al n. 0012779 (cfr. all. B).

Al fine di raccogliere tutti quegli elementi necessari e utili per la predisposizione della consulenza, onde poter rispondere correttamente e compiutamente ai quesiti, giorno **12 dicembre 2025**, ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

Sul posto è convenuto [REDACTED] in qualità di Responsabile [REDACTED].

Quindi ho dapprima proceduto a ricognizione e ispezione del contesto dei luoghi, confrontando le planimetrie in mio possesso, con lo stato attuale, ho poi effettuato il rilievo dimensionale degli immobili in oggetto, e scattato alcune fotografie che saranno di supporto visivo, per la descrizione analitica.

Con il responsabile della [REDACTED] abbiamo verificato la fattibilità



Geom. Francesco ZICARELLI

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

dell'eventuale spostamento della condotta idrica, che si trova oggi al di sotto dell'immobile dell' [REDACTED] in capo alla procedura fallimentare [REDACTED] (cfr. all. G).

In data **13 dicembre 2025**, mi sono nuovamente recato presso gli immobili oggetto della procedura, insieme al responsabile della ditta [REDACTED] con sede in Tarsia, specializzata nello smaltimento dei manufatti contenenti amianto, al fine di stabilire con esattezza i costi per la rimozione della copertura del fabbricato oggetto di valutazione, realizzata con lastre contenenti fibre di cemento – amianto.

In data 22 gennaio 2026, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cetraro, per acquisire copie della documentazione edilizia inerente gli immobili oggetto di valutazione, giusta richiesta inoltrata tramite pec il 14 novembre 2025.

6

Descrizione degli Immobili

E'oggetto di fallimento un capannone industriale con annessi appezzamenti di terreno, ricadenti nel Territorio del Comune di Cetraro, alla località Santa Maria di Mare, per come specificati: trattasi di un capannone industriale ubicato in una zona compresa tra la Variante SS18 e la vecchia SS18 di fronte la stazione di servizio Esso.

L' accesso al compendio *de quo*, avviene tramite una sbarra in ferro posta lungo la vecchia SS18.

Alla fine della strada d'accesso, è posto un cancello che permette l'entrata al capannone in oggetto.

La proprietà risulta essere recintata sui lati nord e sud con paletti in ferro e sovrastante rete metallica, mentre ad est confina con il [REDACTED]



Geom. Francesco ZICARELLIVia Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

capannone ora di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED], l'area è provvista di una zona destinata al parcheggio
e/o alla manovra dei mezzi e di aree a verde.

Il capannone industriale oggetto della presente valutazione è stato
realizzato con struttura prefabbricata e precisamente in calcestruzzo
armato vibrato, pavimentazione in materiale sintetico; vi sono
annessi un locale adibito a deposito, uno spogliatoio e vani w.c., la
copertura in lamiera grecata zincata ed eternit.

Gli uffici sono stati realizzati con struttura portante in mattoni pieni e
malta cementizia, il solaio in cemento armato con cordolo di
coronamento.

Il capannone occupa una superficie di circa mq 480 (comprensiva
della superficie di circa mq 54 di proprietà della Regione Calabria),
gli uffici annessi al capannone occupano una superficie di circa mq
165; il terreno di pertinenza del capannone e degli uffici (particelle,
941, 938, 940, 933 e 714), nella parte asfaltata occupano una
superficie di circa mq 1.578 (comprensiva della superficie di circa
mq 111 di proprietà della Regione Calabria); la parte adibita a verde
di pertinenza del capannone e degli uffici (particella 941), occupa
una superficie di circa mq 51; la strada di accesso occupa una
superficie di circa mq 175 (particelle 716, 717, 724 e 725), quota in
comproprietà con i [REDACTED].

Tengo a precisare che sulla scheda della planimetria catastale
presente in atti, è riportato un piano primo (locale deposito e un vano
w.c.), che al momento del sopralluogo risultava essere inesistente
(cfr. all. C).

