

**COMUNE DI MONTALTO UFFUGO
PROV. DI CS**

**DITTA
L.G. "EDILSPAZIO SRL"**

RELAZIONE DI PERIZIA

*VALUTAZIONE IMMOBILIARE
DI CUI ALLA SENTENZA n. 66/2025 del 26/09/2025 R.F. 45/2025
- Giudice Delegato Dott. ssa Marzia Maffei
- Curatore Dott.ssa Chiara Bertero
- L.G. "EDILSPAZIO SRL"*

TAVOLA 01

**IL COMMITTENTE
D.SSA CHIARA BERTERO**

**IL CONSULENTE TECNICO
(GEOM. GIANCARLO CAVALIERI)**



GIANCARLO
CAVALIERI
08.04.2026
18:03:26
GMT+02:00

Il sottoscritto, geom. Giancarlo Cavalieri, veniva incaricato (ALLEGATO 1) della valutazione immobiliare di alcuni immobili siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS) di cui alla sentenza n. 66/2025 del 26/09/2025 R.F. 45/2025 - Giudice Delegato Dott. ssa Marzia Maffei - Curatore Dott.ssa Chiara Bertero - L.G. "EDILSPAZIO SRL".

A seguito di accesso agli atti (ALLEGATO 2), eseguiti presso l'ufficio tecnico Comunale di Montalto Uffugo e l'accesso alla banca dati catastale, il sottoscritto reperiva planimetrie e notizie che vanno a formare i dati necessari a poter definire la valutazione immobiliare di quanto richiesto. In particolare ci si informava sulla regolarità di alcuni locali adibiti a cantina che venivano recuperati successivamente in catasto urbano e se tutti i terreni ricadenti nell'area di completamento fossero stati utilizzati per la realizzazione degli edifici residenziali presenti. La ricerca ha prodotto i seguenti dati qui di seguito riportati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fanno parte della ditta "EDILSPAZIO SRL" gli immobili di seguito elencati e di cui viene chiesta la valutazione (ALLEGATI 22 e 23):

FABBRICATI.

Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 44 (ALLEGATO 14);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 34 (ALLEGATO 15);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 47 (ALLEGATO 16);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 53 (ALLEGATO 17);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 692 sub 39;
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 50 (ALLEGATO 18);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 27 (ALLEGATO 19);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 51 (ALLEGATO 20);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 52 (ALLEGATO 21);

TERRENI.

Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 85;
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 695;
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 696;
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 697;
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 700.

Le particelle di cui al foglio di mappa n. 74 del comune di Montalto Uffugo (CS) che hanno interessato l'edificazione dei due corpi di fabbrica presenti sono:

- p.lla n. 692 (oggi corte urbana);
- p.lla 693 e 694 (area di sedime dei fabbricati residenziali) (ALLEGATO 24).

Mentre al fine della realizzazione di detti immobili (693 e 694) sono stati vincolati alla non edificazione futura i terreni ricadenti in area di completamento e che sono: oltre al terreno della p.lla 692, 693 e 694 anche la maggior parte della p.lla 700 (ALLEGATO 25) e tutta la 695. Mentre le altre p.lle 85, 697, 696 (ALLEGATI 26) e parte della 700 ricadono in zona agricola (inizialmente agricola, poi modificata come FA Zona verde ambientale ed ora Agricolo Forestale) (ALLEGATO 3 stralcio PRG e ALLEGATO 4 stralcio PSC).

Dalla visura fatta all'ufficio tecnico del Comune si sono recuperati le Concessioni Edilizie (C.E.N.31 ALLEGATO 5 – C.E.N.51 ALLEGATO 6 – C.E.N. 26 ALLEGATO 7) nonché l'Agibilità (ALLEGATO 8), che hanno dato modo di realizzare gli immobili, più precisamente si è appreso che è stato redatto un unico progetto di un edificio tipo replicato per due edifici uguali e che sono posti in modo parallelo da Est ad Ovest, ed osservando anche le planimetrie catastali (ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO 9), ad Est è stato realizzato un primo corpo di fabbrica che corrisponde alla p.lla n. 694 (denominato anche FABBRICATO "A") mentre ad Ovest



è stato realizzato l'altro corpo di fabbrica che corrisponde alla p.lla n. 693 (denominato anche FABBRICATO "B").

Si accede a detti immobili percorrendo una stradina (p.lla n. 867 intestata a S.E.A. IMMOBILIARE SRL con sede in MONTALTO UFFUGO (CS)) che dalla strada statale delle Calabrie SS 19, o più precisamente via Trieste, conduce alla p.lla 692 (corte), alla p.lla 695 e poi alla p.lla 700 (altra strada) fino ad arrivare ai due immobili. Dalle p.lle 867 si accede alla p.lla 695 e parte della p.lla 700 che formano la strada di accesso per arrivare alla p.lla 692, toponomasticamente è denominata "Via Cesare Battisti".

Detti terreni, con destinazione come "terreni edificatori" che hanno contribuito alla edificazione degli immobili di cui si è parlato, anche se attualmente parte di loro hanno la destinazione a completamento, per il fatto di essere stati utilizzati alla edificazione dei due corpi di fabbrica hanno perduto il loro potere edificatorio e pertanto vanno considerati solo con un valore come se fossero equiparati a terreni agricoli, quindi solo alla realizzazione di orti, aiuole, verde, etc..

