TRIBUNALE DI PAOLA

Liquidazione Giudiziale [redacted] S.r.l. in liquidazione

Numero di Ruolo 3/2025

Giudice Delegato dott. Matteo Torretta

Curatori

avv. Valerie Stella De Caro

avv. Stefano Gottuso

RELAZIONE DI STIMA

BENI IMMOBILI

Rende, 07.04.2026

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.

Io sottoscritto dott. Ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, sono stato nominato dall'avv. Valerie Stella De Caro e dall'avv. Stefano Gottuso nella loro qualità di curatori della Liquidazione Giudiziale [redacted] S.r.l. in liquidazione , esperto estimatore al fine di determinare il valore di mercato, all'attualità, dei beni mobili e immobili acquisiti all'attivo fallimentare.
La presente relazione è relativa alla stima dei seguenti immobili:

Comune di Amantea – Via Vulcano:

- Catasto Fabbricati - Foglio 5, particella 1088, subalterno 17;
- Catasto Fabbricati - Foglio 5, particella 1088, subalterno 23;

Comune di Amantea – Via Baldacchini:

- Catasto Fabbricati – Foglio 5, particella 602 sub. 59;

Comune di Amantea - Terreni:

- Catasto Terreni – Foglio 14, particella 1069;
- Catasto Terreni – Foglio 14, particella 1071;
- Catasto Terreni – Foglio 14, particella 1170;
- Catasto Terreni – Foglio 14, particella 1176;

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

Al fine di eseguire i rilievi metrici e fotografici degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare mi sono recato (all. 1):

- Nelle date 6 e 28 marzo 2025, accompagnato dal Curatore avv. Stefano Gottuso presso gli immobili siti in Amantea alla via Vulcano;
- In data 13 marzo 2025, accompagnato dal curatore avv. Stefano Gottuso presso l'immobile sito in Amantea Via Libertà 14/c, presso l'immobile sito in via Baldacchini, 56 e sui terreni siti in Amantea alla via Achille Mazza;

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

In data 06.05.2025 (prot. comune di Amantea n. 121309 del 06.05.2025) ho inviato al comune di Amantea formale istanza di accesso ad atti amministrativi al fine di acquisire la documentazione necessaria per poter procedere alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare. Nonostante i ripetuti solleciti e gli incontri presso l'Ufficio Tecnico del comune di Amantea, l'Ente non ha fornito la documentazione richiesta. In data 10.07.2025 (prot. comune di Amantea n. 19444 del 10.07.2025) ho reiterato la richiesta senza alcun esito (all. 2).

In date diverse ho acquisito, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio, le visure catastali degli immobili (all. 3), estratto le planimetrie catastali degli stessi (all. 4), gli estratti di mappa (all. 5) ed effettuate le necessarie visure ipocatastali (all. 6).

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 calcolata sulla base delle planimetria di rilievo redatta sulla base delle misure rilevate nel corso dei sopralluoghi, ovvero dove rilevata la conformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi la superficie commerciale verrà calcolata sulla base delle planimetrie catastali.

Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal 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, verrà introdotto il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,35 per i terrazzi e portici. Per la corte del compendio "Villa Esmeralda" la corte/giardino attesa la sua particolare funzione si effettueranno considerazioni specifiche nell'apposito paragrafo.

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) (all. 8), 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.

La stima dei terreni edificabili verrà condotta con il metodo sintetico sulla base del valore unitario (costo al mq) di terreni simili nella stessa zona. Come superficie di riferimento verrà utilizzata la superficie catastale del terreno con la suddivisione per destinazione desumibile dal Geoportale del comune di Amantea (all. 7). Il valore unitario (€/mq) sarà determinato attraverso un'indagine di mercato appositamente condotta.