Allo stato attuale l'intera struttura si presenta in uno stato di
completo abbandono da tanti anni, in un pessimo stato di
conservazione e manutenzione, fatiscente, infissi interni ed esterni



Geom. Francesco ZICARELLIVia Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

perlopiù mancanti e quelli esistenti corrosi, divelti e pericolanti, impianti tecnologici totalmente assenti, la pavimentazione completamente deteriorata e danneggiata in più punti, segni di infiltrazioni e di umidità lungo le pareti interne e al di sotto dei solai, presenza di infiltrazioni da risalita, sanitari dei vani w.c. mancanti e quelli presenti frantumati e/o divelti, presenza di pattume e sudiciume in tutta l'area del compendio, la quale dovrà necessariamente essere interessata ad opere importanti di bonifica, presenza di germogli di piante spontanee su ciò che resta degli infissi esterni.

La scala che collega il piano terra alla terrazza si trova in uno stato di precarietà da un punto di vista strutturale, addirittura all'arrivo della stessa sono presenti alcuni germogli di piante spontanee.

L'impermeabilizzazione della terrazza con guaina bituminosa della copertura sovrastante è in alcune parti sollevata e in altre danneggiata e/o assente.

Su alcune porzioni delle pareti interne è presente della fuliggine, tecnicamente chiamata particolato carbonioso, è una sostanza che si forma durante la combustione ed è costituita da composti inorganici, acidi, carbonio e sostanze catramose, che sono contenuti nel fumo che si genera durante il processo chimico.

Il fabbricato da quanto ho riscontrato è molto spesso adibito a rifugio per le persone senza fissa dimora.

L'area esterna versa anch'essa in un completo stato di abbandono, con la presenza di piante che crescono un po' dappertutto, lesionando l'asfalto (cfr. documentazione fotografica - all. D)

A parere del sottoscritto l'intero compendio risulta essere inagibile sia da un punto di vista strutturale che da quello igienico – sanitario.

Inoltre si dovrà necessariamente effettuare la rimozione della



Geom. Francesco ZICARELLI

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

copertura realizzata con fibre in amianto, da parte di una ditta specializzata, i lavori di che trattasi consisteranno:

- cantierizzazione dell'area quale misura di protezione di terzi;
- incapsulamento preliminare dei MCA mediante incapsulante di tipo D;
- rimozione delle lastre e trasferimento sul veicolo per il trasporto, dove avverrà l'imballaggio in conformità alla normativa vigente;
- pulizia dell'area;
- trasporto in impianto autorizzato allo stoccaggio MCA, mediante automezzi regolarmente iscritti alla categoria dei trasporti di rifiuti pericolosi dell'albo nazionale dei gestori ambientali.

Si dovrà effettuare un campionamento e delle analisi di laboratorio per caratterizzare il rifiuto, effettuare dei versamenti quali oneri istruttori all'azienda sanitaria di Cosenza, predisporre un piano di lavoro ex D.Lgs. 81/08, al fine di ottenere il nulla osta da parte dell'ASP di competenza.

Il costo complessivo risultante dal preventivo fornitomi dalla Ditta [REDACTED] su mia richiesta durante il sopralluogo effettuato in data 13/12/2025, è di € 27.000,00 oltre accessori di legge (cfr. all. F).

Situazione inerente alla presenza di due condutture idriche [REDACTED]

Tengo a precisare che il fabbricato è attraversato da una striscia di terreno (particella n. 939) di proprietà della Regione Calabria – Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque, dove al di sotto di esso passa una condotta idrica in fibro - cemento in funzione, per come dichiarato dai tecnici della [REDACTED] nell'udienza del 14/11/2025.

Inoltre gli stessi hanno dichiarato che un'altra condotta idrica in funzione, in acciaio attraversa la particella n. 714, posta



Geom. Francesco ZICARELLIVia Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

parallelamente alla SS18 (cfr. all. E).

Nel sopralluogo del 12/12/2025, insieme al responsabile della [REDACTED] con sede in Bonifati, abbiamo verificato la possibilità di un eventuale spostamento della condotta, e la soluzione sarebbe quella di effettuare uno scambio di proprietà tra la Regione Calabria e l'eventuale aggiudicatario, logicamente tutte le opere saranno a carico del futuro acquirente.

