
TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 17/2024
CASA DELLA SPERANZA S.R.L.



RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA DI STIMA

INDICE

1. PREMESSA	3
2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	3
3. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA	4
4. RICOSTRUZIONE STORICA DELLA TITOLARITÀ DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO.....	6
5. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	7
5.1 IMMOBILE CASA DELLA SPERANZA.....	7
5.2 TERRENO IN CONTRADA TUFOLO	13
6. RICONTRI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEI BENI	15
6.1 IMMOBILE CASA DELLA SPERANZA.....	15
6.2 TERRENO IN CONTRADA TUFOLO	18
7. STIMA DEL PROBABILE VALORE DEI BENI.....	18
7.1 IMMOBILE CASA DELLA SPERANZA.....	18
7.2 TERRENO IN AGRO AL COMUNE DI SAN PIETRO APOSTOLO (CZ) - FOGLIO DI MAPPA N. 11, PARTICELLA N. 121.....	30
8. CONCLUSIONI	32
8.1 IMMOBILE CASA DELLA SPERANZA.....	32
8.2 TERRENO IN AGRO AL COMUNE DI SAN PIETRO APOSTOLO (CZ) - FOGLIO DI MAPPA N. 11, PARTICELLA N. 121.....	33



1. PREMESSA

Su richiesta del Curatore, Dott.ssa Maria Concetta Tripodi, l'Ill.mo Giudice Delegato [REDACTED] con proprio decreto del 7 novembre 2024, autorizzava la nomina del sottoscritto perito, Ing. Francesco Fasci, nella procedura di che trattasi, affinché procedesse alla valutazione dei beni mobili e immobili di proprietà della Società Casa della Speranza s.r.l. siti nel Comune di San Pietro Apostolo (CZ) ed acquisiti dalla procedura di Liquidazione Giudiziale, precisamente:

BENI IMMOBILI:

1. immobile destinato a casa di riposo per anziani situato nel Comune di San Pietro Apostolo di Catanzaro, contrada Tufolo, individuato al N.C.E.U.:
 - Foglio 11, particella 381 sub. 5 e 6;
 - Foglio 11, particella 409 senza sub;
 - Foglio 11, particella 498 sub. 1.
2. Terreno in agro al Comune di San Pietro Apostolo di Catanzaro, contrada Tufolo, individuato al N.C.E.U. Foglio di mappa n. 11, part. n. 121 avente superficie pari a 5.560 mq.

BENI MOBILI:

1. Tutti gli arredi, le attrezzature e gli accessori presenti all'interno dell'immobile destinato a casa di riposo per anziani, così come da inventario fornito dal Curatore.

Nello specifico con la presente relazione di consulenza si procede alla valutazione dei soli beni immobili riconducibili alla Società in Liquidazione Giudiziale Casa della Speranza s.r.l., come sopra identificati.

2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Preso nozione dell'incarico affidato, in data 04.12.2024, alla presenza del Curatore incaricato, dott.ssa Maria Concetta Tripodi, lo scrivente procedeva ad eseguire un primo sopralluogo sui beni oggetto di stima al fine di verificare lo stato dei luoghi e programmare le fasi successive destinate ai rilievi metrici e fotografici necessari; in tale occasione si acquisiva gran parte della documentazione tecnica presente negli uffici della società in liquidazione per l'accertamento della conformità degli immobili ai progetti assentiti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Pietro Apostolo.

Il sottoscritto perito, inoltre:

- il 20 dicembre 2024, ha provveduto ad eseguire tutte le ricerche necessarie presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali;

- il 27 dicembre 2024, ha provveduto ad eseguire i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di stima;
- l' 1 marzo 2025, con istanza a mezzo pec prot. FL/14/25, ha presentato formale richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo per l'accesso agli atti relativi alla procedura di che trattasi;
- il 26 marzo 2025, dopo comunicazione telefonica con i tecnici comunali ha avuto un incontro durante il quale si riusciva a individuare ed estrarre copia della documentazione necessaria ai fini della stima;
- il 4 aprile 2025, con istanza a mezzo pec prot. FL/17/25, ha provveduto a presentare istanza di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo; documentazione ricevuta il 21/05/2025;

3. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

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

Allegato 1: Documentazione Fotografica

Allegato 2: Elaborati Grafici

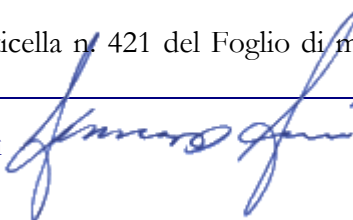
- Elab. 1** - Vista aerea;
- Elab. 2** - Planimetria generale
- Elab. 3** - Pianta piano terra;
- Elab. 4** - Pianta piano primo;
- Elab. 5** - Pianta piano secondo;
- Elab. 6** - Piante locali tecnici;

N.B.: Gli elaborati grafici sopra indicati rappresentano le piante degli immobili così come rilevati in sede di operazioni peritali;

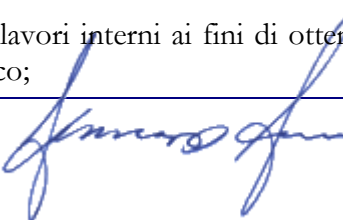
Allegato 3: Fascicolo Documentale

[1] Documentazione catastale:

- [1.01] Visura storica catastale ai terreni relativa alla particella n. 381 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.02] Visura storica catastale ai terreni relativa alla particella n. 409 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.03] Visura storica catastale ai terreni relativa alla particella n. 498 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.04] Visura storica catastale ai terreni relativa alla particella n. 497 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.05] Visura storica catastale ai terreni relativa alla particella n. 496 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.06] Visura storica catastale ai terreni relativa alla particella n. 421 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);



- [1.07] Visura storica catastale ai fabbricati relativa al sub. 5 della particella n. 381 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.08] Visura storica catastale ai fabbricati relativa al sub. 6 della particella n. 381 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.09] Visura storica catastale ai fabbricati relativa alla particella n. 409 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.10] Visura storica catastale ai fabbricati relativa al sub. 1 della particella n. 498 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.11] Visura storica catastale ai fabbricati relativa alla particella n. 410 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.12] Visura storica catastale ai terreni relativa alla particella n. 121 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.13] Estratto del Foglio di Mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.14] Planimetria catastale relativa al sub. 6 della particella n. 381 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.15] Planimetria catastale relativa alla particella n. 409 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [1.16] Planimetria catastale relativa al sub. 1 della particella n. 498 del Foglio di mappa n. 11 della zona censuaria di San Pietro Apostolo (CZ);
- [2] Atto di compravendita del Notaio ██████████ rep. n. 17208 racc. n. 5014 del 24/06/2003, registrato a Catanzaro al R.G. n. 243 il 14/07/2003;
- [3] Concessione Edilizia n. 4 del 12.05.2003 rilasciata dal Comune di San Pietro Apostolo in ditta ██████████ per la Costruzione di un fabbricato in c.a. da adibire a Comunità Alloggio;
- [4] Permesso di Costruire in Variante alla concessione edilizia n. 4/2003, prot. n. 14/03 del 04.12.2003 rilasciata dal S.U.E. del Comune di San Pietro Apostolo in ditta ██████████ per la Costruzione di un fabbricato in c.a. da adibire a Casa di Riposo;
- [5] Permesso di Costruire in Variante, prot. n. 05/04 del 04.05.2004 rilasciata dal S.U.E. del Comune di San Pietro Apostolo in ditta ██████████ per la realizzazione della sopraelevazione del fabbricato Casa di Riposo;
- [6] Certificato di Collaudo Statico a firma dell'ing. ██████████ del 25.11.2005, con attestazione di deposito prot. n. 9957 del 02.12.2005;
- [7] Certificato di Abitabilità o Agibilità dei Locali, prot. n. 877 del 16.03.2006, rilasciata dal Comune di San Pietro Apostolo;
- [8] Parere Igienico Sanitario, prot. n. 4180 del 24.10.2006, rilasciato dalla Regione Calabria, Azienda Sanitaria 7 di Catanzaro;
- [9] Parere Igienico Sanitario, prot. n. 3495 del 07.12.2006, rilasciato dalla Regione Calabria, Azienda Sanitaria 7 di Catanzaro;
- [10] Autorizzazione n. 1/2006 del 20.12.2006 all'esercizio di attività socio assistenziali per anziani rilasciata dal Sindaco del Comune di San Pietro Apostolo;
- [11] Autorizzazione n. 33 del 09.01.2009 al funzionamento per l'esercizio di attività socio-sanitaria della Casa Protetta per disabili rilasciata dalla Regione Calabria Dipartimento Obiettivi Strategici Settore Politiche Sociali;
- [12] D.I.A. del 13.08.2010 prot. n. 2477 per l'esecuzione di lavori interni ai fini di ottemperare alle prescrizioni imposte dal Dipartimento dei Vigili del Fuoco;



- [13] D.I.A. del 15.09.2010 prot. n. 2765 per la realizzazione di una tettoia chiusa in legno da destinare a nuova area ristoro al piano terra;
- [14] D.I.A. del 13.09.2011 per cambio di destinazione d'uso da Casa Protetta a struttura autorizzata per il funzionamento come Comunità Alloggio per Disabili;
- [15] Parere Igienico Sanitario, prot. n. 1484 del 15.06.2015, rilasciato dalla Azienda Sanitaria Provinciale relativamente all'Ampliamento Comunità Alloggio;
- [16] S.C.I.A. prot. n. 1749 del 18.06.2017 per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e completamento di una rampa di accesso al piano secondo;
- [17] Certificato di Prevenzione Incendi, prat. VV.F. n. 9758, prot. 3595 del 14.03.2024 avente scadenza il 23.02.2026;
- [18] Sentenza del Tribunale di Catanzaro n. 2113/14 del 29.09.2014;
- [19] Certificato di destinazione Urbanistica prot. n. 7 del 21.05.2025;
- [20] Estratto VAM per la Provincia di Catanzaro, anno 2019, per la Regione Agraria n. 1.

