TRIBUNALE DI COSENZA

Fallimento [redacted]

Giudice Delegato dott.ssa Francesca Familiari

Curatore APAC

(Associazione tra Professionisti Avvocati e dottori Commercialisti)

Responsabile del Procedimento

Avv. Marilena Ricchiuti

RELAZIONE DI STIMA

Rende, 04.11.2025

l'esperto estimatore

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
87036 Rende (CS)
Tel. 0984.1453038 – Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
Pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa.

Con provvedimento di autorizzazione emesso in data 02 aprile 2025, il sottoscritto ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, veniva nominato esperto estimatore nel fallimento della [redacted] in cui è Curatore l'APAC con Responsabile del Procedimento avv. Marilena Ricchiuti con l'incarico di determinare il valore di mercato, all'attualità, dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

Gli immobili oggetto di stima, allibrati al Catasto Fabbricati, sono i seguenti:

Comune di Cerisano:

- foglio 9, particella 302, subalterno 1 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 2 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 3 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 4 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 5 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 6 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 7 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 8 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;

Comune di Rende:

- foglio 37, particella 1246, subalterno 66 – Contrada Surdo - Categoria F/1;
- foglio 37, particella 1246, subalterno 76 – Contrada Surdo - Categoria F/4;
- foglio 37, particella 1246, subalterno 77 – Contrada Surdo - Categoria F/1;
- foglio 37, particella 1246, subalterno 30 – Contrada Surdo - Categoria C/6;

dott. ing. Francesco Mordente
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)
tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956
email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Gli immobili allibrati al Catasto Terreni sono i seguenti:

Comune di Cerisano:

- foglio 9, particella 266 – seminativo - superficie 100 m^2;
- foglio 9, particella 267 – seminativo - superficie 720 m^2;
- foglio 9, particella 268 – seminativo - superficie 841 m^2;
- foglio 9, particella 269 – seminativo - superficie 555 m^2;
- foglio 9, particella 270 – seminativo - superficie 426 m^2;
- foglio 9, particella 271 – seminativo - superficie 368 m^2;
- foglio 9, particella 272 – seminativo - superficie 2.685 m^2;
- foglio 9, particella 273 – seminativo - superficie 805 m^2;
- foglio 9, particella 274 – seminativo - superficie 10 m^2;

Comune di Rende:

- foglio 11, particella 157– seminativo arborato - superficie 45 m^2;
- foglio 11, particella 158– seminativo arborato - superficie 50 m^2;
- foglio 37, particella 1245– bosco ceduo - superficie 500 m^2;
- foglio 46, particella 691– uliveto - superficie 70 m^2;

dott. ing. Francesco Mordente
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)
tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956
email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

- In data 16 aprile 2025 ho presentata istanza di accesso ad atti al Comune di Cerisano – Settore Urbanistica - al fine di acquisire la documentazione relativa alla costruzione degli immobili presenti in detto Comune, in c.da Cozzo La Torre (All. 1);
- in data 15 luglio 2025, mi sono recato, accompagnato dall'avv. Marilena Ricchiuti, presso gli immobili siti in Cerisano c.da Cozzo La Torre dove ho eseguito fine di eseguire i rilievi metrici e fotografici degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare;
- in data 18 luglio 2025 con nota prot. 5126 il Comune di Cerisano rispondeva alla richiesta di accesso ad atti e forniva informazioni sullo stato della lottizzazione in base alla quale la società fallita aveva avviata la costruzione degli immobili (All. 1);
- In date diverse, nel mese di luglio 2025, mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cerisano per la ricerca, verifica ed estrazione copia della documentazione relativa alla costruzione degli immobili acquisiti al fallimento (All. 1).
- In data 24.10.2025, mi sono recato, accompagnato dall'avv. Marilena Ricchiuti, presso gli immobili in comune di Rende, contrada Surdo per l'accesso ai beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

In date diverse ho acquisito, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio, le visure catastali, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

3.0 Criteri di stima.

La stima del valore commerciale degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare verrà condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare. La superficie commerciale dell'immobile verrà calcolate sulla base delle planimetria di rilievo redatta sulla base delle misure rilevate nel corso dei sopralluoghi secondo i criteri di cui alla norma UNI 10750 e del disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti, per le

superfici esterne, verranno introdotti i seguenti coefficienti di omogeneizzazione: 0,35 per i terrazzi e portici fino a 25 mq per la restante superficie si applica il coefficiente 0,10, per le corti 0,10 applicabile fino a 25 mq 0,02 per l'eccedenza.

Il valore unitario (€/mq) degli immobili oggetto di stima sarà determinato sulla base di un'indagine di mercato appositamente condotta attraverso la consultazione delle principali banche dati immobiliari (OMI e Borsino Immobiliare), la consultazione dei valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita relativi a immobili simili resi disponibili presso l'Agenzia del Territorio e l'esame delle proposte di vendita di immobili simili veicolate dalle primarie agenzie immobiliari operanti in zona.