Lo spostamento della condotta presente al di sotto del capannone, potrebbe avvenire spostando la stessa in prossimità di quella attualmente in funzione posta nella particella 714.

Tutto ciò logicamente, dovrà passare attraverso un esame di fattibilità tecnica e catastale da parte degli organi competenti.

Una volta ottenuto il parere favorevole da parte degli organi competenti, si dovranno eseguire le seguenti lavorazioni:

- scavo a sezione obbligata di dimensioni adeguate tali da collegare pozzetto antistante lato nord e il confine lato ovest nel punto di contatto tra la condotta esistente e il confine del lotto;
- tubo in acciaio del diametro 250, con rivestimento esterno in PE ed interno in resina epossidica, adatto per sostanze alimentari;
- reinterro con materiale arido;
- n. 2 pozzetti prefabbricati mt 1,60x1,60 h 2,00 mt con coperchio;
- n. 1 saracinesca di scarico del diametro 100 PN25;
- n. 1 saracinesca di sfiato diametro 50 PN25;
- n. 1 sfiato diametro 50 PN25;
- pozzetto di scarico dove bisognerà predisporre una tubazione del diametro 200 per scarico al fine di allontanare l'acqua dal fondo del pozzetto in un canale di scolo di acque bianche comunale;
- n. 2 collegamenti a condotta esistente compreso pezzi speciali (curve, giunti, etc.)



Geom. Francesco ZICARELLI

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

I costi inerenti alle suddette lavorazioni, comprensivi della progettazione, della documentazione catastale, delle spese per la registrazione degli atti, etc., stimati dal sottoscritto ammontano a circa € 70.000,00.

Confini e Dati Catastali

Confini

L'intero compendio confina con le particelle 206, 237, 497, 859, 860, 869 e 941.

Dati Catastali

- **foglio 58 particella 939 subalterno 1 – particella 938 subalterno 1 – particella 940 subalterno 1**, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale €12.905,00, piano terra e piano primo, in ditta [REDACTED] con sede in Cetraro, proprietà 90/100; Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque con sede in Catanzaro, proprietà 10/100;
- **foglio 58 particella 933**, qualità uliveto, classe 1, mq 63, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,23, in ditta [REDACTED]; [REDACTED] con sede in Cetraro, proprietà 100/100;
- **foglio 58 particella 714**, qualità uliveto, classe 1, mq 320, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 1,16, in ditta [REDACTED] con sede in Cetraro, proprietà 100/100;
- **foglio 58 particella 723**, qualità uliveto, classe 1, mq 8, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,03, in ditta [REDACTED]; [REDACTED] con sede in Cetraro, proprietà 100/100;
- **foglio 58 particella 716**, qualità uliveto, classe 1, mq 25, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,09, in ditta [REDACTED]; [REDACTED] con sede in Cetraro, proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2;
- **foglio 58 particella 717**, qualità uliveto, classe 1, mq 68, reddito [REDACTED]



- dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,25, in ditta Confezioni Calabresi srl con sede in Cetraro, proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2;
- **foglio 58 particella 724**, qualità uliveto, classe 1, mq 80, reddito dominicale € 0,33, reddito agrario € 0,29, in ditta [REDACTED] o, proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2;
 - **foglio 58 particella 725**, qualità uliveto, classe 1, mq 2, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01, in ditta [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2 (cfr. all. C).

Regolarità Edilizia e Destinazione Urbanistica

Per quanto concerne la regolarità edilizia, il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione di Edificare n. 650, prot. n. 6845, rilasciata in data 17/02/1989.

I lavori inerenti alla realizzazione del capannone sono iniziati il 04/05/1989 ed ultimati il 16/02/1990.

In data 31/05/1990 è stato rilasciato il certificato di agibilità (cfr. all. B).

Il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 650 del 17/02/1989, e precisamente:

- la realizzazione di un vano di circa mq 29, presso l'Ufficio Tecnico del Comune Cetraro, risulta essere stata presentata in data 31/08/1989, solo una planimetria inerente a questa variazione progettuale, non esistono né atti autorizzativi, né domanda di sanatoria o di condono inerenti a tale modifica;
- lo spostamento della porta d'accesso del vano w.c. nella zona



Geom. Francesco ZICARELLIVia Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

destinata agli uffici e la mancata realizzazione dell'antibagno.

