

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 10/2024

Giudice Delegato: Dott.

Curatore: avv.

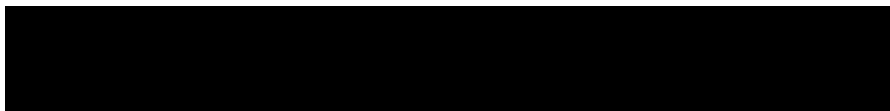
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Immobili situati in Scalea CS

Lamezia Terme 15.05.2025

Esperto Stimatore

Arch.



Indice

1. Premessa	3
2. Svolgimento indagini peritali.....	4
3. Situazione e regolarità catastale	5
4. Stato dei luoghi	9
5. Attuale intestazione dei beni.....	12
6. Vincoli e oneri giuridici	13
7. Destinazione urbanistica	15
8. Regolarità edilizia e urbanistica.....	16
9. Stima del valore del bene.....	18
10. Conclusioni.....	22

Allegati

- Allegato 1** Documentazione fotografica
- Allegato 2** Documentazione catastale
- Allegato 3** Elenco sintetico delle formalità
- Allegato 4** Titolo di provenienza
- Allegati 5** Regolarità edilizia
- Allegato 6** Rilievo compendio beni
- Allegato 7** Criteri di stima

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura Liquidazione Giudiziale n. 10 2024

1) Premessa

La sottoscritta arch. [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catanzaro al n. [REDACTED] residente in [REDACTED] dà esecuzione all'incarico conferito dalla società [REDACTED] in data 18 luglio 2024, finalizzato alla redazione della perizia di stima immobiliare relativa ad alcuni beni immobili ricompresi nell'attivo della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 10/2024 riferita alla società [REDACTED] [REDACTED], pendente dinanzi al Tribunale di Civitavecchia. La presente relazione è redatta in conformità alle previsioni dell'art. 3 del disciplinare di incarico, che impone l'adozione della massima diligenza tecnica da parte del professionista incaricato, nonché nel rispetto dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile. L'attività peritale ha comportato l'analisi della documentazione catastale e urbanistica, la verifica dello stato di fatto, della titolarità giuridica e della presenza di eventuali vincoli o oneri, della conformità edilizio-urbanistica e della destinazione urbanistica dei beni, nonché la determinazione del relativo valore di mercato. Gli immobili oggetto dell'incarico risultano ubicati nel Comune di Scalea (CS) e sono identificati catastalmente come segue:

Comune	C.T./C.F.	Foglio	Mappale	Subalterno
Scalea (CS)	C.F.	1	1133	6
Scalea (CS)	C.F.	1	1133	7
Scalea (CS)	C.F.	1	1133	8
Scalea (CS)	C.F.	1	1133	22
Scalea (CS)	C.F.	1	1133	23
Scalea (CS)	C.F.	1	1133	105
Scalea (CS)	C.F.	1	1133	146

2) Svolgimento indagini peritali

La documentazione, ai fini della corretta esecuzione dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta, effettuando le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio – Catasto (Ufficio online di Cosenza online – Ufficio Catasto Comune di Scalea: verifica della corrispondenza catastale dei beni, accertamento dei dati identificativi riportati nell'atto di fallimento, acquisizione della planimetria catastale e verifica della titolarità.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari (Cosenza – accesso online): verifica delle formalità ventennali gravanti sugli immobili e sui soggetti coinvolti.
- Ufficio Tecnico -Settore Urbanistica Archivio - Ufficio Condono - del Comune di Scalea: accertamento della regolarità edilizia e urbanistica.
- Rilevazione dei valori di mercato: effettuata mediante consultazione dei portali immobiliari ([REDACTED]) e dei dati O.M.I. disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

3) Sopralluoghi effettuati

Nell'ambito dell'incarico, sono stati eseguiti tre sopralluoghi presso il complesso residenziale “Baia del Carpino” – Condominio “Casalbergo”, sito in località Petrosa, Comune di Scalea, al fine di svolgere le necessarie ricognizioni tecniche e documentali sugli immobili intestati ad [REDACTED] [REDACTED].

3.1. Primo sopralluogo – 19 settembre 2024

Durante il primo accesso, è stato possibile effettuare unicamente un rilievo esterno, poiché le unità immobiliari risultavano inaccessibili per le seguenti motivazioni:

- Sub 6 (collegato internamente ai sub 7 e 8): inaccessibile a causa del danneggiamento della serratura;
- Sub 22 e 23: chiusi con lucchetti;
- Sub 105: apparentemente occupato da terzi, inaccessibile a causa mancanza di chiave;
- Sub 146: individuato catastalmente ma non ispezionato in questa fase.

[REDAZIONE]

A seguito di ciò, si è richiesto l'intervento del soggetto incaricato dalla società, presente al sopralluogo, e della curatrice per ottenere l'autorizzazione alla sostituzione delle serrature tramite l'intervento di un fabbro, nonché per programmare un secondo accesso congiunto con l'amministratore condominiale.

3.2. Secondo sopralluogo – 3 dicembre 2024

In occasione del secondo sopralluogo, avvenuto dopo la consegna delle chiavi da parte della società fallita, è stato possibile accedere all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Scalea – Foglio 1, Particella 1133, Subalterni 6, 7 e 8, sita al primo piano del condominio. La scrivente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico delle unità, accertandone lo stato conservativo e lo stato occupazionale. Contestualmente, un fabbro incaricato da [REDAZIONE] ha eseguito un sopralluogo per la sostituzione delle serrature delle restanti unità inaccessibili.

3.3. Terzo sopralluogo – 5 marzo 2025

Il terzo e ultimo accesso è stato finalizzato all'ispezione delle unità immobiliari ancora inaccessibili. Con l'assistenza del fabbro, sono state sostituite le serrature delle seguenti unità:

- Sub 22
- Sub 23
- Sub 105

A seguito dell'apertura, si è proceduto con il completamento del rilievo metrico e fotografico e con la verifica dello stato di conservazione e di occupazione delle unità.

Alla luce delle attività svolte e delle risultanze delle indagini, si procede con la redazione della presente relazione tecnica di consulenza.