4. RICOSTRUZIONE STORICA DELLA TITOLARITÀ DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO

Con atto di compravendita del Notaio ██████████ rep. n. 17208 racc. n. 5014 del 24/06/2003, registrato a Catanzaro al R.G. n. 243 il 14/07/2003 [2], la Società a responsabilità Limitata denominata Casa della Speranza s.r.l., rappresentata dall'Amministratore Unico Signor ██████████ acquistava dalla ██████████ la piena proprietà:

“[...] dei seguenti immobili in San Pietro Apostolo alla località “TUFOLO”, e più precisamente:

- a) Intero fabbricato con circostante corte composto di un appartamento al piano terra di cinque vani ed accessori, di un locale al piano terra di circa metri quadrati settantuno e di un appartamento al primo piano di tre vani e accessori, [...]. Riportato nel N.C.E.U. al foglio 11, particella 381, subalterni: 2 [...];
- b) Locale al piano terra di circa ventitre metri quadrati, confinante con il terreno sotto descritto al punto c) da tre lati e con proprietà Torchia, salvo altri. Riportato al N.C.E.U. al foglio 11, particella n. 409 [...];
- c) Fondicciolo rustico di circa are diciotto e centinare cinquanta, confinante con immobile sopra descritto sub a), con proprietà Torchia e con proprietà Mazza, salvo altri. Riportato al N.C.T. al foglio 11, particella 421, [...];
- d) Fondicciolo rustico di circa are cinquantacinque e centinare sessanta, [...] Riportato al N.C.T. al foglio 11, particella 121, [...];

[...]

La parte venditrice dichiara che gli immobili in oggetto sono pervenuti per acquisto con atto per Notaio ██████████ da Catanzaro del 5 aprile 1988, rep. 127420, ivi registrato il 26 detti al n. 847.”

Successivamente, la Società Casa della Speranza, con una serie di fusioni e frazionamenti ha rimodulato la distribuzione catastale dei suoi beni, prima facendo nascere nuove particelle, precisamente:

- dalla part. n. 421 di 1.850 mq ha avuto origine la particella n. 497 di 1.850 mq [1.06];

- dalla part. n. 497 di 1850 mq e n. 496 di mq 72 ha avuto origine la particella n. 498 di 1.922 mq [1.04];
- dalla fusione tra la part. 498 e la 584 di mq 33 ha avuto origine l'attuale part. n. 498 di mq 1945 [1.03];

Negli anni successivi, 2003 – 2016, sulle particelle n. 381, 409 e 498 del Foglio di mappa n. 11, la Società Casa della Speranza s.r.l., ha realizzato l'attuale immobile destinato a casa di riposto.

5. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

5.1 IMMOBILE CASA DELLA SPERANZA

La struttura destinata all'accoglienza e assistenza delle persone anziane e/o disabili, operante sotto l'insegna Casa della Speranza, è sita in agro al comune di San Pietro Apostolo in provincia di Catanzaro, in contrada Tufolo (vedi Immagini 1 e 2); posta a circa 3 km dal centro abitato di San Pietro Apostolo e a circa 14 km dallo svincolo Marcellinara sulla Strada Statale dei Due Mari 280 (E848).

Il sito immerso nel verde è posto alla quota di circa 830 m sul l.m.m., risulta abbastanza isolato seppur adeguatamente collegato con le viabilità principali e appare estremamente adatto alle finalità cui è destinato.



Immagine 1 - Ortofoto del territorio comunale di San Pietro Apostolo in Catanzaro



Immagine 2 – Ortofoto dell’area in cui è sita la Casa della Speranza



Immagine 3 – Vista aerea della Casa della Speranza con individuazione dei corpi di fabbrica

L’attività di R.S.A. era sostanzialmente svolta in 3 corpi di fabbrica principali posti in aderenza tra loro e di diversa altezza (Corpo 1 a 2 piani f.t., Corpo 2 a tre piani f.t. e Corpo 3 ad 1 piano f.t.) oltre ad altri piccoli edifici/strutture di servizio (Corpo 4, Corpo 5 e Corpo 6) (vedi Immagine 3), il tutto posto all’interno di un’ampia area adeguatamente delimitata e recintata avente superficie catastale complessiva pari a circa 2.680 mq, così come emerge dalle visure catastali in allegato [1].

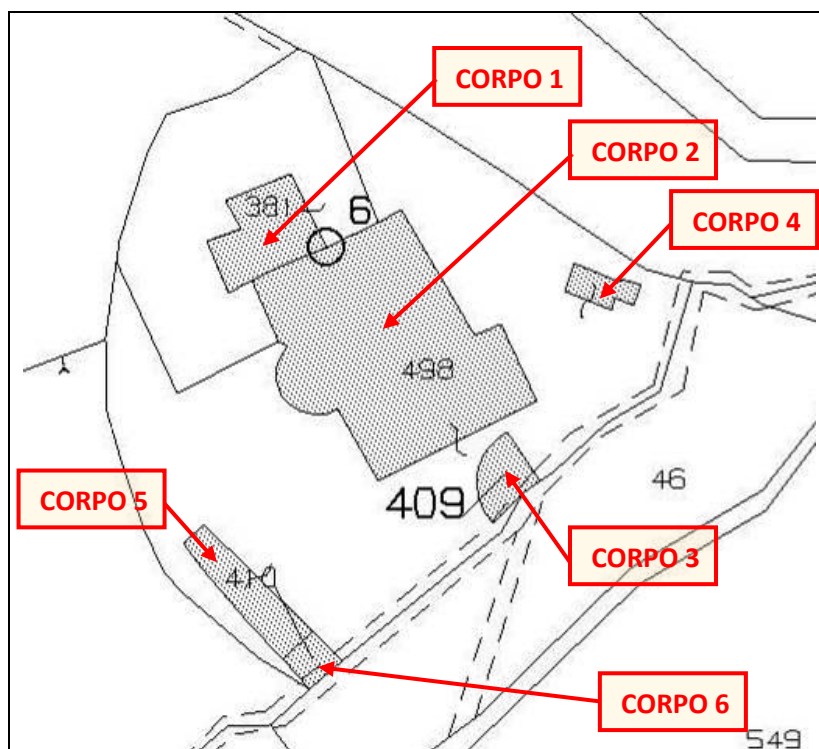


Immagine 4 – Stralcio del Foglio di mappa catastale n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo

Come si evince dallo stralcio del foglio di mappa catastale (vedi Immagine 4), ogni edificio costituente la Casa della Speranza risulta catastalmente autonomamente individuato, nel dettaglio si ha:

- CORPO 1:** individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 381 del foglio di mappa n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, in esso si individuano:
- al sub. 5 una porzione del piano terra in categoria F/1 [1.07];
 - al sub. 6 una porzione del piano terra e l'intero piano primo in categoria D/4 [1.08 e 1.14];
- CORPO 2:** individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 498 del foglio di mappa n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, di cui:
- al sub. 1 l'intero edificio, dal piano terra al piano secondo, il tutto in categoria D/4 [1.10 e 1.16];
- CORPO 3:** individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 409 del foglio di mappa n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, ad unico piano fuori terra, senza sub ed in categoria C/2 [1.09 e 1.15];
- CORPI 4 e 5:** individuati nel N.C.E.U. come locali tecnici annessi alla particella n. 498 del foglio di mappa n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, privi di sub [1.10 e 1.16];
- CORPO 6:** individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 410 del foglio di mappa n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, ad unico piano fuori terra, senza sub ed in categoria C/2 [1.11].

Risulta doveroso evidenziare subito che il CORPO 6, seppur a servizio dell'attività svolta dalla Casa delle Speranza srl, ricade su particella n. 410 del medesimo foglio di mappa che risulta catastalmente intestata ad altra ditta [1.11], nello specifico [REDACTED] [REDACTED] come sarà meglio spiegato nel seguito.

Come emerge chiaramente dalla documentazione fotografica allegata (vedi ALL. 1 – foto da n. 1 a n. 60), la struttura oltre a presentarsi in buone condizioni appare immediatamente ben tenuta ed adeguatamente pulita e conservata.

I due corpi di fabbrica, individuati come Corpo 1 e Corpo 2 (il primo a due piani f.t. e il secondo a 3 piani f.t.) risultano sostanzialmente uniti tra loro ed in essi veniva svolta l'attività di casa di riposo per anziani, mentre il Corpo 3, ad un piano fuori terra e strutturalmente autonomo, risultava destinato a piccola cappella per la preghiera.