Al contrario le particelle che sono utilizzate da strade e corti, dove sono ubicati anche i parcheggi (ALLEGATO 27), delineati, numerati e sicuramente anche assegnati ai residenti dei due immobili vanno considerati con una valenza superiore, anche alla luce del fatto che per accedere agli stessi occorre utilizzare una sbarra verticale di accesso e pertanto delimitano delle aree recintate di utilizzo privato.

Sulla p.lla 692 (ALLEGATO 10) insistono corti esclusive dei piani terra dei due edifici nonché aree di parcheggio e manovra automezzi oltre ad aree non utilizzabili.

La parte che interessa alla nostra valutazione riguarda la p.lla 692 sub 39 che corrisponde all'area di parcheggio e di manovra. Tale superficie misura catastalmente mq 2009 (VISURA ALLEGATO 11).

Quindi, alla luce di dette premesse e considerando il facile raggiungimento degli stessi dalle strade principali su citate si può considerare un valore commerciale di € 5,00/mq per i terreni agricoli, ed € 6,00/mq per le aree utilizzate per la corte ma solo la parte utilizzata in parte come parcheggi privati ed area di movimento (strada); si è poi calcolato che l'area (p.lla 692 sub 39) utilizzata a parcheggi di cui ai FABBRICATI "A+B" misura circa mq 1014,00 mentre l'area utilizzata a strada misura circa mq 1179,00 (p.lla 695 + p.lla 700); tutto il resto (area a ridosso degli edifici ma non utilizzata ne' da strada ne' da parcheggi) misura mq 2009,00 – mq 1014,00 = mq 995,00, questa area viene valutata ad € 2,00/mq.

Pertanto, alla luce di queste considerazioni, si ha il seguente calcolo per terreni agricoli ed aree edificatorie già utilizzate:

- Area utilizzata a parcheggi privata dai due fabbricati mq 1014 x € 6,00/mq =	€ 6.084,00
- Area utilizzata a strada mq 1179 x €/mq 6,00 =	€ 7.074,00
- Area a ridosso degli edifici ma non utilizzata ne' da strada ne' da parcheggi mq 995,00 x € 2,00/mq =	€ 1.990,00
- Terreni (agricoli e non) mq 2687 x €/mq 5,00 =	<u>€ 13.435,00</u>
Sommano	€ 28.583,00

FABBRICATI.

Gli immobili che fanno parte della valutazione sono collocati al piano seminterrato dei due corpi di fabbrica; corrispondono a garages e cantinole. Si accede ad essi in modo carrabile da un ingresso con avvolgibile in lamiera (ALLEGATO 12 ingresso carraio p.lla 693 – ALLEGATO 13 ingresso carraio p.lla 694) posto al lato Sud degli edifici oppure in modo pedonale dalle scale e/o ascensore degli stessi edifici. Detti locali sono individuati ed evidenziati sulle planimetrie catastali allegate con il colore verde per l'edificio di cui alla p.lla 694 e con il colore arancione per l'edificio di cui alla p.lla 693.



Per detti locali si è ricavato un valore catastale derivante dalla rendita da considerare come valore minimo come segue:

Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 34 = € 7.412,00 (garages C/6);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 44 = € 1.329,00 (cantina C/2);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 47 = € 1.329,00 (cantina C/2);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 53 = € 1.329,00 (cantina C/2);

Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 27 = € 7.848,00 (garages C/6);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 50 = € 1.660,00 (cantina C/2);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 51 = € 1.329,00 (cantina C/2);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 52 = € 1.329,00 (cantina C/2);

Ed un valore commerciale derivante da un indagine di mercato ricavato da immobili simili dal borsino immobiliare della zona come segue:

Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 34 = . € 13.600,00 (garages C/6);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 44 = . € 2.000,00 (cantina C/2);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 47 = . € 2.000,00 (cantina C/2);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 694 sub 53 = . € 2.000,00 (cantina C/2);

Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 27 = . € 14.400,00 (garages C/6);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 50 = . € 2.500,00 (cantina C/2);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 51 = . € 2.000,00 (cantina C/2);
Comune di Montalto Uffugo (CS), fg 74 p.lla 693 sub 52 = . € 2.000,00 (cantina C/2);
Per un totale di € 40.500,00

Al fine della valutazione della presente perizia si deve considerare il valore commerciale.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA TERRENI + FABBRICATI

VALORE COMPLESSIVO TERRENI	€ 28.583,00 +
VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI	€ 40.500,00 =
VALORE TOTALE	€ 69.083,00

Diconsi sessantanovemila83euro/00.

Non si sono fatti lotti in quanto gli immobili urbani (garages e cantine) sono divisi in subalterni quindi si possono trattare singolarmente; i terreni si possono trattare alla vendita sia per particella singola che complessivamente. L'unica operazione da fare, ma che scaturisce da una richiesta precisa potrebbe riguardare il frazionamento da eseguire sulla p.lla 700 che raggruppa parte di terreno agricolo, parte di terreno edificatorio già utilizzato e strada di accesso agli immobili. Tale spesa si può quantizzare tra tasse catastali e competenze tecniche in € 2.000,00 oltre Cassa Geometri, IVA e Ritenuta d'Acconto.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Montalto Uffugo (CS), 08/04/2026

Il Consulente Tecnico
geom. Giancarlo Cavalieri

GIANCARLO
CAVALIERI
08.04.2026
18:06:46
GMT+02:00