4.0 Stima degli immobili.

4.1 Beni in comune di Cerisano.

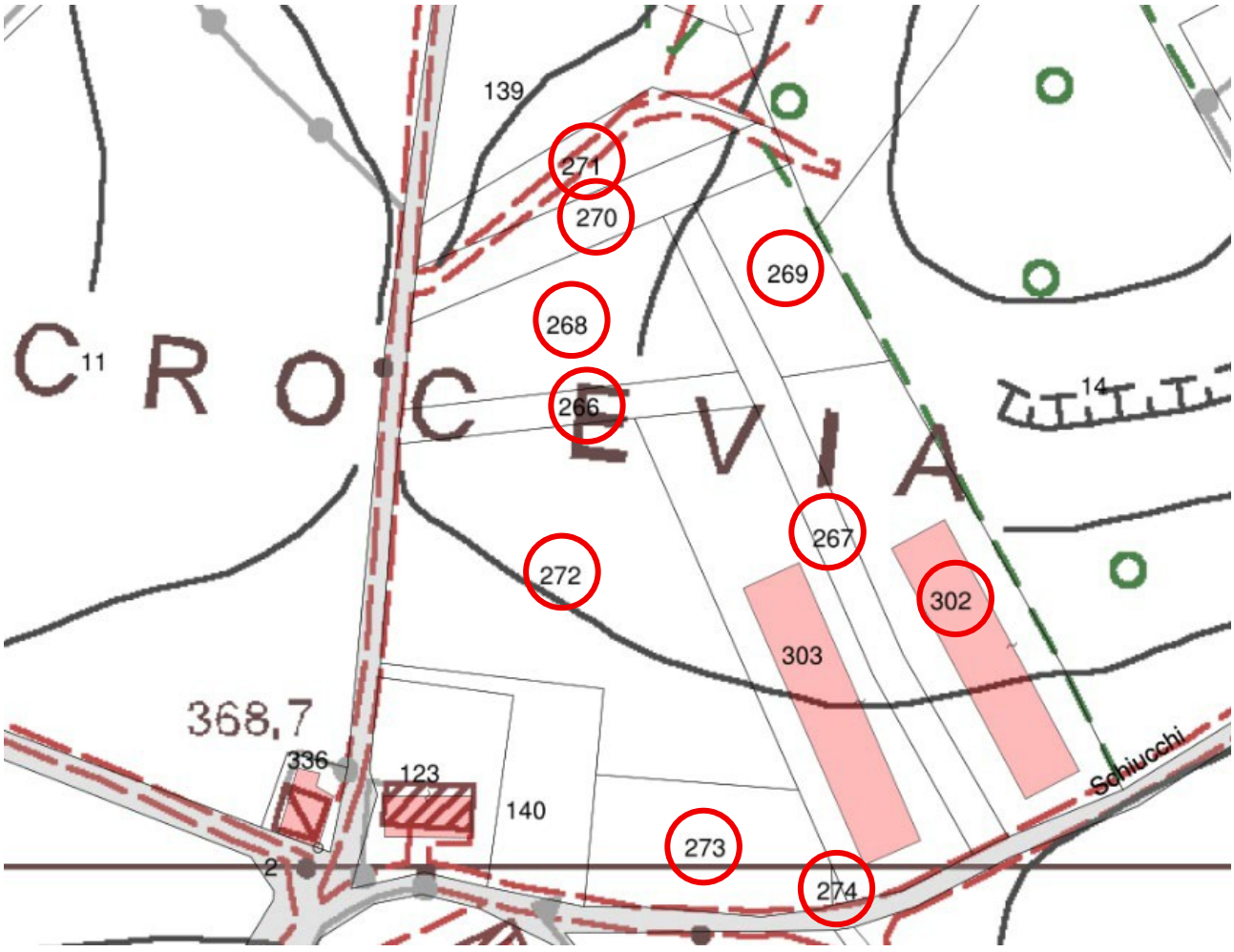


Figura 1: Estratto dal Geoportale Comunale - individuazione dei beni.



Figura 2: Individuazione dei beni: sovrapposizione catastale - foto satellitare.

I beni acquisiti all'attivo fallimentare sono parte di un più ampio piano di lottizzazione convenzionato che ha avuto parere di conformità dall'Assessorato Ambiente e Territorio della Regione Calabria n. 144 del 30.15.2005 ed è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale di Cerisano n. 30 del 24.07.2006.

La convenzione di lottizzazione è stata stipulata in data 03.10.2006 con rep. n. 54975.

Il complesso edilizio realizzato sulla Particella 302 del Foglio 9 che era individuato, nel piano di lottizzazione come "Lotto A" è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 137/2007 (prot. Comune di Cerisano n. 2829/2007 – Pratica Edilizia n. 1347/2006) rilasciato in data 16.05.2007 dal Funzionario Comunale Responsabile.

Dalla comunicazione prot. 5126 del 18.07.2025 del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cerisano acquisita dal sottoscritto nell'ambito dell'Accesso ad Atti effettuato presso gli Uffici comunali è emerso che "*la lottizzazione non ha avuto il suo naturale decorso, infatti la stessa non si è compiuta né per quanto riguarda gli immobili né soprattutto per quanto concerne l'ottemperanza agli obblighi convenzionali assunti* " (cfr. All. 1). E' inoltre emerso che, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, oltre al completamento dei fabbricati è necessario procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione Convenzionato previa la presentazione di un nuovo progetto di tali opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, e previa sottoscrizione di una nuova Convenzione di lottizzazione da sottoporre all'approvazione della Amministrazione Comunale.

Inoltre nel corso dell'accesso ad atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cerisano è emerso che è stata emessa, con provvedimento n. 2 del 01.02.2010, Ordinanza per demolizione di opere abusive (art. 31 D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm. e ii.). Detta ordinanza è stata emessa a seguito di verbale di accertamento di violazione Urbanistico-Edilizia redatto in data 27.08.2009 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica con cui si rilevava la realizzazione dei seguenti lavori abusivi:

Realizzazione delle fondazioni e del primo ordine di pilastri dei manufatti relativi ai corpi uno, due e tre del lotto "C" della lottizzazione della [redacted] – il tutto realizzato presso la proprietà sita in località Cozzo La Torre di Cerisano (CS) riportata in catasto al foglio di mappa n. 9 particella 263.

Si precisa che la particella 263 citata nell'ordinanza è stata soppressa a seguito di frazionamento del 16.04.2008 (pratica n. CS0170967.1/2008 antecedente alla data dell'ordinanza di demolizione) e ha generato le odierne particelle Fg. 9 n. 272 – 273 e 274.

Nell'ordinanza 2/2010 si avvisava il sig. [redacted] nella qualità di Amministratore della società [redacted] con sede in [redacted]

[redacted] di provvedere, a propria cura e spese, alla demolizione delle opere indicate in premessa ed al ripristino dei luoghi entro il termine perentorio di giorni 90 (novanta) dalla data di notifica dell'Ordinanza e si avvisava lo stesso che:

Ai sensi dell'art. 31, comma 3 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D. Lgs 27 dicembre 2002, n. 301, che decorso infruttuosamente il termine suindicato, il bene o l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive saranno acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.

Visto che oggi gli immobili di cui si contestava la natura abusiva non sono stati demoliti deve ritenersi che, anche se non formalizzata la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, la p.lla individuata al Catasto Terreni del Comune di Cerisano al Fg. 9 P.lla 263 e quindi le particelle da essa derivate dopo il frazionamento Fg. 9 nn. 272 – 273 e 274 debbano ritenersi acquisita ex-lege al patrimonio del Comune, per cui tali terreni non sono nella titolarità della società fallita e quindi non possono essere acquisti all'attivo del fallimento.