La Casa della Speranza, era così organizzata:

➤ PIANO TERRA (1° F.T.) (vedi ALL. 1 – foto da n. 9 a n. 20):

il piano terra, con una superficie complessiva lorda coperta pari a circa 585 mq, era destinato sostanzialmente ai servizi:

- nel CORPO 1 si individuano: un deposito dispensa con accesso autonomo e i locali destinati a lavanderia stenditoio e deposito;
- nel CORPO 2 si individuano: un ampio ingresso, n. 2 uffici amministrativi, la medicheria, un'ampia sala comune, la cucina, due sale da pranzo, gli spogliatoi per i dipendenti uomo e donna con relativi servizi, un deposito, n. 4 servizi igienici e n. 1 locale destinato al lavaggio dei capelli;
- il CORPO 3, autonomo, è destinato integralmente a cappella per la preghiera;

➤ PRIMO PIANO (2° F.T.) (vedi ALL. 1 – foto da n. 21 a n. 30):

il piano primo, avente superficie complessiva lorda coperta pari a circa 550 mq, era totalmente destinato all'accoglienza con n. 9 ampie camere da letto tutte complete di bagno esclusivo e n. 3 locali di servizio, di cui 2 destinati ad attività ricreative dei degenti e uno a camera del personale;

➤ SECONDO PIANO (3 f.t.) (vedi ALL. 1 – foto da n. 31 a n. 44):

il secondo e ultimo piano, avente superficie complessiva lorda coperta pari a circa 425 mq, risulta anch'esso sostanzialmente destinato all'accoglienza con n. 7 ampie camere da letto complete di bagno esclusivo, un ufficio e 2 locali di servizio destinati ad attività ricreative dei degenti;

Il collegamento tra i diversi piani dell'edificio è garantito da un impianto elevatore montalettighe esistente nel Corpo 2 e da due scale interne: una presente nel corpo 1 per il collegamento pianoterra e primo, ed uno nel corpo 2 per il collegamento completo dal piano terra al secondo.

Inoltre, tutti i piani sono dotati di uscite di sicurezza direttamente collegati a livello con l'esterno e, tale circostanza garantisce anche l'abbattimento delle barriere architettoniche ed il semplice raggiungimento dei piani anche alle persone con limitata mobilità a prescindere dall'uso dell'ascensore esistente.

Come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, l'intero stabile si presenta completo e rifinito in ogni sua parte.

Nel dettaglio, si riscontra (vedi ALL. 1 – foto da n. 1 a n. 44):

- le pareti divisorie sono tutte intonacate al civile e tinteggiate con colori chiari;
- il soffitto delle camere risulta tinteggiato, mentre quello dei corridoi e/o porzioni di parti comuni risulta controsoffittato con pannelli di fibra;
- i pavimenti dell'intero immobile sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro completi di battiscopa dello stesso tipo e colore;
- i bagni, completi di tutti i sanitari, hanno il pavimento in piastrelle di ceramica di colore scuro e le pareti rivestite con piastrelle di colore chiaro; la maggior parte dei servizi igienici sono dotati di tutti gli accessori che consentono l'uso anche alle persone con limitata mobilità;
- gli infissi dell'intero immobile sono in legno con vetro camera e tapparelle in pvc esterne, posti su soglie di travertino;
- le porte interne di tutti gli ambienti sono in legno di ottima qualità completi di rifasci e cornici, lungo le vie di fuga ed al fine di realizzare dei compartimenti antincendio, sono presenti porte tagliafuoco complete di maniglione antipánico;
- gli accessi esterni ai vari piani sono completi di infissi in legno a più ante con vetro camera, dotate di maniglione antipánico lungo le vie di fuga;
- entrambe le scale risultano completamente rivestite: in marmo bianco quella del corpo 1, in lastre di travertino quella del corpo 2.

L'immobile risulta dotato di tutti gli impianti utili e necessari per svolgere in modo adeguato l'attività cui era destinato:

- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianto idrico e di scarico collegati alle reti pubbliche comunali;
- Impianto di riscaldamento con radiatori distribuiti in tutti gli ambienti e collegati alla centrale termica posizionata in corpo autonomo (CORPO 4);
- Impianto di condizionamento con split autonomi, presenti solo in alcuni ambienti di uso comune;
- Impianto idrico antincendio, con idranti distribuiti sia all'interno che all'esterno dell'immobile alimentati da gruppo di pressurizzazione sito in altro edificio (CORPO 6) e riserva idrica

- antincendio costituita da n. 3 serbatoi da 10 mc in acciaio posti fuori terra nei pressi della centrale termica;
- Impianto illuminazione di emergenza;
 - Impianto videosorveglianza;
 - Impianto rilevazione fumi, con sensori distribuiti in tutti gli ambienti ed anche all'interno delle controsoffittature con gemme di segnalazione in vista;
 - Impianto di segnalazione allarme, con pulsante ai vari piani;
 - Impianto di chiamata interna in ogni camera con centralina posta nella stanza del personale;
 - Impianto telefonico e citofonico;
 - Impianto TV;
 - Impianto internet e wifi;
 - Impianto GPL a servizio della cucina e della centrale termica con serbatoio interrato posto nei pressi dell'ingresso alla struttura;
 - Gruppo elettrogeno a gasolio posto nel CORPO 5.

È doveroso evidenziare che gli impianti sopra descritti sono in possesso di tutte le certificazioni previste per legge e risultavano perfettamente funzionanti sino alla data di sospensione dell'attività avvenuta nel ottobre 2024.

Come già anticipato in precedenza, oltre al blocco principale costituito dai CORPI 1, 2 e 3, sono presenti altri piccoli fabbricati destinati ad ospitare i servizi indispensabili per lo svolgimento dell'attività:

- lungo il confine nord-est è presente il fabbricato (CORPO 4) che ospita la centrale termica (vedi **ALL. 1 – foto nn. 45 e 46**), con una superficie lorda pari a circa 19 mq; inoltre, adiacente a questa, è presente un piccolo locale autoclave avente superficie coperta pari a circa 4,50 mq. Nei loro pressi è presente anche la riserva idrica antincendio costituita da serbatoi in acciaio posti fuori terra e privi di copertura (vedi **ALL. 1 – foto n. 47**);
- lungo il confine sud-ovest è invece presente una tettoia di copertura (CORPO 5), avente superficie coperta pari a circa 45 mq, dove è collocato il gruppo elettrogeno a servizio dell'intera struttura (vedi **ALL. 1 – foto da n. 55 a n. 58**);
- ancora lungo il confine sud-ovest, ricadente sulla particella n. 410 intestata ad altra ditta (Cerminara Antonietta), è presente un altro piccolo corpo di fabbrica (CORPO 6) in cui sono presenti il gruppo di pressurizzazione antincendio e il quadro elettrico generale dell'intera struttura (vedi **ALL. 1 – foto nn. 59 e 60**).

Occorre necessariamente evidenziare che questa anomala circostanza, ovvero che due impianti di particolare importanza siano allocati in un corpo di fabbrica di altra ditta, rende articolata e meritevole di opportuna valutazione la gestione dei servizi in essa presenti e, di conseguenza, dell'intera attività.

A tal proposito, è doveroso rilevare che la particella n. 410, allo stato attuale risulta catastalmente intestata alla ditta [REDACTED] a [1.11] ma, in realtà, in virtù di Sentenza n. 2113/14AV emessa dal Tribunale di Catanzaro II^a Sez.Civ. il 29.09.2014 [18], risulta di proprietà di [REDACTED]

Infine, l'intera area di pertinenza della Casa della Speranza risulta adeguatamente recintata con un muro completamente intonacato su entrambe le facce e completo di copertina in cotto, sormontato da recinzione metallica dal disegno semplice (vedi ALL. 1 – foto da n. 48 a n. 52).

L'accesso all'area è consentito da un cancello carrabile metallico scorrevole e motorizzato, e da 2 accessi pedonali, uno adiacente al cancello carrabile ed uno che consente direttamente lo sbarco al piano secondo del Corpo 2, attraverso una passerella pedonale in acciaio (vedi ALL. 1 – foto da nn. 49 e 50).

Per quel che riguarda le aree scoperte esterne, si riscontra:

- la porzione destinata a viabilità interna risulta pavimentata in bitume;
- le aree perimetrali dell'edificio sono pavimentate in lastre di pietra di porfido;
- gli ampi spazi lasciati a verde si presentano con un prato naturale rasato e ben curato e qualche alberatura e/o siepe;
- tutti gli spazi accessibili risultano adeguatamente delimitati da ringhiere e pavimentati.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in **Allegato 1** (vedi foto da n. 1 a n. 60) e agli elaborati grafici in **Allegato 2** (vedi Elab. nn. 2 e 6).

5.2 TERRENO IN CONTRADA TUFOLO

Il terreno di che trattasi si trova a poca distanza dalla struttura destinata a casa di riposo, circa 250 m in linea d'aria, ed è raggiungibile attraverso la strada sterrata che costeggiando la Casa della Speranza prosegue verso valle (vedi Immagini 5 e 6).

Nel N.C.T. risulta individuato alla part. n. 121 del foglio di mappa n. 11 del territorio di San Pietro Apostolo, con superficie catastale pari a 5.560 mq, qualità Castagneto/Frutteto di classe 3, avente rendita domenicale € 3,45 e agraria € 0,86 [1.12].