4.0 Stima degli immobili.

4.1 LOTTO 2 - Immobile a destinazione commerciale sito in Amantea, via Baldacchini.

Premessa: per l'immobile sito in via Baldacchini di Amantea si specifica che la presente stima integra e varia la precedente già depositata agli atti del fallimento in quanto successivamente a detto deposito sono state rese disponibili, sul sito dell'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali degli immobili. Inoltre si precisa che solo in data 22.12.2025 è stato possibile consultare, presso i competenti Uffici Tecnici Comunali le pratiche edilizie relative alla costruzione degli immobili.

Solo dopo l'acquisizione di tale documentazione è stato possibile valutare la reale consistenza del bene e verificare l'esistenza di un deposito al piano seminterrato non accessibile dal locale principale e non precedentemente individuabile.

In data 12.12.2025, accompagnato dal Curatore, ho effettuato i rilievi metrici e fotografici di tale porzione di immobile collocata al piano seminterrato.

Nel suo complesso l'immobile oggetto di stima è un magazzino commerciale di ampie dimensioni con annesso deposito in locale interrato direttamente collegato all'unità immobiliare principale attraverso scala interna e ascensore/montacarichi. Al piano seminterrato è presente un ampio locale che al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito di materiali vari, prevalentemente tubazioni e materiale edile di risulta oltre che qualche attrezzature.

Le attrezzature presenti all'epoca dei sopralluoghi sono state ritirate dai proprietari.

Nell'immobile sono stati anche, nel tempo, accumulati dei rifiuti di vario genere.

L'accesso a tale porzione di locale seminterrato avviene attraverso una rampa carrabile.

L'accesso all'attività commerciale a piano terra avviene oggi dalla via Baldacchini ma esiste la possibilità di accesso anche dalla S.S. 18. La porzione occupata dall'attività commerciale è suddivisa in un'area di esposizione e vendita, un'area di lavorazione e servizi e di un deposito in locale interrato.

La restante porzione del locale interrato è suddivisa in tre porzioni principali una delle quali, separata dalle altre due attraverso vetrate, è stata presumibilmente utilizzata in passato come ufficio. È anche presente una zona WC/spogliatoi.

A piano terra, sul lato prospiciente la S.S. 18 è presente un porticato coperto.

Al piano seminterrato la planimetria catastale riporta una porzione delimitata come area di corte. In realtà tale area è area di accesso carrabile ai corridoi garage collocati sullo stesso piano e quindi non è più utilizzabile in via esclusiva dai proprietari del deposito. Più correttamente andrebbe identificata catastalmente come bene comune non censibile.

In una porzione dell'immobile (piano terra e parte del seminterrato) è oggi attivo, in forza di un contratto di locazione, un supermercato. Lo stato di conservazione della porzione locata è buona, scadente nella restante parte dell'immobile.



Figura 1: Ubicazione dell'immobile in via Baldacchini.

Identificativi Catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Amantea Fg. 5 P.lla 602 sub. 59 – cat. D8 – Rendita € 20.600,00.

Tale particella deriva dalla soppressione e fusione dei subalterni identificati al Foglio 5, Particella 602 subalterni 1 e 35. L'elaborato planimetrico non è stato aggiornato a seguito della fusione.

Confini.

L'immobile confina a Nord con p.lle 601 e 610, a Sud con la via Baldacchini, a Est con parcheggio a Ovest con la S.S. 18.

Intestatari Catastali.

Piena proprietà della società "[redacted] S.r.l." C.F. [redacted]

Coerenze Urbanistiche e Catastali.

In occasione dell'accesso ad atti presso il Comune di Amantea del 22.12.2025 è stato possibile accertare che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n°785 del 06/02/1988;
- Variante n°831 del 10/08/1988;
- Variante n°861 del 15/11/1988;
- Variante n°899 del 20/05/1989;
- Variante n°915 del 20/07/1989;

Dagli atti in possesso della Curatela è stato possibile ricavare che per l'immobile è stata inoltre presentata Concessione Edilizia in sanatoria n. 957 del 15.02.1990 e che per l'immobile è stato rilasciato certificato di agibilità in data 21.11.1989, successivamente integrato con certificato di agibilità rilasciato in data 05.03.1990. Ancora è stato rilasciato certificato di agibilità in data 13.11.1995 estendendolo anche ai sensi della L. 46/90.