4) Situazione e regolarità catastale

Ubicazione del bene pignorato

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel Comune di Scalea (CS), all'interno del complesso residenziale "Baia del Carpino" – Condominio "Casalbergo", in località Petrosa.

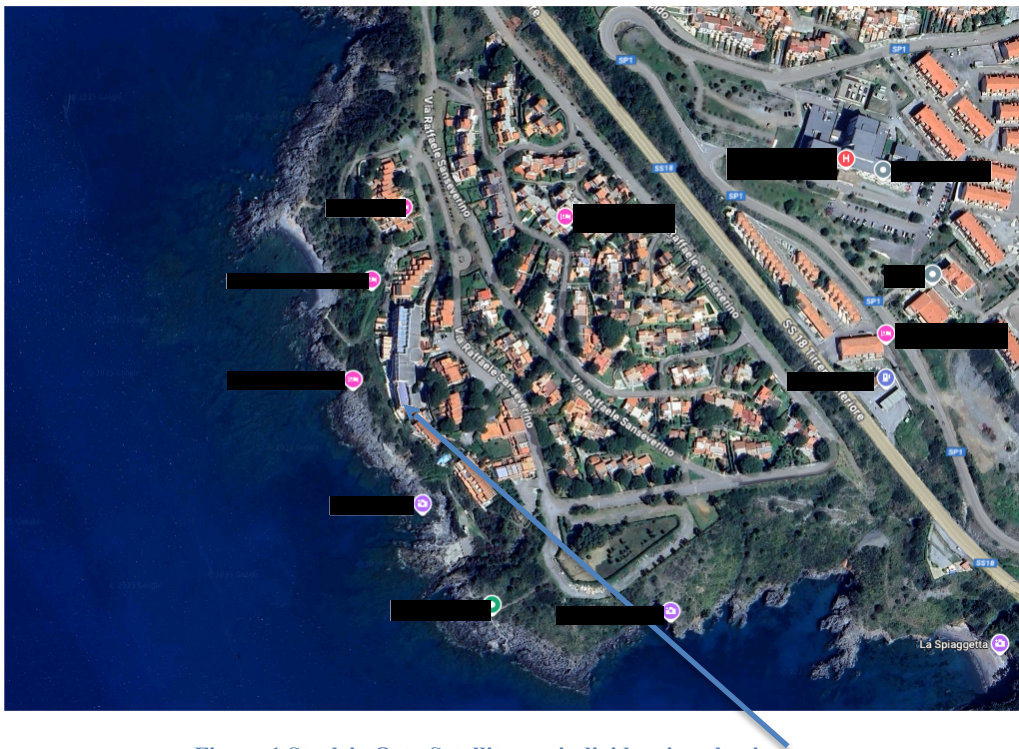


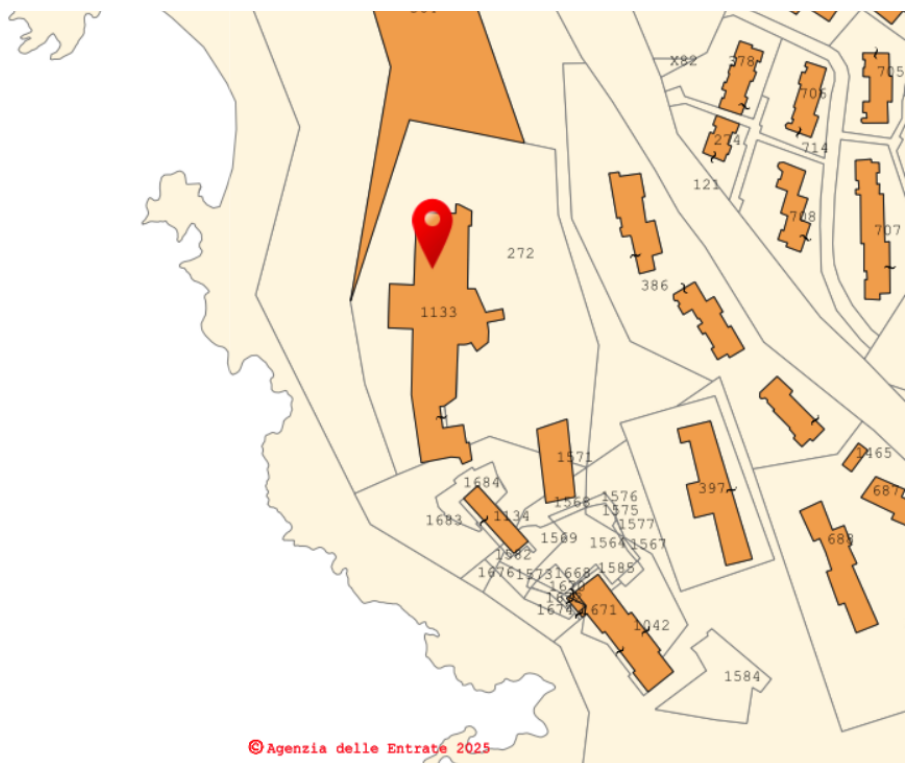
Figura 1 Stralcio Orto Satellitare _ individuazione beni

La zona è panoramica, posta a ridosso della costa. Scalea è uno dei centri turistici più noti della Riviera dei Cedri, caratterizzato da una forte vocazione balneare e da un'elevata presenza di seconde case e strutture ricettive. La posizione fronte mare e il contesto naturale conferiscono un elevato valore ambientale e attrattivo agli immobili. Dal punto di vista infrastrutturale, la località è ben collegata:

- **Stradale:** tramite la SS18 Tirrena Inferiore, con rapido accesso all'A2 Autostrada del Mediterraneo;
- **Ferroviario:** grazie alla stazione di Scalea, servita da treni regionali e a lunga percorrenza;
- **Aeroportuale:** l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme dista circa 120 km.

Descrizione catastale

Di seguito si riportano le descrizioni catastali di ciascuna unità immobiliare oggetto della presente relazione, come risultanti dalle visure catastali aggiornate e dalle planimetrie depositate presso il N.C.E.U. del Comune di Scalea (CS), foglio 1, particella 1133.