L'abuso inerente alla realizzazione del vano di circa mq 29, non può essere sanato per questi motivi:

Premessa

Secondo la Legge (Art. 40, comma 6 della Legge 47/1985 e Art. 46 del D.P.R. 380/2001), hai 120 giorni di tempo per presentare la domanda di sanatoria o condono.

L'acquisto all'asta ti permette di accedere a due percorsi diversi:

Sanatoria Ordinaria (Art. 36 D.P.R. 380/01)

Se l'abuso è "formale" (cioè l'opera si poteva fare, ma non è stato chiesto il permesso), puoi sanarlo pagando una sanzione.

Requisito: serve la doppia conformità.

L'opera deve essere conforme alle regole edilizie sia del momento in cui è stata fatta, sia di oggi.

Riapertura dei termini del Condono (Art. 40 L. 47/85)

Anche se i termini per i vecchi condoni (1985, 1994, 2003) sono scaduti da anni per tutti gli altri cittadini, per chi acquista all'asta i termini si riaprono.

Condizione: si può accedere a questa procedura speciale solo se l'abuso era stato realizzato prima delle scadenze di quelle leggi e se il motivo del pignoramento (il credito) è anteriore all'entrata in vigore delle leggi sui condoni.

Vantaggio: il condono ti permette di regolarizzare abusi che con la Sanatoria ordinaria non passerebbero (es. aumenti di volume che oggi non sarebbero permessi), purché rientrino nei limiti delle vecchie leggi.

Nella nostra fattispecie l'abuso è stato realizzato nel 1989 (da come si evince dalla planimetria depositata presso l'UTC del Comune di Cetraro), le ragioni del credito (Fallimento anno 2004), sono



posteriori all'ultimo condono Legge 326/2003 (che tra l'altro non permetteva di sanare gli aumenti di volume come nel nostro caso), per cui questa procedura speciale nel nostro caso non è applicabile e si dovrà necessariamente provvedere alla demolizione del vano realizzato abusivamente.

I costi per la demolizione saranno:

- Demolizione mc 80 x €/mc 20,00 = **€ 1.600,00**;
- Movimentazione dei materiali in ambito di cantiere, compreso carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento con mezzi meccanici su autocarro con portata 3,50 m³, compresi costi di accesso per il loro conferimento, gli eventuali tributi, etc. = mc 80 x €/mc 80,00 = **€ 6.400,00**.

Per un totale di **€ 8.000,00**

La zona dove ricade l'immobile è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale dei Beni Culturali e delle Aree Protette di cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. ed in Vincolo Sismico ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974.

Il fabbricato ricade secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona D1, "Industrie esistenti".



Geom. Francesco ZICARELLI

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it***Risultanze degli accertamenti Ipotecari effettuati dalla Si.Ge.I srl***

La società [REDACTED], risulta essere proprietaria dei seguenti beni immobili:

Diritti pari a **1/1 di proprietà** relativamente agli immobili ubicati nel Comune di **CETRARO** e precisamente:

- 1) Terreno avente una superficie di **63 centiare**. In Catasto al Foglio **58** Particella **933**;
- 2) Terreno avente una superficie di **3 are 20 centiare**. In Catasto al Foglio **58** Particella **714**;
- 3) Terreno avente una superficie di **8 centiare**. In Catasto al Foglio **58** Particella **723**;

Diritti pari a **1/2 di proprietà** relativamente agli immobili ubicati nel Comune di **CETRARO** e precisamente:

- 4) Terreno avente una superficie di **25 centiare**. In Catasto al Foglio **58** Particella **716**;
- 5) Terreno avente una superficie di **68 centiare**. In Catasto al Foglio **58** Particella **717**;
- 6) Terreno avente una superficie di **80 centiare**. In Catasto al Foglio **58** Particella **724**;
- 7) Terreno avente una superficie di **2 centiare**. In Catasto al Foglio **58** Particella **725**;

Diritti pari a **9/10 di proprietà** relativamente agli immobili ubicati nel Comune di **CETRARO** e precisamente:

- 8) Opificio (**D/1**) sito in **VIA SANTA MARIA DI MARE**, posto al piano T-1. In Catasto al Foglio **58** Particella **938** sub. **1**; cui risulta graffata la Particella **939** sub. **1** e **940** sub. **1**.