L'immobile, rispetto alla planimetria catastale presenta alcune difformità distributive.

Sarà necessario, al momento della vendita, aggiornare la planimetria catastale a un costo stimato, tra rilievo di dettaglio, oneri e spese pari a € 2.500,00.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici su rileva una distribuzione degli spazi interni diversa rispetto al progetto per cui sarà necessario presentare una CILA in sanatoria al costo stimato di € 4.500,00 comprensivo di spese tecniche, oneri e sanzioni.

Contratto di locazione.

Per l'immobile è stato stipulato contratto di locazione commerciale tra la società [redacted] S.r.l. e la società [redacted] à esercente nell'immobile di attività di supermercato in virtù di contratto di fitto di ramo d'azienda stipulato con la società titolare dell'attività di supermercato [redacted] l contratto è stato stipulato in data 23.03.2021 e ha durata di anni 6 decorrenti dal 01.04.2021 rinnovabile tacitamente ogni 6 anni salvo disdetta di una delle parti.

Consistenza.

Nel dettaglio le superfici commerciali, ricavate dalla planimetrie di rilievo, sono le seguenti:

- Piano Seminterrato – Deposito: 1.351,36 mq
- Piano Seminterrato – Deposito locato [redacted]: 182,38 mq
- Piano Terra – Area commerciale: 1421,08 mq
- Piano Terra – portico: 42,49 mq

Indagine di mercato:

Sono state rilevate le offerte di vendita reperibili presso le primarie agenzia immobiliari operanti in zona per immobili siti in Amantea:

- Via della Libertà 14-20: locale commerciale 295 mq – prezzo € 231.000 pari a 783 €/mq;
- Via Mercato Nuovo, 81: locale commerciale 233 mq – prezzo € 190.000 pari a 815 €/mq;
- Corso Malta, 38: locale commerciale 337 mq – prezzo € 384.000 pari a 1.139 €/mq;
- Via Stromboli, 181: locale commerciale 286 mq – prezzo € 470.000 pari a 1.643 €/mq

I valori rilevati oscillano tra un minimo di 783 €/mq a un massimo di 1.643 €/mq con un valore medio pari a 1.095 €/mq.

Stima.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, la sua posizione centrale, la dotazione di parcheggio autonomo si può ritenere che i più probabili valori di mercato siano i seguenti:

- area commerciale: 1.100 €/mq;
- deposito interrato: 600 €/mq;

il coefficiente di omogeneizzazione della superficie esterna del portico viene assunto pari a 0.35.

Si calcolano le seguenti superfici commerciali:

- piano terra: S_{c1} *= 1.421,08 mq + 0.35 x 42,49 mq = 1.435,95 mq;*
- piano seminterrato: S_{cs} *= 1.351,36 mq + 182,38 mq = 1.533,74*

si ha che il valore commerciale è pari a:

V= 1.435,95 mq x 1.100 €/mq +1.533,74 mq x 600 €/mq = 2.499.789,00 €

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

A tale valore vanno sottratti i costi stimati per la regolarizzazione catastale pari a € 7.000,00 per cui si ha:

V= 2.492.789,00 €

Tale valore, ancora, va abbattuto del 10% del valore della porzione di immobile locata in considerazione del fatto che tale porzione non è immediatamente disponibile per un potenziale acquirente:

$V_{porzione\ locata}$ = 1.435,95 mq x 1.100 €/mq + 182,38 mq x 600 €/mq = 1.688.973,00 €

Abbattimento del prezzo del 10% = 1.688.973,00 € - 1.688.973,00 € x 0.10 = 168.897,30 € da cui:

V = 2.492.789,00 € - 168.897,30 € = 2.323.891,70 €.

e successivamente di un ulteriore 10% per tener conto che la vendita in sede di liquidazione giudiziale è esente da garanzia per vizi. Si ha:

V= 2.323.891,70 € - 2.323.891,70 € x 0.10 = 2.091.502,53 €.