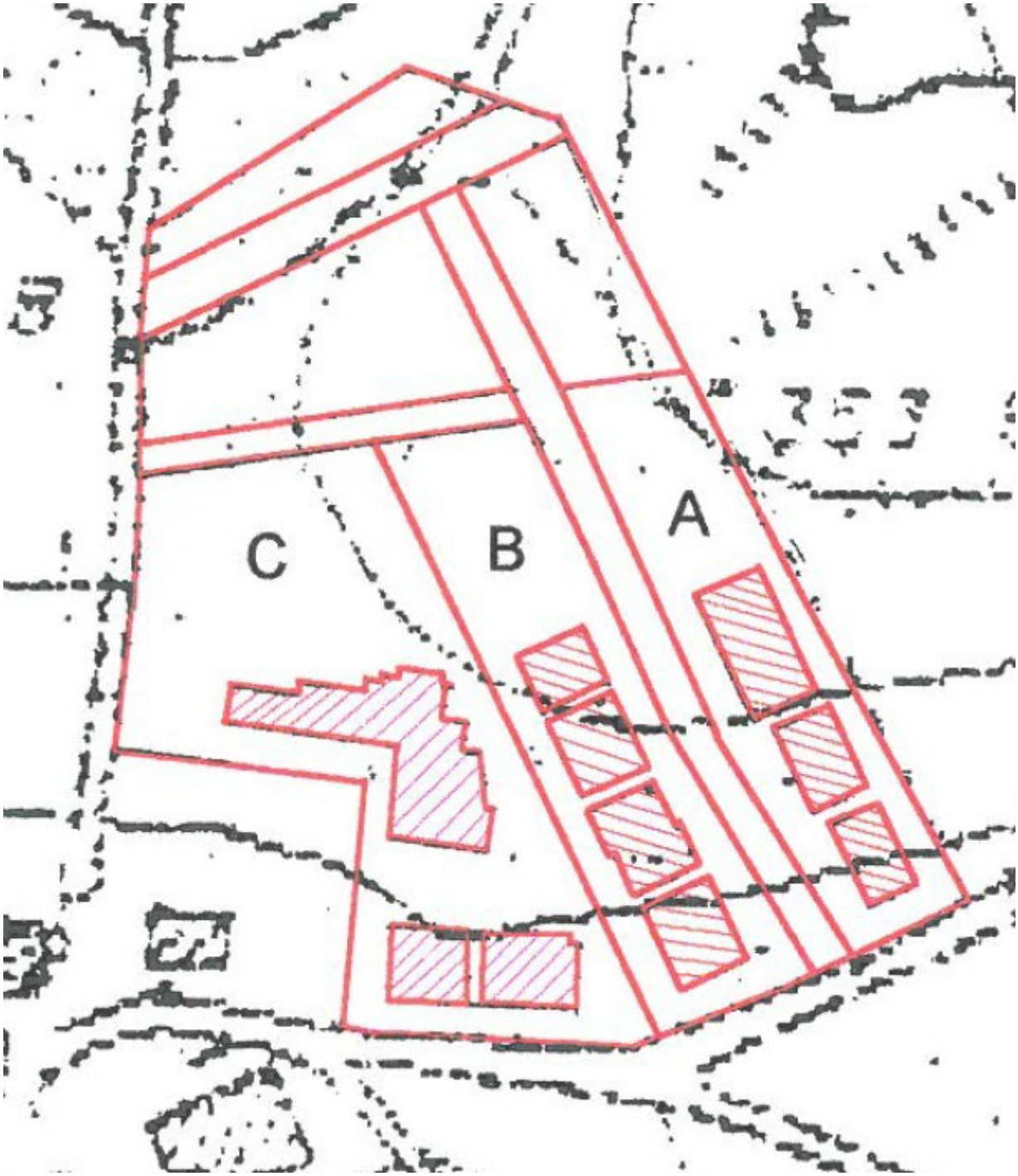


Figura 3: Zonizzazione del Piano di Lottizzazione.

I fabbricati acquisiti all'attivo del fallimento sono realizzati all'interno del lotto A mentre i terreni erano tutti asserviti e funzionali al piano di lottizzazione (cfr. Relazione Tecnica allegata al piano)