All'interno della particella 1133, i sub sono individuati come indicato nell'elaborato planimetrico:

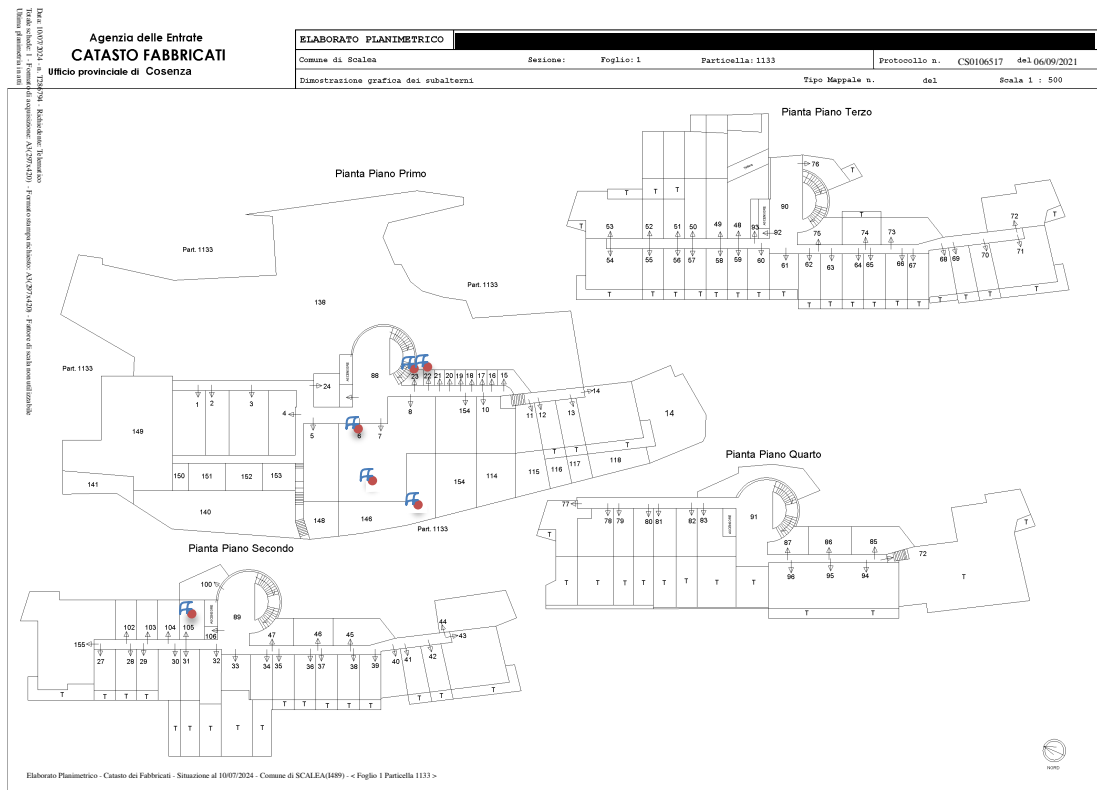


Figura 2 Elaborato planimetrico catastale con indicazioni dei sub interessati

• Subalterno 6

Foglio 1 Particella 1133 Subalterno 6 Rendita: euro 153,65 Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani Indirizzo: VIA PANORAMICA Interno 6 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte b): 77 m²

• Subalterno 7

Foglio 1 Particella 1133 Subalterno 7 Rendita: euro 197,54 Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo: VIA PANORAMICA Interno 7 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte b): 92 m²

• Subalterno 8

Foglio 1 Particella 1133 Subalterno 8 Rendita: euro 153,65 Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani Indirizzo: VIA PANORAMICA Interno 8 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 78 m² Totale escluse aree scoperte b): 78 m²

• Subalterno 22

Foglio 1 Particella 1133 Subalterno 22 Rendita: euro 13,63 Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 m² Indirizzo: VIA PANORAMICA Interno 8 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 6 m²

• Subalterno 23

Foglio 1 Particella 1133 Subalterno 23 Rendita: euro 18,18 Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 m² Foglio 1 Particella 1133 Subalterno 23 Indirizzo: VIA PANORAMICA Interno 9 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 9 m²

• Subalterno 105

Foglio 1 Particella 1133 Subalterno 105 Rendita: euro 209,48 Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 78 m² Foglio 1 Particella 1133 Subalterno 105 Indirizzo: VIA PANORAMICA n. 1 Piano 2 Dati di superficie: Totale: 84 m²

L'unità ha diritto al seguente bene comune: Foglio 1, Particella 1133, Subalterno 89 (B.C.N.C.) – vano scala e ascensore del secondo piano dell'edificio. Trattandosi di bene comune non censibile, esso serve le unità immobiliari che vi si affacciano, tra cui il subalterno 105. Pertanto, l'unità Sub. 105 ha diritto d'uso e partecipa alle spese condominiali connesse alla manutenzione della scala e dell'ascensore.

Foglio 1 Particella 1133 Subalterno 146 Categoria F/1 Indirizzo: VIA PANORAMICA n.
SNC Piano T

5) Stato dei luoghi

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 19 settembre 2024, 3 dicembre 2024 e 5 marzo 2025, sono state ispezionate le unità immobiliari, oggetto della presente relazione, site nel complesso residenziale “Baia del Carpino” Condominio “Casalbergo”, ubicato in località Petrosa, Comune di Scalea (CS), identificate al foglio 1, particella 1133 del N.C.E.U. del Comune di Scalea:

1. Subalterni 6, 7 e 8

L'unità abitativa, allo stato attuale risultante disabitata, composta dai subalterni 6, 7 e 8, è ubicata al primo piano del fabbricato e costituisce un unico appartamento, risultante dalla fusione funzionale e strutturale delle tre porzioni catastali.