Per tener conto del fatto che il potenziale acquirente dovrà, a proprie spese, rimuovere i rifiuti presenti nell'immobile, considerato che la quantità e la tipologia del rifiuto non è stimabile con esattezza in questa sede, sulla base di esperienze precedenti si ritiene prudenzialmente congruo prevedere un costo per la rimozione e lo smaltimento degli stessi pari a € 10.000,00 oltre IVA per un totale di € 12.200,00. Tale costo è da sottrarsi al valore stimato.

Applicando tale ulteriore detrazione si ottiene il valore a base d'asta pari a 2.079.502,53 che in c.t. è pari a:

V=2.079.500,00 €

4.2 LOTTO 3 - Appartamento sito in Amantea, via Vulcano.

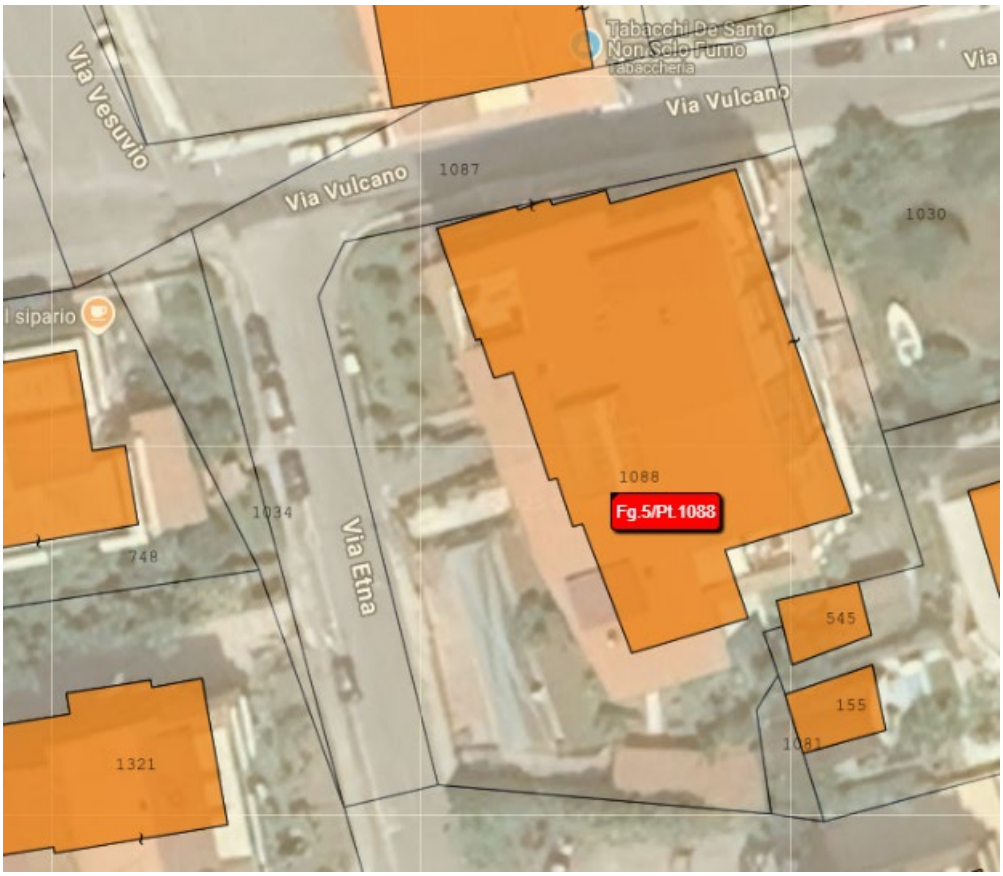

Figura 2: Ubicazione degli immobili in via Vulcano.