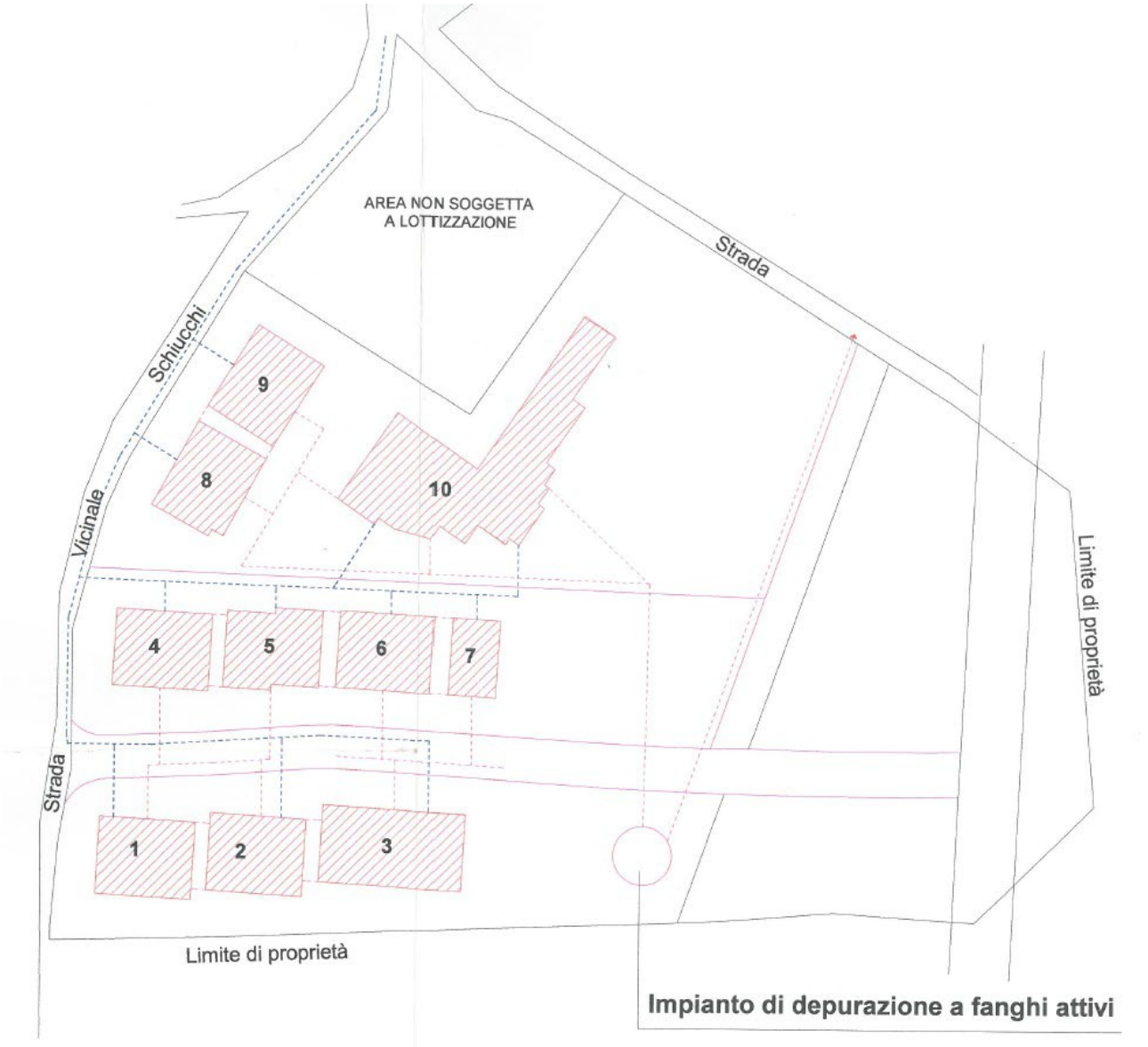


Figura 4: Estratto del Piano di Lottizzazione.

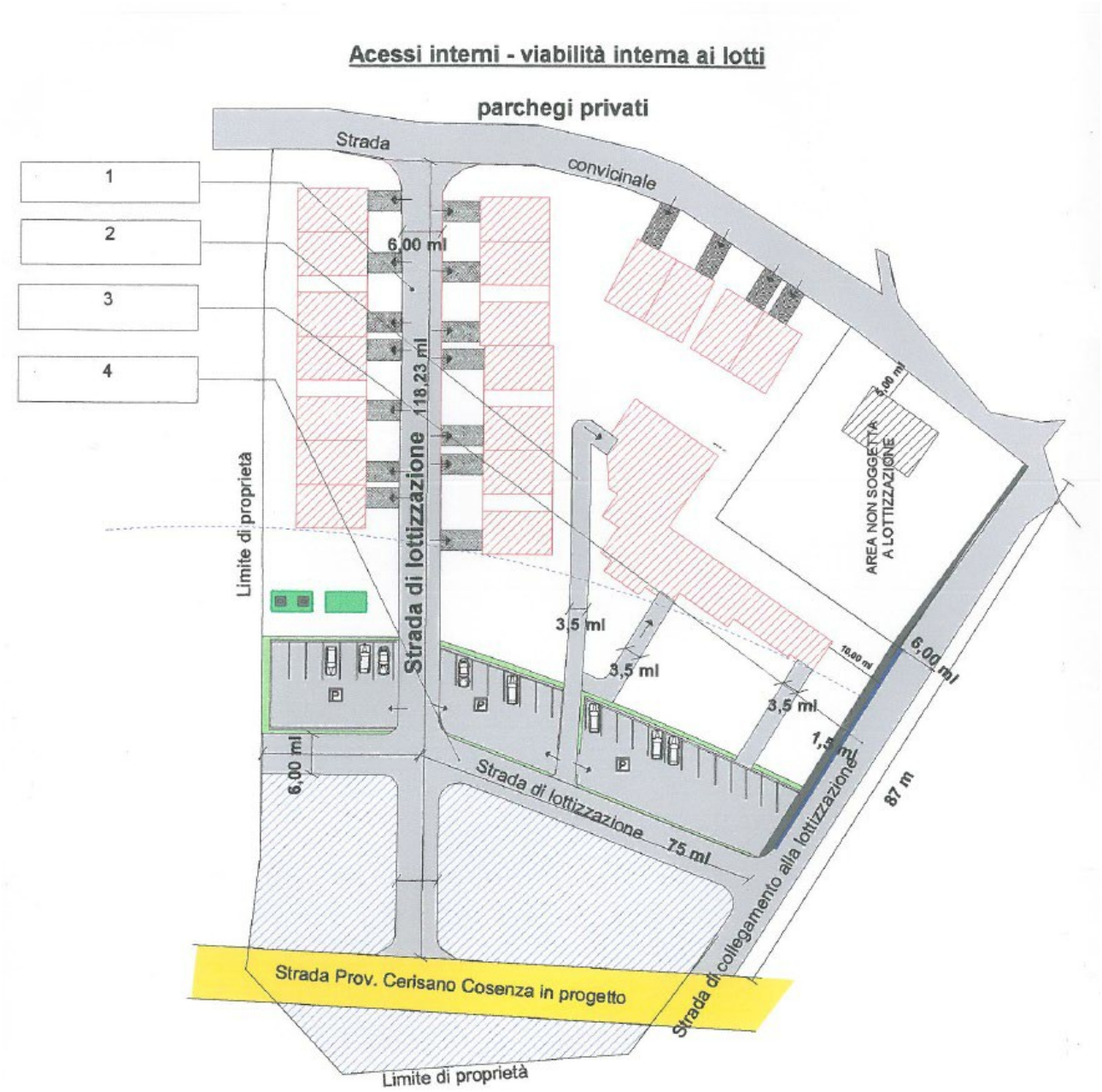


Figura 5: Estratto del Piano di Lottizzazione.

Dall'esame del Piano di Lottizzazione emerge che i terreni in comune di Cerisano acquisti all'attivo fallimentare, per come asserviti al piano di lottizzazione non hanno possibilità di vendita autonoma in quanto la loro alienazione comprometterebbe la possibilità di un futuro completamento della lottizzazione stessa. Il loro valore, che verrà stimato in funzione della destinazione d'uso che hanno nel piano di lottizzazione, concorrerà al valore complessivo dei beni da porre in vendita in sede fallimentare.