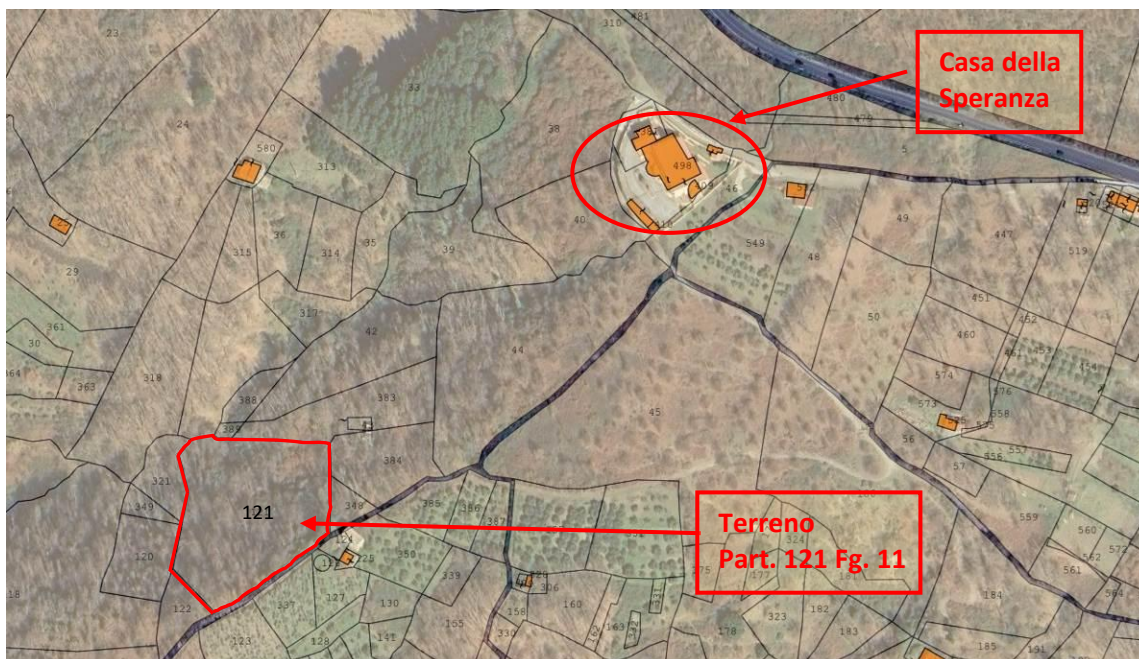


Immagine 5 – Estratto di mappa Catastale n. 11 sovrapposto ad Ortofoto del territorio di San Pietro Apostolo in Catanzaro

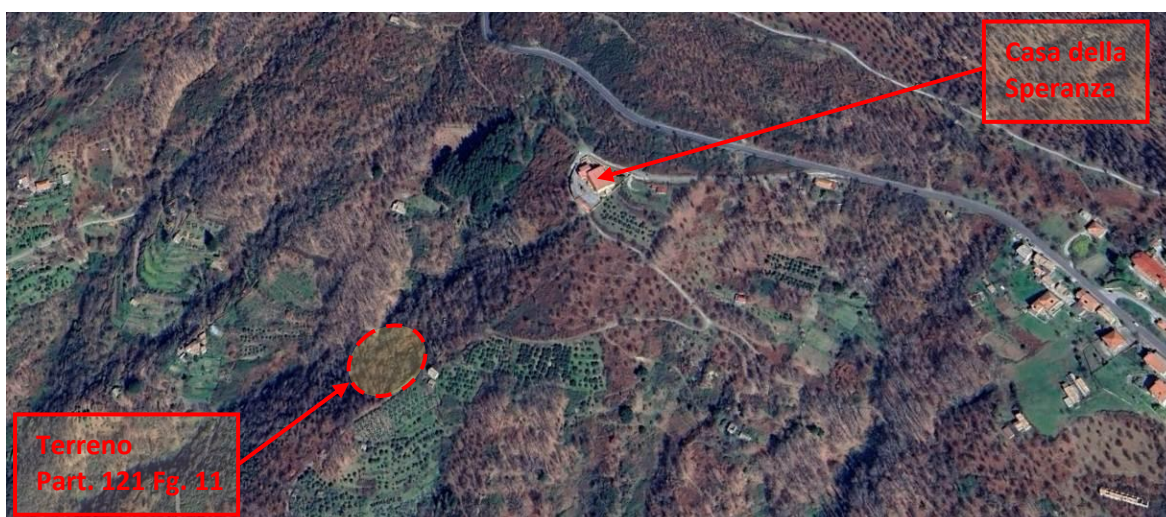


Immagine 6 – Ortofoto con individuazione del terreno oggetto di valutazione

Come emerge evidente dalla documentazione fotografica allegata **Allegato 1** (vedi foto da n. 61 a n. 66), in occasione del sopralluogo eseguito dallo scrivente perito, l'appezzamento di terreno, seppur realmente consistente in un castagneto, si presentava in stato di completo abbandono con alberature secche e mal ridotte; inoltre, per gran parte della sua superficie risulta orograficamente acclive, difatti, si sviluppa tra le quote di 765 m e 740 m sul l.m.m..

6. RISCONTRI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEI BENI

Al fine di fornire una stima quanto mai attendibile dei beni immobili facenti parte del patrimonio aziendale della società Casa della Speranza s.r.l. in Liquidazione siti nel Comune di San Pietro Apostolo, lo scrivente perito ha ritenuto indispensabile eseguire accurati riscontri in merito alla conformità urbanistica degli immobili oggetto di consulenza e, di conseguenza, eseguire un attento confronto tra la situazione rilevata nel corso dei vari sopralluoghi effettuati e le previsioni progettuali ricavabili dalla documentazione tecnica a disposizione e quella acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Pietro Apostolo.

6.1 IMMOBILE CASA DELLA SPERANZA

Come già anticipato, nell'immobile oggetto della presente relazione di consulenza, la Società Casa della Speranza s.r.l. ha svolto regolarmente la propria attività di accoglienza e assistenza delle persone anziane e/o disabili sino alla fine di ottobre del 2024 essendo in possesso di tutte le autorizzazioni richieste dalla normativa vigente.

In particolare, l'iter edilizio realizzativo della struttura è ben ricostruito dalla documentazione di seguito elencata e allegata alla presente relazione:

- Concessione Edilizia n. 4 del 12.05.2003 rilasciata dal Comune di San Pietro Apostolo in ditta [REDACTED] per la Costruzione di un fabbricato in c.a. da adibire a Comunità Alloggio [3], successivamente volturata a nome della Società Casa della Speranza s.r.l.;
- Permesso di Costruire in Variante alla concessione edilizia n. 4/2003, prot. n. 14/03 del 04.12.2003 rilasciata dal S.U.E. del Comune di San Pietro Apostolo in ditta [REDACTED] per la Costruzione di un fabbricato in c.a. da adibire a Casa di Riposo [4];
- Permesso di Costruire in Variante, prot. n. 05/04 del 04.05.2004 rilasciata dal S.U.E. del Comune di San Pietro Apostolo in ditta [REDACTED] per la realizzazione della sopraelevazione del fabbricato Casa di Riposo [5];
- Certificato di Collaudo Statico a firma dell'ing., [REDACTED] del 25.11.2005, con attestazione di deposito prot. n. 9957 del 02.12.2005.
- Certificato di Abitabilità o Agibilità dei Locali, prot. n. 877 del 16.03.2006, rilasciata dal Comune di San Pietro Apostolo [6];
- Autorizzazione n. 1/2006 del 20.12.2006 all'esercizio di attività socio assistenziali per anziani rilasciata dal Sindaco del Comune di San Pietro Apostolo [10];
- Autorizzazione n. 33 del 09.01.2009 al funzionamento per l'esercizio di attività socio-sanitaria della Casa Protetta per disabili rilasciata dalla Regione Calabria Dipartimento Obiettivi Strategici Settore Politiche Sociali [11];

- D.I.A. del 13.08.2010 prot. n. 2477 per l'esecuzione di lavori interni ai fini di ottemperare alle prescrizioni imposte dal Dipartimento dei Vigili del Fuoco [12];
- D.I.A. del 15.09.2010 prot. n. 2765 per la realizzazione di una tettoia chiusa in legno da destinare a nuova area ristoro al piano terra [13];
- D.I.A. del 13.09.2011 per cambio di destinazione d'uso da Casa Protetta a struttura autorizzata per il funzionamento come Comunità Alloggio per Disabili [14];
- S.C.I.A. prot. n. 1749 del 18.06.2017 per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e completamento di una rampa di accesso al piano secondo [16];
- Certificato di Prevenzione Incendi, prat. VV.F. n. 9758, prot. 3595 del 14.03.2024 avente scadenza il 23.02.2026 [17].

Lo verifica e analisi di tale documentazione, completa degli allegati grafici, consente, certamente, di affermare che l'immobile oggetto della presente stima, così come oggi esistente, risulta sostanzialmente conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di San Pietro Apostolo.

Le uniche difformità rilevate dallo scrivente in occasione dei diversi sopralluoghi eseguiti possono essere così individuate:

[A.1] un piccolo locale destinato a servizio igienico, avente dimensioni in pianta pari a circa 2 mq, posto all'esterno a ridosso della cappella; esso risulta essere stato realizzato in emergenza nel 2020 per offrire un servizio ai parenti che si recavano in visita degli ospiti e che, per le note restrizioni Covid, non potevano accedere all'immobile. Esso ha copertura in legno poggiata sulle pareti dei due corpi di fabbrica adiacenti.

[A.2] la tettoia di copertura avente struttura portante in scatolari di acciaio e manto di copertura in lastre di lamiera effetto tegola realizzata lungo il confine sud-ovest e avente superficie coperta pari a circa 45 mq, individuata come CORPO 5;

per entrambe queste situazioni, le opere esistenti risultano essere state realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie.