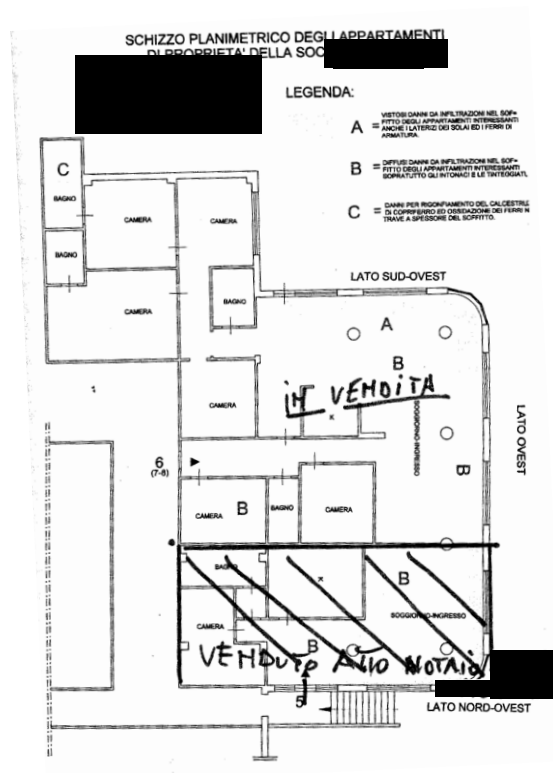


Figura 3 Planimetria allegata all'atto di compravendita

[REDACTED]

La distribuzione interna, come da planimetria allegata all'atto di compravendita del 30.05.2005 (notaio [REDACTED]) è così articolata:

- a) Ingresso su corridoio distributivo centrale;
- b) Ampio soggiorno doppio (Soggiorno A e B), dotato di porta finestra con accesso alla corte (sub 148);
- c) Zona pranzo e cucina separata;
- d) Servizio igienico;
- e) Camera con finestre interne;
- f) Camera letto adibita a cabina armadio;
- g) Camera letto con bagno;
- h) Camera letto con bagno.

L'organizzazione interna degli spazi risulta regolare, con affacci multipli e buona esposizione, tuttavia compromessa dallo stato di degrado strutturale e manutentivo rilevato durante il sopralluogo del 03/12/2024:

- Infiltrazioni d'acqua dal terrazzo sovrastante con distacchi di intonaco e fenomeni di ossidazione del ferro;
- Infissi in legno fortemente danneggiati;
- Impianti elettrico, idrico e fognario, regolarmente allacciati, ma non funzionanti, datati e non conformi.

Pertanto, l'immobile, pur presentando una distribuzione interna razionale e una superficie abitativa ampia, versa in grave stato di degrado e necessita di interventi strutturali, impiantistici e di rifinitura completi per il ripristino delle condizioni di abitabilità e sicurezza.

2. Subalterno 22

Ispezionato in data 5 marzo 2025, il locale con destinazione di magazzino/locale di deposito, si presenta in stato grezzo:

- Pareti intonacate con stato rustico, assenza di pavimenti e rivestimenti;
- Mancanza dell'impianto elettrico;

- Utilizzato come deposito di arredi ed elementi edili di risulta.

Dunque, l'unità risulta non ultimata e necessita di lavori completi di finitura e adeguamento tecnico.

3. Subalterno 23

Analogamente al sub 22, anche il subalterno 23, con destinazione di magazzino/locale di deposito, si trova in condizione di rustico avanzato:

- Murature con intonaco rustico, mancanza di pavimentazione e impianti;
- Presenti rifiuti ingombranti, vecchi mobili, materassi e materiali di demolizione;

Pertanto, l'unità risulta non ultimata e necessita di lavori completi di finitura e adeguamento tecnico.

4. Subalterno 105

Unità ispezionata il 5 marzo 2025, accessibile in seguito al cambio di serratura, si presenta in stato grezzo non finito:

- Struttura grezza in cemento armato e blocchi, priva di intonaco e pavimenti;
- Assenza di impianti, presente solo canalizzazione elettrica abbozzata;
- Utilizzato in parte come deposito, con presenza di teli in plastica e materiali vari;

Anche in questo caso, l'unità risulta non utilizzabile allo stato attuale e necessita di completamento edilizio e impiantistico.

5. Subalterno 146

Il subalterno 146, censito al foglio 1, particella 1133 del N.C.E.U. del Comune di Scalea, in categoria F/1 (area urbana), corrisponde a una porzione scoperta posta in aderenza all'immobile residenziale identificato dai subalterni 6, 7 e 8. Tale area, sebbene catastalmente autonoma, risulta essere pertinenza esclusiva dell'unità abitativa soprastante, con accesso diretto dalla stessa. In seguito al sopralluogo effettuato, l'area è in stato di abbandono e incuria, con vegetazione spontanea invadente, superfici pavimentate sconnesse e presenza di arredi deteriorati (tra cui una struttura da altalena

[REDACTED]

arrugginita). Sono presenti puntellature metalliche a sostegno della struttura soprastante, indicativa di uno stato precario del solaio o di interventi tecnici temporanei relativamente ai sub 6,7,8. Il terreno presenta segni di degrado superficiale, materiali di risulta e detriti.

Sebbene censita come "area urbana", l'utilizzo effettivo è pertinenziale all'unità abitativa posta al piano primo. Non si evidenziano manufatti edilizi rilevanti o fabbricati autonomi; la funzione è esclusivamente di tipo accessoria e pertinenziale.

Pertanto, il subalterno 146 costituisce pertinenza scoperta dell'appartamento costituito dai sub 6-7-8, ma versa in condizioni di scarsa manutenzione, necessitando di interventi di pulizia, ripristino del verde e verifica statica delle strutture sottostanti.

6) Attuale intestazione dei beni

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano pervenute in piena proprietà alla società [REDACTED], in forza di atto di compravendita stipulato in data 30 maggio 2005, a rogito del Notaio [REDACTED] di Giugliano (CZ), rep. n. 188899 – racc. n. 12519, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Napoli in data 21 giugno 2005 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 25 giugno 2005, ai nn. 24466 / 12364.

L'atto fu stipulato tra:

- Parte venditrice: la sig.ra [REDACTED] in qualità esclusiva di liquidatore e legale rappresentante della "[REDACTED] in liquidazione" con sede in Napoli;
- Parte acquirente: la società [REDACTED], con sede in Fiumicino (RM), rappresentata dall'amministratore unico [REDACTED]

A seguito delle visure ipotecarie e catastali aggiornate (cfr. Visura soggetto e Visura formalità del 15.05.2025), è stata verificata la continuità delle trascrizioni per il periodo ventennale, dal 30 maggio 2005 al 16 maggio 2025, senza interruzioni né evidenza di passaggi intermedi di proprietà che possano compromettere la titolarità attuale.