4.1.1 Fabbricati – descrizione e stima.

I fabbricati realizzati nel lotto A e acquisiti all'attivo fallimentare sono individuati catastalmente secondo lo schema planimetrico di figura 6. Detti immobili sono ubicati in località Crocevia alla periferia del Comune di Cerisano.

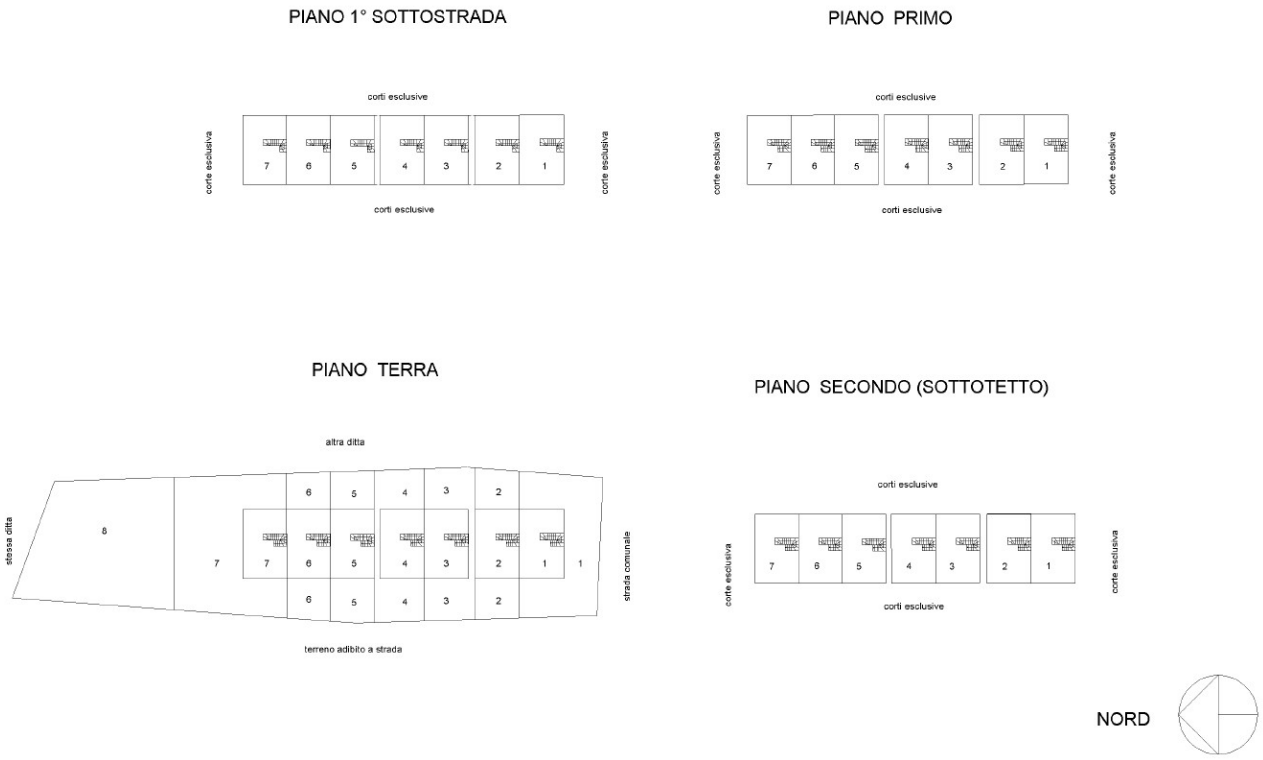


Figura 6: Estratto dell'elaborato planimetrico.

Si tratta di 7 villette a schiera realizzate in cemento armato su 4 livelli suddivisi su tre edifici.

Gli immobili sono ultimati solo parzialmente e, visto lo stato di abbandono, sono stati nel tempo danneggiati dagli agenti atmosferici, da infiltrazioni d'acqua, ad furti o da atti vandalici.



Foto 1: Edifici 1, 2 e 3 del lotto A.

Consistenza:

per il calcolo della superficie commerciale si considerano i seguenti coefficienti correttivi delle superfici:

- per i locali seminterrati: 60%
- per i terrazzi: 35%
- per le corti di uso esclusivo: 10% fino a 25 mq 2% per la superficie eccedente.

Si ottengono i risultati in tabella 1:

Edificio	subalterno	seminterrato [mq]	piano terra [mq]	piano primo [mq]	piano sottotetto (h < 1.20 m) [mq]	terrazzi [mq]	corte [mq]	superficie commerciale [mq]
1	1	64	64	64	64	14,6	169	176,89
	2	64	64	64	64	14,6	72	174,95
2	3	64	64	64	64	14,6	96	175,43
	4	64	64	64	64	14,6	91	175,33
3	5	64	64	57	57	21,6	72	170,4
	6	64	64	57	57	21,6	67	170,3
	7	64	64	57	57	21,6	257	174,1
							TOTALE	1217,4

Tabella 1: calcolo delle superfici commerciali.

Grado di completamento.

Come visto gli immobili oggi non risultano ultimati e sono stati nel tempo oggetto di furti e di danneggiamenti derivati da incuria o atti vandalici. Pel la stima del valore all'attualità degli immobili si ritiene corretto valutare il grado di completamento sulla base del quale valutare il valore degli immobili all'attualità in funzione del valore che gli stessi immobili avrebbero al nuovo. Inoltre dovrà essere introdotto un ulteriore deprezzamento per tener conto dei costi derivanti per il ripristino o sostituzione delle parti danneggiate.