Per quel che riguarda la difformità indicata **[A.1]**, a parere di chi scrive, vista l'esiguità delle dimensioni, le non ben definite caratteristiche strutturali e, considerato definitivamente chiuso lo stato emergenziale potrebbe essere consigliata la sua completa rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi; tale intervento comporterebbe dei costi sommariamente stimati in circa € 3.500,00.

In merito alla seconda difformità **[A.2]**, considerato che la stessa risulta essere aperta su tre lati ed avere dimensioni ridotte in altezza, si potrebbe valutare la possibilità di una sua

regolarizzazione attraverso la presentazione di specifica S.C.I.A. in sanatoria i cui costi complessivi tecnici e sanzionatori possono stimarsi complessivamente in circa € 8.000,00.

Inoltre, è utile evidenziare che:

- l'intero immobile, allo stato attuale, risulta in possesso di regolare Certificato di Abitabilità o Agibilità dei Locali, prot. n. 877 del 16.03.2006, rilasciata dal Comune di San Pietro Apostolo [6];
- per quel che riguarda la Certificazione Energetica degli immobili, tutti i sub oggetto della presente relazione di consulenza non risulta siano in possesso di tale certificazione;
- così come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori [19], prot. n. 7 del 21/05/2025, rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Pietro Apostolo, risulta che le particelle nn. 381, 409 e 498, originariamente avevano destinazione agricola, ma l'edificazione fu concessa a seguito di:
 - Deliberazione del Consiglio comunale n. 2 del 07-01-2002 ad oggetto: Approvazione in deroga Legge 1/78 e 104/92 – Progetto costruzione fabbricato da adibire a Comunità alloggio ditta Cerminara Antonietta c.da Tufolo;
 - Deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 28-01-2004 ad oggetto: Progetto di variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato da adibire a comunità alloggio. Approvazione in deroga allo strumento urbanistico vigente.

Di conseguenza, ad oggi, l'area interessata dalle part.lle 381 – 409 - 498 del Foglio n. 11 si può ritenere in **zona F1 - Attrezzature di interesse generale**.

Mentre, nel redigendo Piano Strutturale Associato tra i comuni di San Pietro Apostolo e Gimigliano l'area viene identificata come **Area P-S, Area destinate ad edifici pubblici e sociali ai sensi del D.M. 1444/1968**.

Infine, è doveroso ricordare che il piccolo corpo di fabbrica (CORPO 6) individuato alla particella n. 410, in cui sono allocati il gruppo di pressurizzazione antincendio e il quadro elettrico generale dell'intera struttura è di proprietà di altra ditta [18]; inoltre, l'accesso a questo vano è consentito esclusivamente attraverso la proprietà della Società in liquidazione, seppur dagli atti non sembra sia presente alcuna servitù di passaggio nota.

È palese che gli impianti di che trattasi (impianto idrico antincendio e impianto elettrico FM) sono indispensabili al normale svolgimento dell'attività e, pertanto, di questo occorre rendere edotto l'eventuale nuovo acquirente.

È altrettanto importante rilevare che tali impianti sono certamente amovibili e potrebbero essere spostati sotto la tettoia (CORPO 5) esistente in aderenza all'edificio (CORPO 6) che oggi li ospita, tettoia che risulta essere di esclusiva proprietà della Casa della Speranza ed oggi ospita esclusivamente il gruppo elettrogeno.

L'eventuale intervento di spostamento degli impianti prima citati comporterebbe dei costi che oggi possono essere sommariamente stimati in circa 35.000,00 €.

6.2 TERRENO IN CONTRADA TUFOLO

In questo caso, il bene oggetto di pignoramento consiste esclusivamente in un terreno individuato al N.C.T. alla part. 121 del Fg. n. 11 di San Pietro Apostolo (CZ), e secondo il certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di San Pietro Apostolo [19], esso ricade in “**Zona omogenea E – Agricola**”; inoltre, su di esso gravano i seguenti vincoli:

- **Vincolo beni culturali e paesaggistici** - art.142 C.1 L.g - Territori coperti da boschi e foreste per il 98,69% della sua superficie;
- **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)** - Aree di Attenzione PAI (PGRA) per il 20,62% della sua superficie;

Su di esso, in occasione del sopralluogo, non erano presenti opere e/o strutture, pertanto, si può affermare che lo stato attuale è in linea con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

7. STIMA DEL PROBABILE VALORE DEI BENI

Scopo di una stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori ed ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

In questo caso, trattandosi di beni aventi caratteristiche differenti (immobili e terreno), lo scrivente perito dovrà adottare criteri di stima distinti ed eseguire due stime diverse, così come meglio esplicitato nel seguito.

7.1 IMMOBILE CASA DELLA SPERANZA

7.1.1 Criteri e metodologie di stima

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

- **Metodi comparativi diretti** basato su un confronto diretto tra beni simili, applicabile, però, nel caso in cui si realizzino almeno le seguenti condizioni:
 - esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

- **Metodi indiretti**, basati prevalentemente su procedimenti analitici per la ricerca del valore di mercato attraverso uno degli altri valori: di costo, di capitalizzazione, ecc..

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia è una scelta indotta dalla esistenza e completezza delle informazioni necessarie per l'applicazione del metodo, nonché dalle finalità stesse della valutazione.

Seppur nel territorio del Comune di San Pietro Apostolo siano presenti ben tre strutture con destinazione di casa di riposo, il numero delle compravendite immobiliari in questo specifico e limitatissimo settore, espletate nella zona di riferimento ed in un periodo temporale prossimo a quello della presente stima, può considerarsi praticamente nullo.

La scarsa disponibilità di dati e, di conseguenza, l'eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario ha indotto lo scrivente perito, al fine di determinare il valore di mercato del bene in oggetto, ad adottare una procedura di tipo indiretto ovvero attraverso la determinazione del “**Costo di riproduzione deprezzato**”.

Occorre precisare, inoltre, che il costo di riproduzione deprezzato non ha nessun collegamento con il costo di realizzazione storico del bene da stimare visto che tanto la tecnologia di produzione edilizia che la qualità del prodotto risultano diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

7.1.2 Metodo indiretto del costo di riproduzione deprezzato

La specifica letteratura di estimo utilizza tale procedimento per ricavare il valore di mercato del bene oggetto di stima come “il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, successivamente deprezzato per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione)”.

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando il costo di riproduzione a nuovo e provvedendo successivamente a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto, generalmente, alla combinazione di tre fattori:

- **DETERIORAMENTO FISICO**: legato alla vetustà del bene, rappresentando l'aliquota dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura;
- **OBSOLESCENZA FUNZIONALE**: rappresenta la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

- OBSOLESCENZA ECONOMICA: deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima

Per la struttura oggetto della presente stima, destinata a casa di riposo per anziani, si ritiene, a ragion veduta, di dover considerare tutti e tre i fattori di deprezzamento.

Infatti, nonostante l'attività abbia avuto origine da circa venti anni, come rilevabile dalla data di rilascio dei primi atti autorizzativi (datati 2003-2006) [7], la stessa è stata regolarmente svolta sino a poco tempo fa (Ott. 2024) e presenta un buono stato di conservazione delle finiture dei diversi corpi di fabbrica, tutti rilevati in sede di sopralluogo e adeguatamente riportati nella documentazione fotografica allegata che ne attesta lo stato generale del bene.

Si consideri, inoltre, che l'immobile per l'ottenimento delle autorizzazioni rilasciate dai vari enti ha subito costanti adeguamenti impiantistici in virtù delle più recenti normative soprattutto antincendio, di conseguenza, di ciò si dovrà tener conto nella successiva stima quali cause di obsolescenza funzionale.

Inoltre, l'analisi del comparto immobiliare a seguito della crisi che, innegabilmente, ha interessato tutti i settori edilizi, fa sì che non si possa prescindere dall'applicazione di una aliquota percentuale di deprezzamento dovuta all'obsolescenza economica.

Infine, i sopralluoghi effettuati hanno consentito di rilevare alcune opere eseguite in difformità e/o in assenza al permesso di costruire che, pertanto, dovranno essere oggetto di sanatoria, i cui oneri tecnici ed amministrativi saranno tenuti in conto applicando un ulteriore aliquota di deprezzamento.

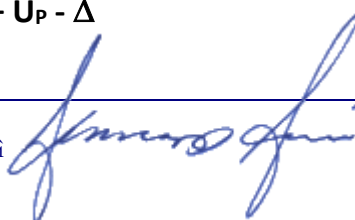
In conclusione, per la determinazione del più probabile valore di mercato a nuovo del complesso edilizio oggetto della presente relazione di consulenza si applicherà una metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di riproduzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova edificazione, costruiti con tecnologie simili.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

La formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$



dove:

V_M è il valore di mercato del bene calcolato con il metodo scelto;

C_A sono i costi dell'area diretti ed indiretti che loro volta possono esprimersi come somma dei costi (**C_{AA}**) e degli oneri (**O_{AA}**) per l'acquisto dell'area;

C_C sono i costi diretti ed indiretti di costruzione la cui specifica è riportata schematicamente nella tabella che segue:

C_{SC}	costo di costruzione superfici coperte	C_{DC} costi diretti di costruzione	
C_{SE}	costo di costruzione superfici esterne		
O_{UPS}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U oneri di urbanizzazione	C_{IC} costi indiretti di costruzione
O_{CC}	contributi concessori sul costo di costruzione		
O_P	onorari professionali	C_G costi di gestione dell'operazione	
C_{AL}	costi per allacciamenti ai pubblici servizi		
S_G	spese generali		
S_C	spese di commercializzazione		

O_F sono gli oneri finanziari distinguibili in oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti dell'area (**O_{FA}**) e oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti di costruzione (**O_{FC}**);

U_P è l'utile del promotore composto dall'utile del promotore sui costi diretti ed indiretti dell'area compresi i relativi oneri finanziari (**U_{PA}**) e dall'utile del promotore sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari (**U_{PC}**);

Δ è il deprezzamento del valore che, come già detto, è composto da quattro aliquote: deprezzamento per deterioramento fisico (**Δ_{DF}**), deprezzamento per obsolescenza funzionale (**Δ_{OF}**), deprezzamento per obsolescenza economica (**Δ_{OE}**) e deprezzamento per difformità edilizie (**Δ_{DE}**).