Descrizione.

È stato acquisito all'attivo della Liquidazione Giudiziale un appartamento ad uso residenziale collocato all'interno di un edificio in cemento armato su tre livelli oltre mansarda e seminterrato o sito in Amantea all'incrocio con la Via Vulcano e la Via Etna con accesso dalla via Vulcano. Sull'edificio sono stati iniziati lavori di miglioramento energetico con la formula del 110%. I lavori sono però ad oggi interrotti. L'appartamento è al piano terzo con altezza interna pari a 2,80 m, ha pavimento in grès, infissi in alluminio con vetrocamera, è dotato di riscaldamento autonomo a metano e climatizzatore nei locali cucina e soggiorno. Si compone di ingresso/soggiorno, cucina, 4 camere da letto e 3 WC.

Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati del comune di Amantea, foglio 5 p.lla 1088 sub. 17 cat. A/2 cl. 2 Consistenza 8 vani, superficie totale 207 mq, totale escluse le aree scoperte 196 mq. Rendita 702,38€.

Confini:

l'unità immobiliare confina a Nord, Est e Sud con corte condominiale e in parte con vano scala condominiale, a Ovest con sub 16, vano scala condominiale e sub 18.

Intestatari catastali:

L'immobile è catastalmente intestato per la Piena proprietà alla società "[redacted] S.r.l." C.F. [redacted].

Contratto di locazione.

L'appartamento locato ad uso abitativo con contratto stipulato in data 01.03.2020 con durata 4 anni tacitamente rinnovabile. Il contratto è stato registrato all'Ufficio del Registro di Paola in data 12.08.2020 al n. 000895.

Regolarità urbanistica.

Durante l'accesso ad atti del 22.12.2025 presso gli uffici tecnici del comune di Amantea non è stato possibile acquisire le planimetrie di progetto dell'immobile mentre è stato possibile individuare gli estremi delle concessioni edilizie sulla base delle quali l'immobile è stato costruito:

- Concessione edilizia n. 1308 del 28.05.1992;
- Concessione edilizia in variante n. 1533 del 05.07.1994;

è stato rilasciato Certificato di Abitabilità prot. 1036 del 15.12.1994.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale emerge in maniera evidente, che sono stati eseguiti sull'immobile lavori aggiuntivi realizzando nuovi corpi sui terrazzi con aumento di volumetria. In particolare è stato realizzato un nuovo vano sul terrazzo lato Est ed è stata chiusa, trasformandola in veranda una porzione di terrazzo sul lato Sud.
La possibilità di sanatoria di tali abusi appare allo stato improbabile per cui appare prudente ipotizzare il ripristino dello status quo ante mediante la demolizione delle parti aggiunte. Il costo stimato per la demolizione delle opere e per le pratiche urbanistiche è stimabile in € 8.500,00 comprensivi di IVA, oneri e sanzioni.

Conformità catastale.

Una volta eliminate le opere presuntamente abusive la conformità catastale può intendersi ripristinata.

Consistenza.

La superficie coperta è pari a 196,44 mq oltre l'ampliamento presuntamente irregolare di 8,36 mq realizzato a scapito della superficie dei terrazzi. Nella stima la superficie di tale ampliamento verrà prudenzialmente considerata come superficie di terrazzo. Stesso discorso dicasi per la terrazza che ha una superficie pari a 8,78 mq. La superficie residua dei terrazzi è pari a 46,71 mq. Applicando i coefficienti di ragguaglio precedentemente introdotti si calcola la superficie commerciale:

$$S_c=196,44 \text{ mq} + 0.35 \text{ x } (8.36+8.78+24.65+12.86+9.38) = 218,85 \text{ mq}$$

Stima.

Dall'analisi di mercato precedentemente svolta possiamo ricavare che il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento sia pari a 1.000 €/mq.