[REDACTED]

In conclusione, si conferma che la società [REDACTED] [REDACTED] risulta attualmente intestataria in piena proprietà (quota 1/1) delle unità immobiliari, con continuità trascrittiva ventennale regolarmente accertata.

7) Vincoli e oneri giuridici

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 15.05.2025, sia per soggetto ([REDACTED] S.r.l., C.F. [REDACTED]) che per immobile (Comune di Scalea, Foglio 1 Particella 1133 sub 6-7-8-22-23-105-146), e acquisite come parte integrante della presente relazione, si evince quanto segue:

Formalità “a favore”

1. Trascrizione del titolo di provenienza

Tipo atto: Compravendita

Data atto: 30/05/2005 – Rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio n. 188899 /

Racc. n. 12519

Trascrizione: 25/06/2005 – R.G. n. 24466 / R.P. n. 12364

Soggetto a favore: [REDACTED] [REDACTED]

Beni trasferiti: Subalterni siti in Comune di Scalea – Foglio 1 – Particella 1133

Formalità “contro”

2. Trascrizione di alienazione (atto di compravendita)

Data trascrizione: 16/02/2009

Tipo atto: Compravendita

Notaio: [REDACTED] [REDACTED] – Rep. n. 96775 / Racc. n. 30018

Registro Generale: 3679 – Registro Particolare: 2613

Soggetto alienante: [REDACTED] [REDACTED]

Si specifica che tale trascrizione non coinvolge i subalterni oggetto della presente perizia, ma è formalmente trascritto “contro” in quanto alienazione di altro cespite intestato alla società.

3. Trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale

Data trascrizione: 01/10/2024

Tipo atto: Sentenza apertura Liquidazione Giudiziale n. 10/2024

[REDACTED]

Autorità giudiziaria: Tribunale di Civitavecchia

Registro Generale: 29134 – Registro Particolare: 24137

Soggetto contro: [REDACTED] S.r.l.

Si puntualizza che l'intero compendio immobiliare risulta vincolato nell'ambito della procedura concorsuale.

Pertanto, le uniche formalità “contro” risultanti dalle visure ipotecarie riguardano:

- un atto di alienazione di altro immobile intestato alla società (non pertinente all'oggetto di stima);
- la trascrizione della sentenza di apertura della procedura concorsuale, rilevante ai fini della presente perizia.

Dalle ispezioni ipotecarie per singolo subalterno (sub 6, 7, 8, 22, 23, 105, 146), effettuate in data 15/05/2025, non risulta alcuna trascrizione reperita per i beni richiesti, pur essendo regolarmente censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Scalea. Ciò è verosimilmente imputabile a un disallineamento tra la banca dati della Conservatoria e quella catastale o alla mancata informatizzazione di alcune formalità immobiliari pregresse.

Costi di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli

Ai fini della liberazione del bene da oneri giuridici, è prevista la cancellazione della formalità relativa alla procedura concorsuale, da effettuarsi a cura del notaio delegato o dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 108 L.F.

Stima dei costi tecnici e tributari per la cancellazione:

Voce	Importo stimato (€)	Note
Onorario notarile o legale	€ 300,00	Per istanza di cancellazione ex art. 108 L.F.
Diritti di trascrizione	€ 90,00	Conservatoria RR.II. (per singola formalità)
Imposte fisse e bolli	€ 59,00	Marca da bollo + tassa archivio

Totale stimato: € 450,00 (per singola formalità)

Si specifica che qualora vi siano ulteriori trascrizioni “contro” non rilevate o trascritte successivamente, il costo andrà ricalcolato. La cancellazione è di norma a carico dell'aggiudicatario se non diversamente disposto nel bando di vendita.

8) Destinazione urbanistica

In riferimento all'attestazione rilasciata dal Comune di Scalea – Settore Urbanistica e Demanio, prot. n. 54/Reg. del 12/03/2025, si riportano i seguenti elementi urbanistici e autorizzativi rilevanti:

Titoli edilizi

- L'intero edificio risulta realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 760 del 21/09/1976, rilasciata alla [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia in [REDACTED] n. 123 del 12/10/1979 (pratica edilizia n. 1253).
- Sono state presentate due pratiche di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, registrate al n. 2015 e 2296 del Registro Pratiche Condono Edilizio, concluse con Concessione in Sanatoria n. 1225 del 12/05/2005.

Inquadramento urbanistico

In base al vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Edilizio Comunale, l'area è classificata come:

- "Ambito residenziale con intervento diretto" (art. 89, punto 5, R.E.C.)

Vincoli presenti

L'area in cui ricadono le unità immobiliari è soggetta a:

- Vincolo sismico, ai sensi della L. 64/1974 e successive modificazioni;
- Vincolo archeologico.

Non risultano invece presenti:

- Vincoli paesaggistici, storici, artistici, alberghieri;
- Usi civici, diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità.