Di conseguenza, la formula precedente può essere esplicitata nelle sue diverse componenti come segue:

$$V_M = (C_{AA} + O_{AA}) + [(C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)] + (O_{FA} + O_{FC}) + (U_{PA} + U_{PC}) - (D_{DF} + D_{OF} + D_{OE} + D_{DE})$$

La determinazione del valore di mercato con il procedimento indicato prevede una iniziale definizione della tempistica dell'intera operazione immobiliare, dalla quale dipendono principalmente le valutazioni degli oneri finanziari e di tutte le aliquote relative alla formula precedente.

Ogni singola componente della formula precedente è stata, dunque, descritta e calcolata analiticamente nei paragrafi che seguono.

7.1.3 Tempistica dell'operazione immobiliare

Come riferito, innanzitutto è necessario ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio.



Il momento iniziale può essere fissato a valle del processo autorizzativo amministrativo, al momento dell'affidamento dei lavori all'impresa esecutrice.

Si ipotizza, pertanto:

- un tempo $t_1 = 30$ mesi per l'esecuzione delle opere;
- un tempo $t_2 = 8$ mesi per la commercializzazione del bene ovvero l'ottenimento delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività;

per una durata complessiva pari a $t = 38$ mesi.

Ne consegue che l'epoca della stima del costo di produzione a nuovo del complesso immobiliare in esame, coincide con la fine dell'operazione immobiliare, ossia al tempo $t = t_1 + t_2$.

7.1.4 Determinazione del valore di riproduzione a nuovo

Per la determinazione del valore di riproduzione a nuovo V_N , al fine di rendere quanto più chiara possibile la metodologia utilizzata, si è proceduto valutando separatamente le diverse aliquote definendo, di volta in volta, i principi generali utilizzati ed i criteri posti alla base di ciascuna valutazione.

➤ DETERMINAZIONE DEI COSTI DELL'AREA

I costi diretti dell'area consistono principalmente nel costo di acquisto del terreno in oggetto, mentre tra i costi indiretti si devono considerare gli oneri relativi alla compravendita ed al trasferimento di proprietà del terreno.

Nel caso in esame la superficie catastale complessiva è di mq 2.680 e per la determinazione del costo complessivo occorre considerare i costi diretti di acquisto ed i relativi oneri indiretti.

Il fondo di che trattasi, consistente nelle particelle nn. 381, 409 e 498 del Foglio n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, come già anticipato, ha superficie complessiva pari a 2.680 mq; esso è stato reso edificabile a seguito di n. 2 Deliberazione del Consiglio Comunale (n. 2 del 07-01-2002 e n. 5 del 28-01-2004) ed nel redigendo Piano Strutturale Associato tra i comuni di San Pietro Apostolo e Gimigliano l'area viene identificata come Area P-S, Area destinate ad edifici pubblici e sociali ai sensi del D.M.1444/1968..

Da apposite indagini di mercato svolte dal sottoscritto perito, si può ragionevolmente ipotizzare un prezzo di vendita pari a 50,00 €/mq.

Di conseguenza si ricava immediatamente il costo di acquisto per l'area:

$$C_{AA} = 50,00 \text{ €/mq} \times 2.680 \text{ mq} = \text{€ } 134.000,00$$

Sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri indiretti da considerare sono essenzialmente quelli necessari per il trasferimento dell'area, il cui maggior onere è rappresentato dall'imposta di registro, pari a circa il 9% del valore, a cui vanno aggiunte l'imposta ipotecaria e

l'imposta catastale entrambe fisse pari a € 50,00 e le spese notarili. Complessivamente queste ultime tre aliquote possono riassumersi in un ulteriore incremento percentuale stimabile al 0,2% del valore di acquisto del terreno.

In definitiva si ricava quale onere indiretto il seguente valore:

$$O_{AA} = 9,2\% \times C_{AA} = \mathbf{\text{€ } 12.328,00}$$

Pertanto il costo complessivo dell'area risulta pari a:

$$C_A = C_{AA} + O_{AA} = \mathbf{\text{€ } 146.328,00}$$

➤ DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

Vista la particolarità del bene oggetto di stima, per determinare il costo di costruzione l'unico criterio che, a parere dello scrivente, può ritenersi attendibile è quello che fa riferimento ai costi parametrici, reperibili nella letteratura specifica di settore (cfr. "Prezzi Tipologie Edilizie", edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile, edizione 2024) che, in funzione delle caratteristiche tipologiche principali dell'opera, fornisce un'attendibile stima del costo tecnico unitario di costruzione.



D27

Edificio destinato a residenza sanitaria assistenziale

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e movimenti terra	382 836	2,60%
2 Opere strutturali	4 365 011	29,62%
3 Murature	176 795	1,20%
4 Intonaci	139 785	0,95%
5 Vespai, massetti e sottofondi	335 150	2,27%
6 Impermeabilizzazioni	381 543	2,59%
7 Cartongessi e controsoffitti	944 631	6,41%
8 Pavimenti e rivestimenti	667 404	4,53%
9 Cappotto esterno	404 288	2,74%
10 Serramenti esterni	775 406	5,26%
11 Opere da fabbro	182 322	1,24%
12 Serramenti interni	335 983	2,28%
13 Tinteggiature	147 447	1,00%
14 Impianto meccanico	2 536 860	17,22%
15 Impianto elettrico	2 410 487	16,36%
16 Impianti ascensore	301 033	2,04%
17 Opere esterne	248 639	1,69%
Costo Totale	14 735 620	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

14 735 620,00 8 000	1 842,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
14 735 620,00 24 000	614,00 Euro	Costo dell'opera al m ³

Immagine 7 - Valori parametrici costo di costruzione capannone
 (da "Prezzi Tipologie Edilizie" DEI Tipografia del Genio Civile, ed. 2024)

In particolare, nella pubblicazione prima citata viene riportato un esempio estremamente coerente con il caso in esame, dal quale si ricava il seguente prezzo unitario riferibile alla tipologia di opera (vedi Immagine 7):

- costo parametrico di costruzione di un immobile destinato a RSA - residenza sanitaria assistenziale 1.842,00 €/mq
614,00 €/mc

Nel caso in esame, come rilevabile dalla tabella in immagine 7, il costo parametrico determinato ricomprende sia il costo di costruzione relativo alle superfici coperte sia quello delle superfici esterne attrezzate, rapportato alla sola superficie coperta lorda dell'immobile, per cui:

$$C_s = S_{LC} \times (C_{Sc} + C_{SE}) = S_{LC} \times 1.842,00 \text{ €/mq}$$

Nella tabella che segue, dunque, sono riassunti i valori della superficie coperta lorda ricavata dal rilievo eseguito in situ della struttura oggetto di stima ed utilizzata per il calcolo del costo di costruzione.

Descrizione	Superficie Coperta Lorda PARZIALE	Superficie Coperta Lorda TOTALE	Costo di costruzione parametrico €	COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE €	Coefficienti correttivi			COSTO DI COSTRUZIONE ADEGUATO €
					Ubicazione	Differenza qualitativa	Coef. Totale	
Piano terra	586 mq	1.560 mq	1.842,00	2.873.520,00	0,75	0,80	0,60	1.724.112,00
Piano primo	550 mq							
Piano secondo	424 mq							

Il costo di costruzione totale è stato moltiplicato per una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle differenze tra le caratteristiche intrinseche esistenti fra il caso-tipo di letteratura preso a riferimento ed il caso reale, oggetto della presente stima, con particolare riguardo all'ubicazione delle opere ed alla differenza qualitativa esistente tra un'opera realizzata oggi rispetto all'esistente.