Dalla letteratura tecnica è possibile ricavare l'incidenza percentuale delle varie categorie di costo sul costo complessivo di realizzazione dell'immobile. Si ha:

Categoria di Costo	Percentuale	Descrizione	grado di completamento	%
Opere strutturali	20%	fondazioni - elevazioni - solai - copertura	100%	20,0%
Murature e finiture interne	20%	tramezzi - intonaci - rasature - pavimenti rivestimenti - pitture	70%	14,0%
Impianto elettrico	6%	quadri - canaline - punti luce - prese	20%	1,2%
Impianto Idrico e sanitario	7%	tubazioni - scarichi - sanitari - rubinetterie	30%	2,1%
Impianto termico e climatizzazione	6%	caldaia - termosifoni	0%	0,0%
Infissi interni ed esterni	8%	Porte - finestre - persiane/tapparelle - soglie	0%	0,0%
Isolamenti e impermeabilizzazioni	5%	coibentazioni termiche/acustiche - guaine - cappotti	20%	1,0%
Opere esterne e urbanizzazione	10%	Recinzioni - vialetti - parcheggi - marciapiedi - allacciamenti	2%	0,2%
Sicurezza e ponteggi	3%	Piani sicurezza - ponteggi - parapetti - cartellonistica	100%	3,0%
Spese tecniche e generali	8%	Progettazione - direzione lavori - collaudi - accatastamento	50%	4,0%
Oneri fiscali e IVA	7%	IVA - contributi edilizi - bolli	50%	3,5%
totale	100%		totale	49,0%

Tabella 2: Grado di completamento.

Dalla percentuale di completamento calcolata pari al 49% bisogna detrarre una percentuale sul valore complessivo per tener conto delle spese necessarie per i ripristini, sostituzione delle parti danneggiate e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta. Tale percentuale viene valutato essere pari al 15%, si ricava quindi che ricavare che il valore dell'immobile all'attualità è pari al 34% del valore che avrebbe il fabbricato se fosse in condizioni pari al nuovo.

Analisi di mercato (All. 2).

Banche dati:

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

Cerisano – zona extraurbana

Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale: min. 340 €/mq max 480 €/mq

Per utilizzare tali valori nel caso che ci occupa occorre introdurre dei coefficienti correttivi del valore massimo per tener conto che gli immobili oggetto di stima, una volta ultimate, non sarebbero state di tipo economico ma di tipo civile. Tale correttivo è normalmente pari a + 15%. Analogamente bisogna tener conto che i valori OMI sono riferiti a uno stato conservativo normale mentre nel nostro caso dobbiamo riferirci a uno stato pari al nuovo. Questo ulteriore correttivo è pari a 20%. Si ha quindi che il valore di riferimento desumibile dalle banche dati OMI per il costo unitario del bene sarà pari a

$$V_U = 480\ €/mq + 480 \times 0.15\ €/mq + 480 \times 0.20\ €/mq = 648\ €/mq.$$

Borsino immobiliare:

riporta un valore unitario per abitazioni in stabili di prima fascia variabile tra un minimo di 520 €/mq a un massimo di 732 €/mq con un valore medio pari a 626 €/mq

Agenzie immobiliari:

- Periferia - nuovo
  - *Contrada Valli* — villetta a schiera 116 m² a 123.000 € (1.060 €/m²). Annuncio aggiornato il 28/05/2025. Immobiliare.it
  - *Via Josemaria Escrivà* — porzione trifamiliare "nuova costruzione" allo stato rustico, 195 m² a 120.000 € (615 €/m²). TrovaCasa
  - Un'ulteriore villetta a schiera "nuova" 195 m² – 120.000 € (615 €/mq) è riportata da un'agenzia locale: ReteImmobiliare.eu

L'esame dei risultati dell'analisi di mercato, considerata la collocazione degli immobili e ipotizzando che gli stessi siano completamente ultimati per finiture, impianti e opere di urbanizzazione consente di determinare il più probabile valore unitario degli immobili oggetto di stima nella misura di 650,00 €/mq.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.

Considerato il valore unitario precedentemente determinato e la superficie commerciale dell'intero complesso edilizio si ha che il valore **a nuovo dell'immobile nell'ipotesi che sia completamente ultimato è pari a:**

V=1.217,40 mq x 650 €/mq = 791.310,00 €

Tale valore è stato determinato ipotizzando che l'immobile sia completato, bisogna però tener conto del grado di completamento e delle spese necessarie per i ripristini, sostituzione delle parti danneggiate e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta. Il valore dell'immobile all'attualità è pari quindi a una percentuale, per come sopra determinata, dell'ipotetico valore a nuovo si ha:

V=0,34 x 791.310,00 € = 269.045,40 €.

Ancora, per determinare il valore a base d'asta del bene bisogna sottrarre i costi che il potenziale acquirente dovrebbe sostenere per il completamento delle opere di urbanizzazione. Tali costi sono desumibili dalla comunicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale che li stima in ca. 160.000,00 €

Il valore residuo ammonta quindi a:

V=269.045,40 € - 160.000,00 € = 109.045,40 €

che in c.t. diventano:

V=109.000,00 €

4.1.2 Terreni – descrizione e stima.

Come visto i terreni individuati al Catasto del Comune di Cerisano al:

- foglio 9, particella 272 – seminativo - superficie 2.685 m^2;
- foglio 9, particella 273 – seminativo - superficie 805 m^2;
- foglio 9, particella 274 – seminativo - superficie 10 m^2;

non possono essere oggetto di valutazione perché acquisiti ex-lege al Patrimonio del Comune di Cerisano, vanno quindi, in questa fase, espunti dall'attivo fallimentare.

Restano da stimare i terreni catastalmente individuati al:

- foglio 9, particella 266 – seminativo - superficie 100 m^2;

- foglio 9, particella 267 – seminativo - superficie 720 m^2;
- foglio 9, particella 268 – seminativo - superficie 841 m^2;
- foglio 9, particella 269 – seminativo - superficie 555 m^2;
- foglio 9, particella 270 – seminativo - superficie 426 m^2;
- foglio 9, particella 271 – seminativo - superficie 368 m^2;

la superficie complessiva è pari a 3.010 mq.



Figura 7: Terreni oggetto di vendita.

La delimitazione dei terreni effettivamente acquisiti all'attivo fallimentare è riportata in figura 7. Tali terreni

sono funzionali al completamento della lottizzazione per la realizzazione della viabilità (la p.lla 267 è una strada a servizio anche dell'edificio costruito sulla p.lla 303 di altri proprietari), dei sottoservizi (fognature, impianto di illuminazione esterno ecc.) e delle aree a parcheggio. In tale situazione non è possibile ipotizzare di formare più lotti per la una vendita composti dalle singole particelle. Bisogna pertanto considerare i terreni e i fabbricati nel loro insieme formando un unico lotto per la vendita.

Il valore unitario da ritenersi congruo per i terreni sopra descritti è pari a 15 €/mq.