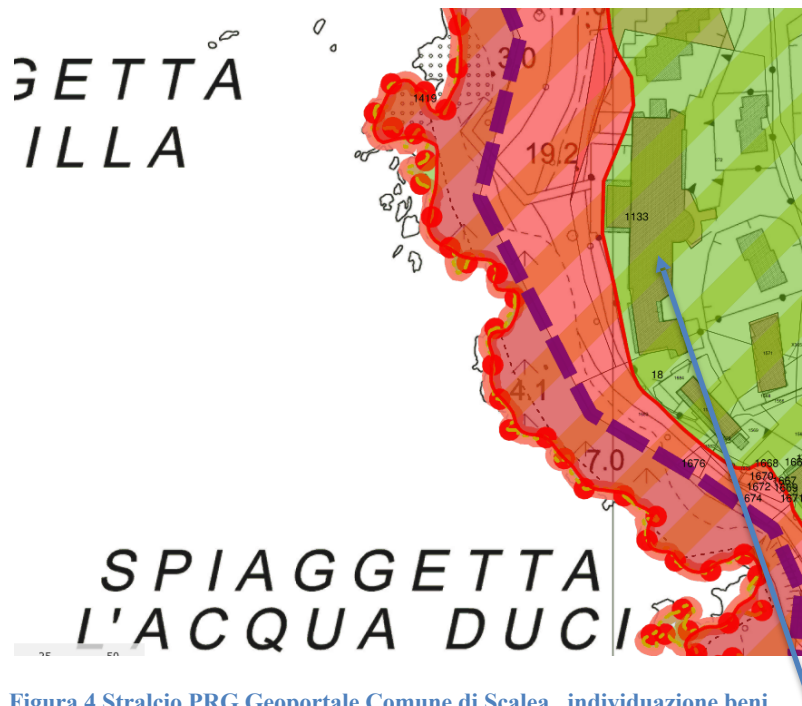


Figura 4 Stralcio PRG Geoportale Comune di Scalea_ individuazione beni

Non è stata reperita la certificazione di agibilità per gli immobili interessati dalla procedura. Pertanto, le unità risultano conformi al titolo edilizio originario e regolarizzate sotto il profilo urbanistico-edilizio, seppur prive di agibilità formale.

Quindi il compendio immobiliare ricade in un contesto residenziale conforme alla pianificazione urbanistica vigente. Gli immobili risultano urbanisticamente legittimi sulla base dei titoli acquisiti e delle concessioni in sanatoria rilasciate, ma privi di certificato di agibilità, elemento da tenere in considerazione in sede di stima e valorizzazione.

9) Regolarità edilizia e urbanistica

A seguito delle verifiche documentali e dei sopralluoghi effettuati, nonché delle comunicazioni ufficiali trasmesse dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea, si espone quanto segue in merito alla regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso realizzato in virtù di:

- Licenza Edilizia n. 760 del 21.09.1976, e
- Concessione Edilizia in [REDACTED] n. 123 del 12.10.1979 (pratica edilizia n. 1253), rilasciate alla [REDACTED]

-
- Per l'immobile risultano inoltre presentate due istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, registrate con i numeri 2015 e 2296, regolarmente sanate mediante il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 1225 del 12.05.2005.

Stato edilizio e conformità

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea, è stato accertato che le planimetrie catastali risultano conformi a quelle autorizzate.

Tuttavia, in esito ai sopralluoghi effettuati, lo stato dei luoghi risulta conforme esclusivamente per i subalterni 22, 23 e 105. Per quanto riguarda i subalterni 6, 7, 8 e 146, è stata rilevata una difformità rispetto alle planimetrie catastali e autorizzate. In particolare:

- è stata effettuata una fusione fisica e funzionale delle unità 6, 7 e 8, con realizzazione di un unico accesso e diversa distribuzione interna;
- il subalterno 146, censito come area urbana, risulta di fatto pertinenza esclusiva del compendio abitativo accorpato.

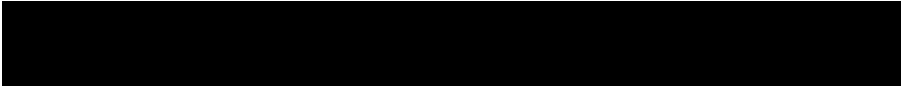
Per ripristinare la conformità edilizia e catastale, sarà necessario procedere con:

- una pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) per ottenere autorizzazione alla fusione;
- successiva [REDACTED] catastale mediante pratica DOCFA.

Regolarizzazione dell'agibilità

Per le unità residenziali periziate non risulta agli atti alcun certificato di agibilità. Pertanto, sarà necessario procedere con una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), da predisporre ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, corredata da documentazione tecnica relativa a:

- conformità strutturale e impiantistica;
- abbattimento barriere architettoniche;
- certificazione energetica (APE);
- conformità catastale.



Detrazione stimata per irregolarità edilizie e mancata agibilità

In considerazione della necessità di regolarizzazione urbanistica, catastale e funzionale, e della mancanza di certificato di agibilità, si applica una **detrazione forfettaria pari al 5% sul valore medio di mercato dell'immobile**, a copertura degli oneri tecnici e amministrativi prevedibili.

10) Stima del valore del bene

Il Comune di Scalea, affacciato sulla costa tirrenica della Calabria, rappresenta uno dei poli turistici più significativi dell'Alto Tirreno cosentino e dell'intera Riviera dei Cedri. La sua posizione strategica, unita alla ricchezza di strutture ricettive e alla vicinanza a spiagge e attrattive naturali, conferisce alla località una forte vocazione stagionale. L'offerta immobiliare è prevalentemente orientata verso il mercato delle seconde case, degli alloggi per vacanza e delle unità inserite in contesti turistico-condominiali.

I beni oggetto della presente perizia si trovano all'interno del complesso residenziale "Baia del Carpino" – Condominio "Casalbergo", un aggregato edilizio a destinazione turistica che si affaccia direttamente sul mare, offrendo un'elevata attrattività paesaggistica e una collocazione favorevole in termini di vista e prossimità alla costa.

Negli ultimi anni, il mercato immobiliare locale ha evidenziato i seguenti tratti distintivi:

- Domanda prevalentemente estiva e turistica, proveniente soprattutto da acquirenti delle regioni limitrofe (Campania, Lazio) e da emigrati calabresi all'estero;
- Stabilità dei valori per le unità in buone condizioni, prossime al mare o ubicate in contesti condominiali organizzati;
- Svalutazione progressiva per gli immobili datati, da ristrutturare o privi di attrattività stagionale, con difficoltà di vendita fuori stagione;
- Diffusa presenza di invenduto, anche tra le unità costruite nei primi anni 2000 e mai completate.



Figura 5 Andamento immobiliare Comune di Scalea _ Aprile 2025

Ad aprile 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.033 al metro quadro, con un aumento del 9,89% rispetto ad aprile 2024 (940 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Scalea ha raggiunto il suo massimo nel mese di aprile 2025, con un valore di € 1.033 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 890 al metro quadro.

Secondo i dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), i valori medi per immobili residenziali di categoria A/3 nel territorio comunale [redacted] da € 800/m² a € 1.200/m², con punte superiori per immobili fronte mare o ristrutturati. Le unità in categoria C/2 (magazzini e pertinenze) si attestano invece tra € 350/m² e € 500/m², secondo stato di conservazione, ubicazione e accessibilità.