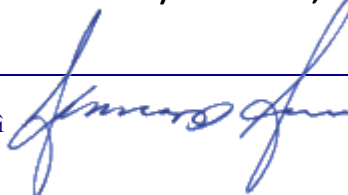
In definitiva il costo di costruzione ammonta complessivamente a:

$$C_s = \text{€ } 1.724.112,00$$

Al costo tecnico complessivo così ottenuto, come previsto dalla formula generale, occorre sommare gli oneri indiretti, sostanzialmente identificabili come segue:

- contributi concessori sul costo di costruzione (**O_{CC}**): sulla base delle informazioni fornite dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Apostolo, gli stessi dovrebbero essere pari a:
 - 1) Contributo sul costo di costruzione: 14,39 €/mq;
 - 2) Oneri di urbanizzazione: 0,40 €/mc;
 determinando, pertanto, il seguente contributo:

$$O_{CC} = (14,39 \text{ €} \times 1.560 \text{ mq}) + (0,40 \text{ €} \times 13.962 \text{ mc}) = \text{€ } 28.033,20$$



- onorari professionali (O_P): in base alla tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale calcolato, è verosimile considerare un compenso per la progettazione complessiva e per la direzione dei lavori, pari al 8% del valore delle opere, per cui si ha:

$$O_P = 8\% \times C_S = \text{€ } 137.928,96$$

- allacciamenti a pubblici servizi (C_{AL}): in base alle informazioni in possesso, le spese di allaccio ai pubblici servizi sono state stimate a corpo in **€ 5.000,00**.

$$C_{AL} = \text{€ } 5.000,00$$

- spese generali (S_G): in generale si possono porre pari al 2% del costo tecnico totale comprensivo delle aliquote relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione:

$$S_G = 2\% \times (C_S + O_{CC}) = \text{€ } 35.042,90$$

- spese di commercializzazione (S_C): in genere sono variabili fra l'1% ed il 3% ma in questo caso vengono ritenute nulle, in quanto un complesso immobiliare di questo tipo viene generalmente commissionato dal futuro utilizzatore e non deve essere commercializzato.

In definitiva il costo di costruzione C_C è pari alla somma di tutte le aliquote suddette e risulta:

$$C_C = C_S + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C = \text{€ } 1.930.117,06$$

➤ ONERI FINANZIARI

Per l'esecuzione dell'intervento immobiliare è ragionevole pensare ad un ricorso a finanziamento esterno, almeno parziale.

Di conseguenza nella contabilizzazione dei costi complessivi è necessario valutare gli oneri finanziari derivanti da tale operazione, sia sul costo dell'area che sul costo di costruzione. Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

L'ipotesi formulata si basa sulla valutazione della percentuale di debito dei capitali erogati O_F , mediante la seguente formula di matematica finanziaria:

$$O_F = D \times C [(1 + r)^t - 1]$$

nella quale:

- D è la quota di indebitamento, ipotizzata pari al 60% di tutti i capitali erogati nell'operazione immobiliare;
- C rappresenta la somma dei costi diretti ed indiretti;
- r è il tasso di interesse sul debito pari a quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso EURIRS, maggiorato dello spread di mercato. Per operazioni maggiori di un anno (3 anni) vale 2,15%, mentre lo spread di mercato si pone pari al 0,65%, per un valore complessivo $r = 2,80\%$.
- t è il tempo in anni per il quale gli interessi passivi dovranno essere corrisposti. Nello specifico, secondo quanto riportato nel relativo paragrafo, per gli oneri afferenti al costo dell'area si è considerato $t_A = t_1 + t_2 = 38$ mesi (ipotizzando un costo dell'area erogato al tempo iniziale),

mentre per gli oneri afferenti il costo di costruzione si è considerato $t_c = t_1/2 + t_2 = 23$ mesi (ipotizzando una erogazione a metà del periodo di esecuzione delle opere).

Ne derivano:

oneri finanziari sul costo dell'area

$$O_{FA} = D \times C_A [(1 + r)^{t_A} - 1] = \text{€ } 8.023,36$$

oneri finanziari sul costo di costruzione

$$O_{FC} = D \times C_C [(1 + r)^{t_C} - 1] = \text{€ } 62.946,74$$

e, dunque, in definitiva si ha:

$$O_F = O_{FA} + O_{FC} = \text{€ } 70.970,10$$

➤ UTILE DEL PROMOTORE SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale nella misura del 10% in considerazione del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, in un periodo di crisi come quello attuale, e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita o ai rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità.

L'utile del promotore U_P , come già espresso nella formula generale, sarà composto da due aliquote: l'utile del promotore sul costo dell'area (U_{PA}) e quello sul costo di costruzione (U_{PC}), comprensivi dei relativi oneri finanziari.

$$U_{PA} = 10\% (C_A + O_{FA}) = \text{€ } 15.435,14$$

$$U_{PC} = 10\% (C_C + O_{FC}) = \text{€ } 199.306,38$$

e, dunque:

$$U_P = U_{PA} + U_{PC} = \text{€ } 214.741,52$$

➤ VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO

Riassumendo il risultato dei calcoli relativi alle varie aliquote si ottiene il valore di riproduzione a nuovo del complesso alberghiero di che trattasi:

$$V_N = C_A + C_C + O_F + U_P = \text{€ } 2.362.156,68$$

7.1.5 Deprezzamento

Per quanto già detto nelle premesse, il valore a nuovo dovrà essere opportunamente ridotto per tenere in conto le reali condizioni del bene.

Si provvederà, dunque, a valutare le tre aliquote di deprezzamento previste: quello dovuto a cause fisiche, all'obsolescenza funzionale e all'obsolescenza economica.

Da ultimo si è considerata una ulteriore quota di deprezzamento causata dalla presenza di alcune opere realizzate in parziale o totale difformità da quelle assentite e valutabile come un ulteriore costo da sostenere per la regolarizzazione delle suddette opere.

➤ DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO

In generale, si tratta del deterioramento fisico “curabile”, che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l’edificio nello stato originario è inferiore all’incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell’intervento.

Il deterioramento fisico curabile Δ_{DF} può, pertanto, essere valutato mediante il costo di ripristino, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l’edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia qui adottata è quella della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell’immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall’Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] \times Y_i \times V_N$$

in cui $A_i = t_i/n_i$, con il seguente significato dei simboli:

- n_i è la vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale, bensì come l’intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;
- t_i è l’età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l’epoca della sua realizzazione e l’epoca della sua valutazione;
- Y_i è l’incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_N ;

Pertanto si è proceduto preliminarmente a suddividere le componenti edilizie del fabbricato in tre categorie principali, aventi diversa vita utile come di seguito esplicitato:

Categoria	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile (anni)	50	20	15

L’incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere del complesso edilizio, ricavata facendo riferimento alla letteratura specifica di settore per la tipologia edilizia in oggetto (vedi Immagine 7), viene riportata nella tabella che segue:



Tabella: Incidenza percentuale delle lavorazioni sul complesso edilizio

Descrizione	Strutture	Finiture	Impianti
Scavi e movimenti terra	2.60 %		
Opere strutturali	29.62 %		
Vespai massetti e sottofondi	2.27 %		
Murature	1.20 %		
Impermeabilizzazioni	2.59 %		
Intonaci interni ed esterni		0.95 %	
Cartongessi e controsoffitti		6.41 %	
Pavimenti e rivestimenti		4.53 %	
Cappotto esterno		2,74 %	
Infissi esterni ed interni		7.54 %	
Opere da fabbro		1.24 %	
Tinteggiature		1.00 %	
Opere esterne		1.69 %	
Impianto meccanico			17,22 %
Impianto elettrico			16.36 %
Impianto ascensore			2.04 %
Totali	38.28 %	26.10 %	35.62 %

Applicando la formula suddetta con le incidenze così determinate, si ottiene la percentuale complessiva di deprezzamento per deterioramento fisico cercata Δ_{tot} :

Tabella: Calcolo aliquote di deprezzamento

Deprezzamento	età apparente [t]	vita utile [n]	A = t/n	Incidenza Y	quota deprezzamento d_i	Totale deprezzamento δ_{tot}
quota strutture	20	50	40.00%	38.28 %	11.26 %	4,31 %
quota finiture	15	20	75.00%	26.10 %	21.54 %	21,54 %
quota impianti	8	15	53.33%	35.62 %	15.16 %	5,40 %
Quota deprezzamento totale $\delta_{tot} = \sum d_i \times Y_i =$						15,33 %

Questa percentuale andrà applicata alla sola quota parte del valore di riproduzione a nuovo derivante dai costi diretti ed indiretti relativi ai soli fabbricati e, certamente, non a quelli relativi all'area; ne risulta:

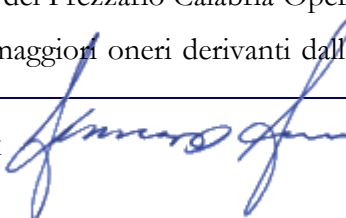
$$\Delta_{DF} = \delta_{tot} \times (V_N - C_A - O_{FA} - U_{PA}) = \text{€ } 336.107,78$$

➤ DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Come detto nelle premesse si è voluto valutare l'incidenza per la messa a norma dal punto di vista energetico dell'immobile, a seguito delle sopravvenute norme che disciplinano la materia, non esistenti al momento della realizzazione del complesso edilizio oggetto di stima.

In linea di principio, senza voler entrare in questa sede in approfondite analisi energetiche che esulano dagli scopi prefissati, si è considerata l'incidenza economica per la predisposizione di un cappotto termico in materiale sintetico (tipo poliuretano espanso) da cm 10 (considerata l'altitudine dell'immobile), rifinito con apposito rasante superficiale e tinteggiatura finale e nella realizzazione di un adeguato impianto fotovoltaico da almeno 30 KW.

Allo scopo si sono presi a riferimento i prezzi unitari del Prezzario Calabria Opere Pubbliche edizione 2024, senza alcuna riduzione per tener conto dei maggiori oneri derivanti dalle necessarie



modifiche alle opere esistenti (sistemi di smaltimento acque meteoriche, davanzali e cornici delle aperture, ecc.) non stimabili analiticamente in questa sede che hanno fornito il prezzo unitario $P_u = 101.35 \text{ €/mq}$.

Sono state, dunque, calcolate le superfici laterali del fabbricato esclusa cappella, riportate nella tabella che segue e, considerando l'intera superficie risultante (S_{tot}), si è calcolato il deprezzamento cercato.