Si ha:

$$V_T = 3.010 \text{ mq} \times 15{,}00 \text{ €/mq} = 45.150{,}00 \text{ €}.$$

Il valore complessivo del lotto composto da fabbricati e terreni ammonta quindi a:

$$\mathbf{V_L = 109.000{,}00 \text{ €} + 45.150{,}00 \text{ €} = 154.150{,}00 \text{ €}}$$

4.2 Beni in comune di Rende.

4.2.1 Fabbricati.

Risulta intestato catastalmente alla società fallita un garage identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Foglio 37, particella 1246, subalterno 30 – Categoria C/6 cl. 2 consistenza 18 mq Rendita 66,93 €.

Al momento del sopralluogo è stato possibile accertare che il garage risulta essere di proprietà di [redacted]per averlo acquisito a seguito di sentenza n. 1039/2013 Tribunale di Cosenza pronunciata dal giudice dott. Antonio Sammarro nella causa civile iscritta al n. 3509/2009 R.G.A.C. depositata in cancelleria il 04.06.2013 trascritta in data 04/02/2016 rep. 1690/2013 (all. 3).

Tale immobile quindi non costituisce parte dell'attivo fallimentare.

Sono inoltre allibrati al Catasto Fabbricati del comune di Rende i seguenti beni immobili:

- foglio 37, particella 1246, subalterno 66 – Contrada Surdo - Categoria F/1;
- foglio 37, particella 1246, subalterno 76 – Contrada Surdo - Categoria F/4;
- foglio 37, particella 1246, subalterno 77 – Contrada Surdo - Categoria F/1;

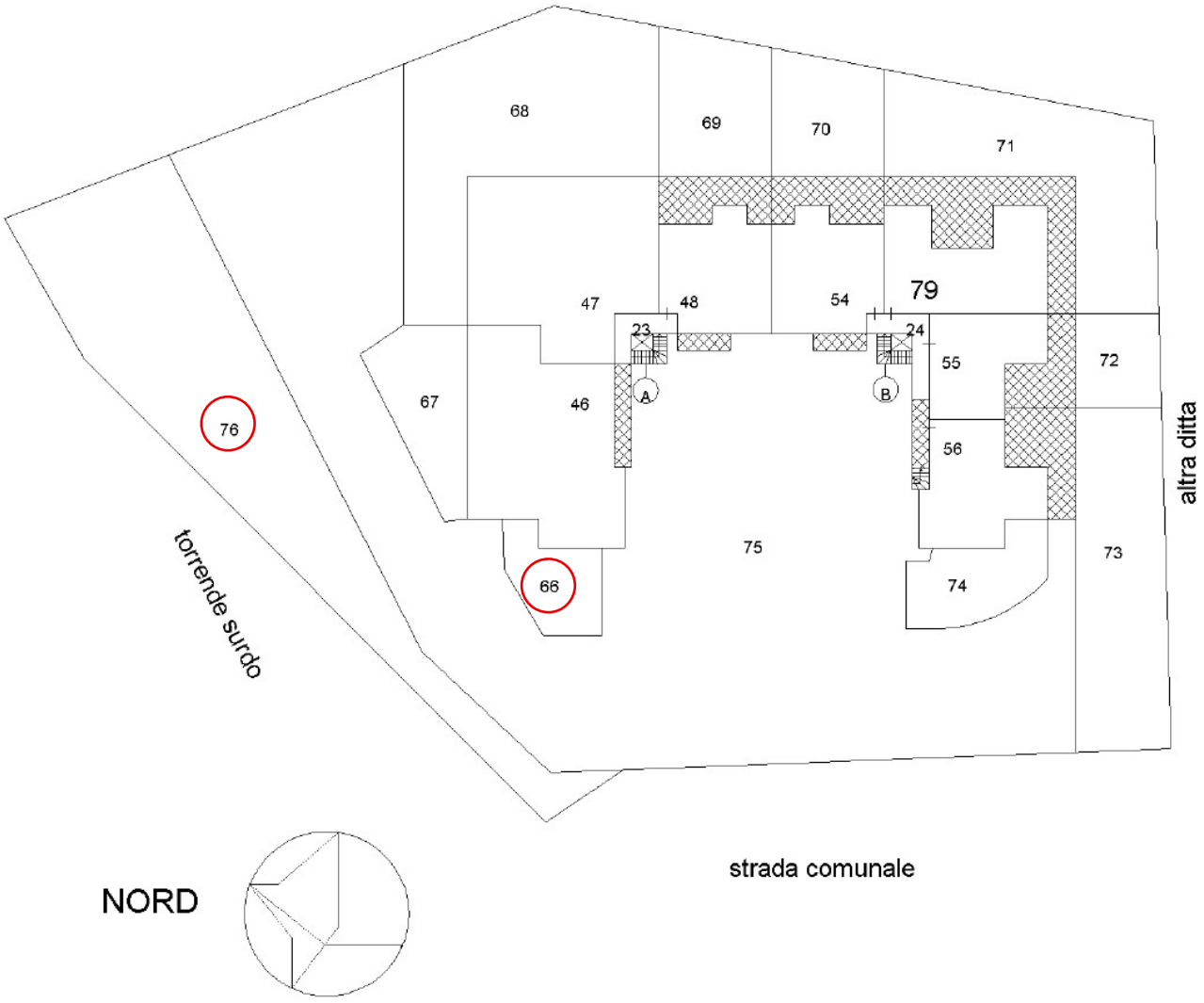


Figura 8: Estratto dell'elaborato planimetrico del fabbricato in Rende, contrada Surdo.

Le particelle individuate al Fg. 37 n. 1246 subb. 77, 66 sono oggi classificate catastalmente come F/1 – area urbana. Si tratta, infatti, di un'area urbanizzata priva di fabbricati e priva di rendita catastale autonoma. In particolare la particella 77 non è riportata nell'elaborato planimetrico di fig. 8 in quanto deriva dalla soppressione del subalterno 75 e quindi costituisce parte della corte comune dell'immobile principale. Tale bene, considerata la situazione, risulta di fatto privo di interesse commerciale per cui appare non utile per la procedura procedere alla sua acquisizione all'attivo fallimentare.