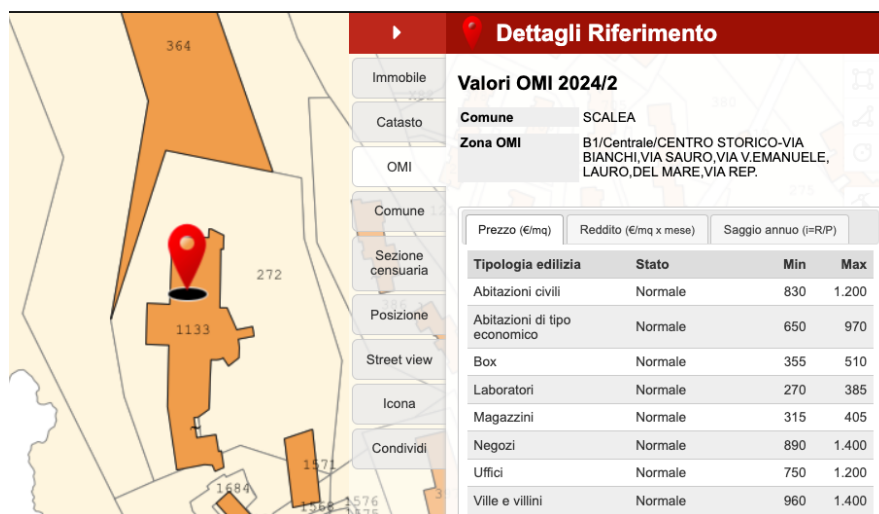


Figura 6 Dati OMI Comune di Scalea

Metodo di stima adottato

La valutazione è stata effettuata con **metodo comparativo di mercato**, basato su prezzi correnti di vendita di beni simili, desunti da fonti ufficiali (OMI), da portali immobiliari e da esperienze di compravendita recenti in zona. I valori sono stati rettificati applicando coefficienti correttivi specifici, con riferimento a:

- categoria e destinazione catastale;
- superficie catastale;
- stato conservativo interno ed esterno;
- grado di completamento e impiantistica;
- posizione geografica e caratteristiche del contesto condominiale.

Coefficienti correttivi applicati

Sulla base dello stato dei luoghi rilevato in occasione dei sopralluoghi e delle criticità emerse, si applicano i seguenti coefficienti di abbattimento al valore medio di mercato:

- **-40%** per stato manutentivo mediocre o incompleto;
- **-5%** per irregolarità edilizie e catastali, connesse all'assenza di aggiornamenti edilizi-catastali e agibilità;
- **-5%** per vizi occulti, ovvero eventuali difetti non rilevabili visivamente.

Totale decurtazione applicata: -50%

Calcolo del valore stimato

Nel presente calcolo di stima, si precisa che i subalterni 6, 7 e 8, tutti appartenenti alla categoria catastale A/3 e ubicati all'interno del medesimo contesto edilizio, sono stati valutati come un unico cespite, in considerazione della loro contiguità fisica, funzionale e distributiva, nonché della possibilità di utilizzo unitario dell'intero compendio abitativo. Inoltre, il subalterno 146, censito in categoria F/1 (area urbana) e di fatto rilevato come giardino pertinenziale esclusivo a servizio del cespite residenziale unificato (sub 6–7–8), è stato incluso nella relativa stima del cespite, attraverso l'applicazione di un coefficiente di omogeneizzazione alla superficie complessiva.

[REDACTED]

I rimanenti subalterni 22, 23 e 105, di categoria C/2, sono stati stimati singolarmente, in quanto dotati di autonomia funzionale e non riconducibili a un'unica destinazione d'uso abitativa.

1. Individuazione delle unità immobiliari

Le unità oggetto di stima sono:

- Cespite residenziale unificato: subalterni 6, 7, 8, categoria A/3, superficie catastale complessiva 247 m². Inoltre, si considera la pertinenza esclusiva giardino ossia il subalterno 146, categoria F/1 (area urbana), superficie stimata omogeneizzata: $50 \text{ m}^2 \times 0,15 = 7,5 \text{ m}^2$. Pertanto, il cespite avrà superficie commerciale totale pari a 254,5 m²;
- Subalterni 22, 23, 105, categoria C/2, con superficie e destinazione autonoma.

2. Rilevazione dei valori medi di mercato (lordi)

- Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, portali immobiliari (Idealista, Immobiliare.it), esperienze professionali;
- Valori medi di riferimento:
 - Categoria A/3: € 800/m²
 - Categoria C/2: € 300/m²
- Coefficiente omogeneizzazione giardino (F/1 – sub 146): 15%

3. Coefficienti correttivi

Ai fini della presente stima, è stato adottato un coefficiente correttivo complessivo del -50%, che tiene conto in modo sintetico e prudentiale di:

- carente stato manutentivo degli immobili (-40%);
- irregolarità edilizio-catastali (-5%);
- potenziali vizi occulti (-5%).

Tale coefficiente è stato applicato direttamente al valore di mercato medio, derivato dai valori OMI e da fonti di mercato (portali immobiliari e analisi comparativa), secondo il seguente schema:

Subalterno	Cat.	Sup. catastale (m²)	Valore €/m²	Valore mercato (€)	Coeff. -50%	Valore stimato (€)
6, 7, 8 + 146	A/3	254,5	€ 800,00	€ 203.600,00	€ 400,00	€ 101.800,00
22	C/2	6	€ 300,00	€ 1.800,00	€ 150,00	€ 900,00
23	C/2	9	€ 300,00	€ 2.700,00	€ 150,00	€ 1.350,00
105	C/2	84	€ 300,00	€ 25.200,00	€ 150,00	€ 12.600,00

Pertanto, i valori di mercato stimati per il compendio oggetto della presente relazione sono:

Subalterno	Categoria	Sup. catastale (m²)	Valore di mercato stimato (€)
6, 7, 8 + 146	A/3	254,5	€ 101.800
22	C/2	6,0	€ 900
23	C/2	9,0	€ 1.350
105	C/2	84,0	€ 12.600