Geom. Francesco ZICARELLIVia Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

Gravami

Nota di trascrizione relativa a Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Paola in data 28/02/2004, trascritto il 08/02/2007 ai nn. 5551 R.G. e 4106 R.P., cui ha fatto seguito rettifica trascritta il 26/02/2007 ai nn. 7869 R.G. e 5630 R.P. a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Cetraro, p.iv [REDACTED]
[REDACTED]

Alienazioni effettuate negli ultimi cinque anni risultano essere negativi.

Precisazioni

Ipotecariamente, dei terreni descritti ai punti 1 e 2 non si rileva provenienza, mentre l'urbano descritto al punto 8 risulta essere catastalmente costituito il 09.02.2007; la società risulta aver acquistato nel 2001 un urbano (acquisto sottoposto a condizione che doveva poi prevedere, a condizione avvenuta, altro atto che invece non risulta essere trascritto) che catastalmente risulta essere inesistente.

Criteria e Metodologie Estimative

Definita la natura del bene da stimare, occorre individuare, tra i vari criteri contemplati dalla dottrina dell'estimo, quello che offre maggiore attendibilità per il raggiungimento dello scopo della stima.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni a tre approcci:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di



apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.);

- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato dopo un adeguato periodo di commercializzazione in una libera contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti ed in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizioni.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni simili - bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla



produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

Relativamente a tutti quegli immobili per i quali esiste un mercato abbastanza dinamico ed una sufficiente disponibilità di prezzi “attendibili” (con riferimento a beni analoghi, in possesso dunque di caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con quelle possedute dal bene oggetto di valutazione), ai fini estimali si ricorre usualmente a procedimenti comparativi diretti.

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata dall’esistenza o meno di un mercato attivo per il fabbricato oggetto della stima.

Generalmente, i fabbricati senza mercato sono quelli a destinazione o con caratteristiche particolari e localizzati per lo più nei centri urbani minori.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- la localizzazione;
- l’epoca di costruzione;
- la destinazione;
- la tipologia edilizia;
- l’influenza dei fattori esterni ambientali;
- la superficie.

Il procedimento che utilizzo è quello basato sul metodo sintetico – comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato dell’immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo le necessarie



informazioni da operatori economici, da tecnici del luogo.

La metodologia tiene conto di alcune caratteristiche, che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato, e che possono individuarsi tra le seguenti:

- ***caratteristiche posizionali estrinseche***, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in *qualificazione infrastrutturale* e *qualificazione ambientale*, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, etc.;
- ***caratteristiche posizionali intrinseche***, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato;
- ***caratteristiche tecnologiche***, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative;
- ***caratteristiche produttive***, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti etc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito.

Considerazioni

Tenendo conto dello stato in cui versa il compendio oggetto di procedura descritto precedentemente, la comparazione va fatta in termini di effettiva vendibilità, tenendo conto dei prezzi che



possono avere valore nel mercato attuale e nel suo contesto socio – economico attuale.

Inoltre tali strutture, rappresentano addirittura un deterrente per l'acquisto, a causa delle demolizioni e smantellamenti e smaltimenti necessari e i relativi enormi costi aggiuntivi.

Considerazioni sull'andamento attuale del mercato immobiliare

Bisogna tener conto che il mercato immobiliare negli ultimi anni ha risentito moltissimo della crisi economica che attanaglia il nostro Paese.

La pandemia non ha fatto che aggravare un settore, quello **immobiliare commerciale e industriale**, che già da tempo non godeva di ottima salute.

Secondo quanto rilevato dal più recente rapporto di Scenari Immobiliari, nel **2020 e nel 2021 gli investimenti sono calati** di oltre il 40% negli anni precedenti.