4.2.2 Terreni.

- foglio 11, particella 157– seminativo arborato - superficie 45 m^2;
- foglio 11, particella 158– seminativo arborato - superficie 50 m^2;
- foglio 37, particella 1245– bosco ceduo - superficie 500 m^2;
- foglio 46, particella 691– uliveto - superficie 70 m^2;

Foglio 11 p.lle 157 e 158:





Figura 9: Individuazione delle particelle Fg. 11 n. 157 e 158.

Le particelle del Fg. 11 nn. 157 e 158 (cfr. fig. 9) sono oggi occupate da strade di viabilità comunale probabilmente aree residue di lottizzazione. Tali terreni sono privi, di fatto, di interesse commerciale, per cui si ritiene non utile, per la procedura, acquisirli all'attivo del fallimento.

Foglio 37 p.lla 1245:



Figura 10: Individuazione terreno in comune di Rende Fg. 11 P.lla 1245.

La particella in comune di Rende individuata al fg. 37 n. 1254 è un'area residuale in parte occupata da strade e in parte dall'argine del fiume Surdo (cfr. fig. 10) per il quale costituisce area ripariale. Tale bene è da ritenersi privo di reale interesse commerciale per cui non si ritiene per cui si ritiene non utile, per la procedura, acquisirli all'attivo del fallimento.

Foglio 46 p.lla 691:



Figura 11: Individuazione della particella in comune di Rende Fg. 46 n. 691.



Figura 12: Foto satellitare Google Earth - Via Pietro Micca angolo Via Boccaccio.

La particella Fg. 46 n. 691 è evidentemente un'area residuale di lottizzazione non acquisita dall'acquirente della unità immobiliare confinante costruita sulla particella 675, collocata in c.da Surdo all'angolo tra le vie Pietro Micca e Giovanni Boccaccio. Come visibile dal confronto tra le figure 11 e 12 la particella ricade all'interno di una corte privata e, inoltre, su parte di essa è stata costruita una piscina. In tali condizioni non è praticamente possibile procedere a una vendita competitiva in asta, l'unica possibilità di vendita è quella di procedere ad un trattativa privata con l'attuale occupante. Si fornisce di seguito un possibile valore di riferimento del terreno.

La particella ha una superficie complessiva di 70 mq, il più probabile valore di vendita di un area di corte/giardino nella zona è pari a 12,00 €/mq per cui il valore di stima è pari a 840,00 €.

5.0 Conclusioni.

Si riporta qui la descrizione sintetica dei beni stimati con un'ipotesi di formazione dei lotti per la vendita.

LOTTO 1: compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati siti in comune di Cerisano, catastalmente individuati come segue:

Fabbricati:

- foglio 9, particella 302, subalterno 1 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 2 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 3 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 4 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 5 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 6 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 7 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;
- foglio 9, particella 302, subalterno 8 – Contrada Cozzo La Torre - Categoria F/3;

Terreni:

- foglio 9, particella 266 – seminativo - superficie 100 m^2;
- foglio 9, particella 267 – seminativo - superficie 720 m^2;
- foglio 9, particella 268 – seminativo - superficie 841 m^2;
- foglio 9, particella 269 – seminativo - superficie 555 m^2;
- foglio 9, particella 270 – seminativo - superficie 426 m^2;
- foglio 9, particella 271 – seminativo - superficie 368 m^2;

Gli immobili fanno parte di una lottizzazione non ultimata in località Crocevia del comune di Cerisano. Il lotto si compone di 7 villette a schiera realizzate in cemento armato su 4 livelli suddivisi su tre edifici.
Gli immobili sono ultimati solo parzialmente e, visto lo stato di abbandono, sono stati nel tempo danneggiati dagli agenti atmosferici, da infiltrazioni d'acqua, da furti o atti vandalici.
Le superfici commerciali sono riportate nella tabella seguente:

Edificio	subalterno	seminterrato [mq]	piano terra [mq]	piano primo [mq]	piano sottotetto (h < 1.20 m) [mq]	terrazzi [mq]	corte [mq]	superficie commerciale [mq]
1	1	64	64	64	64	14,6	169	176,89
	2	64	64	64	64	14,6	72	174,95
2	3	64	64	64	64	14,6	96	175,43
	4	64	64	64	64	14,6	91	175,33
3	5	64	64	57	57	21,6	72	170,4
	6	64	64	57	57	21,6	67	170,3
	7	64	64	57	57	21,6	257	174,1
							TOTALE	1217,4

Valore a base d'asta = 154.150,00 €

Per la descrizione dettagliata dello stati attuale e degli aspetti urbanistici e degli oneri residui (già detratti dal valore di stima) si rimanda a una lettura di dettaglio della presente consulenza.

LOTTO 2: si tratta di una piccola porzione di corte oggi annessa a una corte privata. Il terreno è identificato al catasto del comune di Rende al foglio 46, particella 691– uliveto - superficie 70 m^2.

Vista la particolare situazione è da escludersi la possibilità di vendita con una procedura competitiva, l'unica reale possibilità di alienazione è attraverso una trattativa da condurre privatamente con l'attuale occupante. Il valore stimato di questa piccola particella è pari a 840,00 €.

Resta salva, vista la complessità della situazione, ogni valutazione della curatele in merito alla possibilità di rinunciare all'acquisizione del bene all'attivo fallimentare.

I restanti beni costituiscono aree residuali prive di valore per cui appare opportuno rinunciare alla loro acquisizione, si rimette comunque alla Curatela ogni valutazione in merito.

Rende, 04.11.2025

Mordente Francesco Ingegnere 04.11.2025 15:09:50 GMT+00:00

l'esperto estimatore

Dott. Ing. Francesco Mordente

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Accesso Atti al Comune di Cerisano;

Allegato 2: Analisi di mercato;

Allegato 3: Documenti garage [redacted]

Allegato 4: Visure Catastali;

Allegato 5: Elaborati Planimetrici;

Allegato 6: Fotografie.

dott. ing. Francesco Mordente
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)
tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956
email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

SOMMARIO

1.0 Premessa. 1

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali. 3

3.0 Criteri di stima. 3

4.0 Stima degli immobili. 4

4.1 Beni in comune di Cerisano. 4

4.1.1 Fabbricati – descrizione e stima. 11

4.1.2 Terreni – descrizione e stima. 15

4.2 Beni in comune di Rende. 17

4.2.1 Fabbricati. 17

4.2.2 Terreni. 19

5.0 Conclusioni. 24

ELENCO ALLEGATI: 26

SOMMARIO 27