Tabella – Calcolo superfici per cappotto termico

Fabbricato	Perimetro [m]	Altezza [m]	Superficie laterale [mq]
Piano terra	124	3.30	409.2
Piano primo	128	3.30	422.4
Piano secondo	88	2.70	237.6
Superficie Laterale TOTALE =			1069.2

Per quanto riguarda il costo di realizzazione di un impianto fotovoltaico da almeno 30 KW che possa abbattere i consumi energetici dell'attività, così come previsto della normativa vigente in materia, si può ragionevolmente considerare un costo di realizzazione almeno pari ad € 50.000,00, in cui si sono considerati i costi dei materiali, della manodopera e delle spese tecniche.

In conclusione, si ha:

$$\Delta_{OF} = (S_{tot} \times P_u) + C_{ImpFot} = \text{€ } 158.363,42$$

➤ DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA

Da ultimo, si è voluto prendere in considerazione il particolare momento di crisi economica che, oltre a riflettersi direttamente sul comparto edilizio in generale, condiziona in modo particolare il mercato immobiliare per le attività nel settore di quella oggetto della presente relazione di consulenza.

Nel caso particolare, non si può certo affermare che la zona in cui è ubicata la casa di riposo “Casa della Speranza” abbia subito particolari fenomeni di urbanizzazione o di aumento del livello commerciale, né ha presentato negli ultimi anni un incremento delle attrattività che potrebbero in qualche modo incidere sull'attività di che trattasi.

Conseguentemente, si è ritenuto di applicare una riduzione percentuale per tenere conto della ridotta appetibilità economica del bene, stimata al 5% del valore complessivo del bene:

$$\Delta_{OE} = 5\% \times V_N = \text{€ } 118.107,83$$

➤ DEPREZZAMENTO PER DIFFORMITÀ EDILIZIE

Alle aliquote di deprezzamento così ricavate occorre aggiungere le spese tecniche ed amministrative per la sanatoria della parti realizzate in assenza o in difformità dal progetto e dalle relative varianti approvate.

Come già riferito nei paragrafi che precedono (vedi § 6.1), nell'immobile di che trattasi sono state riscontrate delle piccole difformità i cui costi per la rimessa in pristino e/o la sanatoria sono stati stimati in complessivi € 11.500,00.

Inoltre, è stato evidenziato che il piccolo corpo di fabbrica (CORPO 6) individuato alla particella n. 410, in cui sono allocati il gruppo di pressurizzazione antincendio e il quadro elettrico generale dell'intera struttura è di proprietà di altra ditta [18], i costi necessari per lo spostamento di tali impianti sono stati stimati in circa € 35.000,00.

In conclusione, lo scrivente è del parere che l'aliquota di deprezzamento cercata possa complessivamente valere:

$$\Delta_{DE} = \text{€ } 46.500,00$$

➤ VALORE DI DEPREZZAMENTO TOTALE

Il deprezzamento totale del bene in oggetto sarà dunque pari alla somma delle quattro aliquote precedenti:

$$\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE} + \Delta_{DE} = \text{€ } 659.079,03$$

7.1.6 Determinazione del valore di mercato

Alla luce di quanto fin qui esposto, mediante l'applicazione del metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato, il più probabile valore di mercato della casa di riposo denominata Casa della Speranza risulta essere pari a:

$$V_M = V_N - \Delta = \text{€ } 2.362.156,68 - \text{€ } 659.079,03 = \text{€ } 1.703.077,65$$

arrotondato ad **€ 1.700.000,00** (diconsi euro UnMilioneSetteCentoMila/00).

7.2 TERRENO IN AGRO AL COMUNE DI SAN PIETRO APOSTOLO (CZ) - FOGLIO DI MAPPA N. 11, PARTICELLA N. 121

L'immobile in questione, come già chiaramente identificato e descritto nei paragrafi che precedono, consta in un terreno agricolo di forma irregolare, con andamento acclive e senza un coltura prevalente che, allo stato attuale, si presenta in stato di completo abbandono.

Esso ha superficie catastale complessiva pari a **mq 5.560 [1.12 e 1.13]**, i confini non sono tutti ben individuabili e al suo interno non è presente alcun fabbricato.

La destinazione urbanistica del lotto nel vigente P.R.G., così come riportato nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica [19], è zona "**Zona omogenea E – Agricola**"; inoltre, su di esse gravano i seguenti vincoli:

- **Vincolo beni culturali e paesaggistici** - art.142 C.1 L.g - Territori coperti da boschi e foreste per il 98,69% della sua superficie;

- **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)** - Aree di Attenzione PAI (PGRA) per il 20,62% della sua superficie.

Considerato che, allo stato attuale, non è ipotizzabile per esso la suscettibilità ad essere urbanizzato, né su di esso insiste una coltivazione o coltura di rilievo che possa influire sulla stima del possibile valore venale del bene, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi (non risulta ci siano stati atti di compravendita di recente per beni simili), il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare come dato di partenza “i valori agricoli medi” fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Catanzaro per l’anno 2019, e tener conto nella determinazione del valore di mercato della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene.

Il terreno, per come catastalmente identificato [1.12], ha qualità Castagneto Frutteto.

Dall’esame del quadro d’insieme dei valori agricoli medi, per la Regione Agraria n. 1 [20] ove ricade il terreno oggetto di stima e facendo riferimento al tipo di coltura indicata catastalmente, risultano i seguenti valori:

Frutteto	€ 16.352,00 ad ettaro → 1,63 €/mq
Castagneto	€ 8.079,00 ad ettaro → 0,81 €/mq

Il sottoscritto perito, però, ritiene che tali valori vadano congruentemente bilanciati in base a fattori positivi e negativi, precisamente:

DIMINUITI per i seguenti motivi:

- a) la coltura realmente presente sull’appezzamento di terreno oggetto di stima non è certamente quella indicata catastalmente;
- b) il terreno si trova in stato di abbandono;

AUMENTATI per i seguenti motivi:

- c) nel calcolo dell’indennità di esproprio per pubblica utilità, il valore agricolo medio viene triplicato nel caso che l’area sia coltivata direttamente dal proprietario (lett. d) comma 2 art. 45 del D.P.R. 327/2001);
- d) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo c), il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare che la triplicazione del V.A.M. è normalmente applicata anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno e ciò perché il ricorso all’applicazione dei valori agricoli medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità, ma nelle normali contrattazioni di compravendita il reale valore di mercato di un terreno agricolo è comunque sempre ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

In definitiva, alla luce di quanto sin qui esposto, valendo tutte le considerazioni fatte, il sottoscritto ritiene sia congruente fare riferimento alla media dei valori agricoli riferibili alle colture indicate catastalmente, seppur non reali, e applicare un incremento pari a un fattore 3 (pari all'aumento dell'indennità di esproprio).

Ne consegue un valore di mercato per l'**IMMOBILE 2** pari a:

$$V_M = [3 \times (1,63 + 0,81)/2 \text{ €/mq} \times 5.560 \text{ mq}] \approx \text{€ } 20.350,00$$

8. CONCLUSIONI

Per determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare riconducibile alla Società Casa della Speranza s.r.l. in Liquidazione Giudiziale, consistente in:

- Immobile destinato a casa di riposo per anziani situato nel Comune di San Pietro Apostolo di Catanzaro, contrada Tufolo, individuato al N.C.E.U.:
 - Foglio 11, particella 381 sub. 5 e 6;
 - Foglio 11, particella 409 senza sub;
 - Foglio 11, particella 498 sub. 1.
- Terreno in agro al Comune di San Pietro Apostolo di Catanzaro, contrada Tufolo, individuato al N.C.E.U. Foglio di mappa n. 11, part. n. 121 avente superficie pari a 5.560 mq.

lo scrivente perito stimatore ha dovuto adottare due metodologie diverse in base al bene da stimare.

8.1 IMMOBILE CASA DELLA SPERANZA

Nel caso della determinazione del valore di mercato dell'immobile si è operato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, determinando il costo di costruzione di un complesso immobiliare di pari entità ed utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione).

L'utilizzo di tale procedimento è stato dettato dall'impossibilità di fare ricorso al metodo comparativo diretto per assenza di dati di compravendita di immobili analoghi; per la scarsa disponibilità di dati e l'eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario, nonché per l'impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni diversi, suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, è stato possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo (suolo, fabbricati, oneri finanziari, utili del promotore, spese generali) e riducendo, successivamente, il valore del compendio immobiliare così

determinato, applicando un deprezzamento che tiene conto dello stato attuale del bene e delle condizioni economiche e finanziarie del comparto al momento della stima.


In base a tali presupposti, e seguendo il processo esplicitato, il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto è stato determinato in **€ 1.700.000,00 (euro UnMilioneSetteCentoMila/00)**.

8.2 TERRENO IN AGRO AL COMUNE DI SAN PIETRO APOSTOLO (CZ) - FOGLIO DI MAPPA N. 11, PARTICELLA N. 121

In questo caso, la determinazione del valore di mercato del bene immobile, in assenza di indicatori di mercato certi, si è basato sull'utilizzo come dato di partenza dei "valori agricoli medi" pervenendo ad un valore di stima pari a **€ 20.000,00 (euro VentiMila/00)**.

Reggio Calabria, maggio 2025

il Perito


Dott. ing. Francesco Fasci

ALLEGATI:

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Elaborati grafici

Allegato 3: Fascicolo documentale