Secondo il rapporto, nel 2019 gli investimenti nel settore erano calati del 30 per cento rispetto all'anno prima con un minimo storico di 42,1 miliardi di euro.

Le **chiusure di negozi ed attività industriali**, uniti alle poche aperture, hanno determinato un ulteriore calo del 31,1 per cento, per un ammontare complessivo pari a circa 29 miliardi di euro.

Per il 2021 vi è stato un rialzo del 20 per cento a 35 miliardi di euro, comunque il valore più basso del secolo.

Il calo degli investimenti nel comparto degli immobili commerciali e industriali, è stato determinato non solo dalla pandemia iniziata nel 2020 ma dall'incremento costante delle vendite online che, anche grazie alle restrizioni imposte dalla crisi sanitaria hanno trovato grande successo.



Geom. Francesco ZICARELLIVia Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

Al crescente atteggiamento di cautela da parte degli investitori, che ha caratterizzato il mercato negli ultimi anni e portato a una progressiva riduzione della quota degli immobili commerciali e industriali presenti nei grandi portafogli, scesa a circa il sedici per cento.

Il mercato italiano degli immobili a uso commerciale - industriale ha registrato nel 2020 e 2021 un calo impressionante del fatturato, derivanti da vendita o locazione, con un calo di oltre ventisei punti percentuali su base annua.

Le **quotazioni medie sono scese del 4 per cento** nel 2020, ma le locazioni hanno avuto un risultato peggiore (meno 15,1 per cento).

La situazione è differenziata tra le varie città, ma tutte sono accomunate da valori negativi.

Tenendo conto dello stato in cui versano le strutture oggetto di liquidazione coatta amministrativa descritte precedentemente, la comparazione va fatta in termini di effettiva vendibilità, tenendo conto dei prezzi che possono avere valore nel mercato attuale e nel suo contesto socio – economico attuale.

Inoltre tali strutture, rappresentano addirittura un deterrente per l'acquisto, a causa delle demolizioni e smantellamenti e smaltimenti necessari e i relativi enormi costi aggiuntivi.

Pertanto le risultanze delle indagini effettuate dal sottoscritto presso le Agenzie Immobiliari della zona, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cetraro, e dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, mi hanno fatto stabilire che per la vendita di immobili come quello oggetto della procedura e nel suo stato attuale in cui si trova, si può attribuire per superficie vendibile, calcolata, come da consuetudine locale al lordo delle murature, la seguente valutazione:



Geom. Francesco ZICARELLI

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

- Capannone mq 480 – mq 54 (prop. Regione Calabria) = mq 426
Mq 426 x €/mq 450,00 = € 191.700,00
- Uffici mq 165 x €/mq 450,00 = € 74.250,00
- Terreno (porzione asfaltata) mq 1.578 – mq 111 (prop. Regione Calabria) = mq 1.467
Mq 1.467 x €/mq 40,00 = € 58.680,00
- Terreno (area a verde) mq 51 x €/mq 40,00 = € 2.040,00
- Terreno (strada d'accesso proprietà 1/2) mq 175
Mq 175 x €/mq 40,00 = € 7.000,00/2 = € 3.500,00

Per un Valore complessivo di € 330.170,00

A questo valore vanno effettuate le opportune detrazioni

22

Detrazioni:

- Spese inerenti allo spostamento della condotta idrica circa € 70.000,00;
- Spese inerenti alla rimozione dell'amianto € 27.000,00
- Spese inerenti alla demolizione del vano abusivo € 8.000,00
- **Totale Spese € 105.000,00**

Quindi ricapitolando si avrà:

Valore € 330.170,00 – € 105.000,00 = € 225.170,00

Tenendo conto del grado di vetustà, di circa 37 anni, essendo stato realizzato nel 1989 e dallo stato di conservazione e manutenzione in cui versa l'immobile che è allo stato di completo abbandono e non agibile sia da un punto di vista strutturale che da un punto di vista igienico-sanitario, il sottoscritto ritiene di applicare una percentuale



Geom. Francesco ZICARELLI

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

di riduzione del 50%, per cui si avrà un valore finale di:

€ 225.170,00/2 = € 112.585,00

Il Consulente

Geom. Francesco Zicarelli