11)Conclusioni

Sulla base delle indagini effettuate, delle risultanze documentali, dello stato dei luoghi rilevato e delle dinamiche del mercato immobiliare locale, il valore di mercato attribuibile al compendio immobiliare oggetto della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 10/2024

[REDACTED] S.r.l., determinato secondo criteri prudenziali e correttivi, è così riepilogato:

Subalterno	Categoria	Sup. catastale (m²)	Valore di mercato stimato (€)
6, 7, 8 + 146	A/3	254,5	€ 101.800
22	C/2	6,0	€ 900
23	C/2	9,0	€ 1.350
105	C/2	84,0	€ 12.600

Valore finale stimato del compendio immobiliare:

€ 116.650,00(euro centosedicimilaseicentocinquanta/00)

Si precisa che:

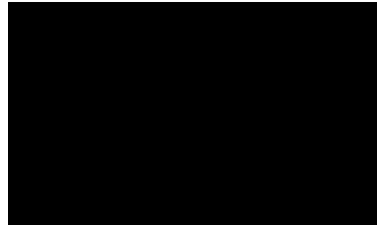
Il valore stimato è da intendersi al netto di IVA, ove applicabile;

- I costi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e alla registrazione del decreto di trasferimento non sono inclusi e potranno [REDACTED] in funzione dell'approvazione da parte della Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, ivi compresi l'aggiornamento DOCFA e il rilascio dell'agibilità (SCA), sono stati valutati e già considerati in detrazione;
- Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

La sottoscritta si augura che l'elaborato peritale risulti utile ai fini della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Lamezia Terme, 15.05.2025

Il CTU Arch. [REDACTED] [REDACTED]





Allegato 7 Criteri di Stima

Inserisci comune o zona

MAPPA

13,99 €/m²
da 13,99 €/m² a 17,14 €/m²

VALUTA LA TUA CASA

Affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare
[Cerca Agenzia](#)

Andamento dei prezzi degli immobili a Scalea

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Scalea, sia in vendita sia in affitto.



A Aprile 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.033 al metro quadro**, con un aumento del **9,89% rispetto a Aprile 2024** (940 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Scalea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2025, con un valore di **€ 1.033 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 890 al metro quadro.



A Aprile 2025 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 13,99 al mese per metro quadro**, con un aumento del **190,25% rispetto a Aprile 2024** (€ 4,82 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Scalea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di **€ 18,50 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 4,55 al mese per metro quadro.

Prezzi al metro quadro delle zone di Scalea

Nel corso del mese di Aprile 2025, il prezzo richiesto per gli **immobili in vendita a Scalea** è stato più alto nella zona **Centro, Arenile**, con **€ 1.111 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Monticello, Piano Lettieri** con una media di **€ 962 al metro quadro**. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli **immobili in affitto a Scalea** è stato più alto nella zona **Cotura**, con **17,14 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Monticello, Piano Lettieri** con una media di **€ 13,99 al mese per metro quadro**.

Cotura	965	17,14
Centro Storico	1.069	13,99
Centro, Arenile	1.111	13,99
Baia del Carpino, Petrosa, Piano Grande	1.091	13,99
Campo Volo, Fiume Lao, La Bruca	995	13,99
Monticello, Piano Lettieri	962	13,99



Dettagli Riferimento

Valori OMI 2024/2

Comune SCALEA
Zona OMI B1/Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI,VIA SAURO,VIA V.EMANUELE, LAURO,DEL MARE,VIA REP.

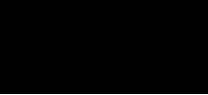
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	830	1.200
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	970
Box	Normale	355	510
Laboratori	Normale	270	385
Magazzini	Normale	315	405
Negozi	Normale	890	1.400
Uffici	Normale	750	1.200
Ville e villini	Normale	960	1.400

Ricerca Compravendite

SCALEA (CS)

Fabbricato

Terreno



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CALABRIA > COSENZA (CS) > SCALEA

Scalea (CS)

Via Raffaele Sanseverino, 87029 Scalea Cs, Italia

ZONA CENTRO STORICO VIA BIANCHI, VIA SAURO, VIA VEMANUELE, LAURO, DEL MARE, VIA REP.

- Posizione Zona
- Tipologia Prevalente
- Tutte le Statistiche di Zona ?

Centro
Abitazioni Civili
Passa a Borsino PRO

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Copertoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.079	Euro 1.160	Euro 1.241



Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 909	Euro 979	Euro 1.049

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 779	Euro 844	Euro 909

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 894	Euro 995	Euro 1.097

Valuta subito questo immobile

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate

██████ €

PROCEDI

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

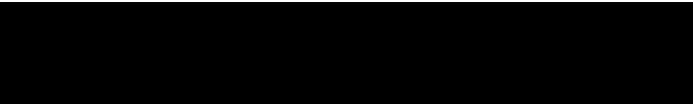
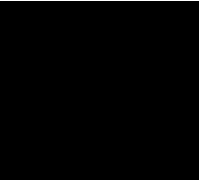
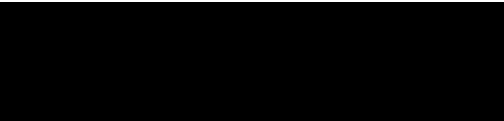
Scopri di più... >

- CONSULTAZIONE

COLLABORA
- > Termini e Condizioni

> Cookie Policy

> Privacy Policy
- > Agenti Immobiliari





 1
 31 m²
 1
 2
 Sì
 Balcone
 Arredato

	
Appartamento	
Plano	2
Superficie	31,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	31,0 m ²

Efficienza energetica
 Ristrutturato
 Riscaldamento
 Autonomo
 Climatizzatore
 Freddo/caldo

Scopri ogni angolo dell'immobile

1/3

Mutuo

Prezzo dell'immobile

60.000

€

Importo del mutuo

42.000

€

Tasso del mutuo

2,59

%

Durata del mutuo

30 anni

▼

Rata da

€ 168

al mese

ANTICIPO

€ 18.000 (30%)

MUTUO

€ 42.000 (70%)

Vuoi sapere che mutuo puoi richiedere?

[SCOPRILO SUBITO](#)

[SEGNALA ANNUNCIO](#)
[STAMPA ANNUNCIO](#)
[CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

3/2