Si ha:

$$V=218,85 \text{ mq x } 1.000,00 \text{ €/mq } =218.850,00 \text{ €}$$

Da tale valore bisogna sottrarre i costi per la sanatoria urbanistica stimati in € 8.500,00 per cui si ha.

$$V = 218.850,00 \text{ € } - 8.500,00 \text{ € } =210.350,00 \text{ €}$$

A tale valore, ancora, bisogna applicare un abbattimento del valore in considerazione del fatto che l'immobile è locato e quindi un ulteriore abbattimento di valore pari al 10% per tener conto che la vendita in sede di liquidazione giudiziale è esente da garanzia per vizi. Si ha:

$$V=210.350,00 \text{ € } - 210.350,00 \text{ € x } 0.10 = 189.315,00 \text{ €}$$

$$V=189.315,00 \text{ € } -189.315,00 \text{ € x } 0.10 = 170.383,50 \text{ €}$$

Da cui il valore a base d'asta, in c.t. risulta essere pari a:

V=170.400,00 €

4.3 LOTTO 4 – Garage sito in Amantea , via Vulcano.

Descrizione.

Si tratta di un garage, collocato al piano seminterrato di un edificio in cemento armato su tre livelli oltre mansarda sito in Amantea all'incrocio con la Via Vulcano e la Via Etna con accesso dalla via Vulcano. Sull'edificio sono stati iniziati lavori di miglioramento energetico con la formula del 110%. I lavori sono però ad oggi interrotti. Si compone di un unico locale con altezza interna pari a 2,94 m, pavimento in grès e porta d'ingresso con saracinesca metallica.

Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati del comune di Amantea, foglio 5 p.lla 1088 sub. 23 cat. C/6 cl. 2 Consistenza 33 mq, superficie totale 38 mq. Rendita 110,78 €

Confini:

Confina a Nord con terrapieno, a Ovest con sub 22 a Est con sub. 24 e a Sud con corridoio carrabile condominiale sub. 4

Intestatari catastali:

L'immobile è intestato alla società "[redacted] S.r.l." C.F. [redacted] per la piena proprietà.

Contratto di locazione.

Il garage è attualmente in uso agli occupanti dell'appartamento ubicato nello stesso stabile al subalterno 17. Non risulta che vi sia alcun contratto opponibile alla procedura di liquidazione giudiziale.

Regolarità urbanistica.

Non è possibile accertarla attesa l'impossibilità di acquisire presso l'Ente Comunale le planimetrie di progetto dell'immobile. È stato possibile individuare gli estremi delle concessioni edilizie sulla base delle quali l'immobile è stato costruito:

- Concessione edilizia n. 1308 del 28.05.1992;
- Concessione edilizia in variante n. 1533 del 05.07.1994;

è stato rilasciato Certificato di Abitabilità prot. 1036 del 15.12.1994.

Conformità catastale.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi a meno di una diversa dimensione della saracinesca d'ingresso.

Consistenza.

La superficie commerciale è pari a:

$$S_c=37,61 \text{ mq.}$$

Stima.

Dall'analisi di mercato precedentemente svolta possiamo ricavare che il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento sia pari a 1.000 €/mq mentre per il garage il più probabile valore unitario di mercato sia pari a 450,00 €/mq.

Si ha:

$$V = 37,61 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 16.924,50 \text{ €}$$

A tale valore va applicato l'abbattimento forfetario del 10% per tener conto che la vendita in sede di liquidazione giudiziale è esente da garanzia per vizi. Si ha:

$$V=16.924,50 \text{ €} - 16.924,50 \text{ €} \times 0.10 = 15.232,05 \text{ €}$$

Considerato che l'immobile è occupato senza titolo non si ritiene di dover applicare ulteriori abbattimenti per tener conto di un eventuale stato di locazione.

Il valore a base d'asta, in c.t. risulta essere pari a:

V=15.200,00 €

4.4 LOTTO 5 - Terreni in Amantea, via Achille Mazza.

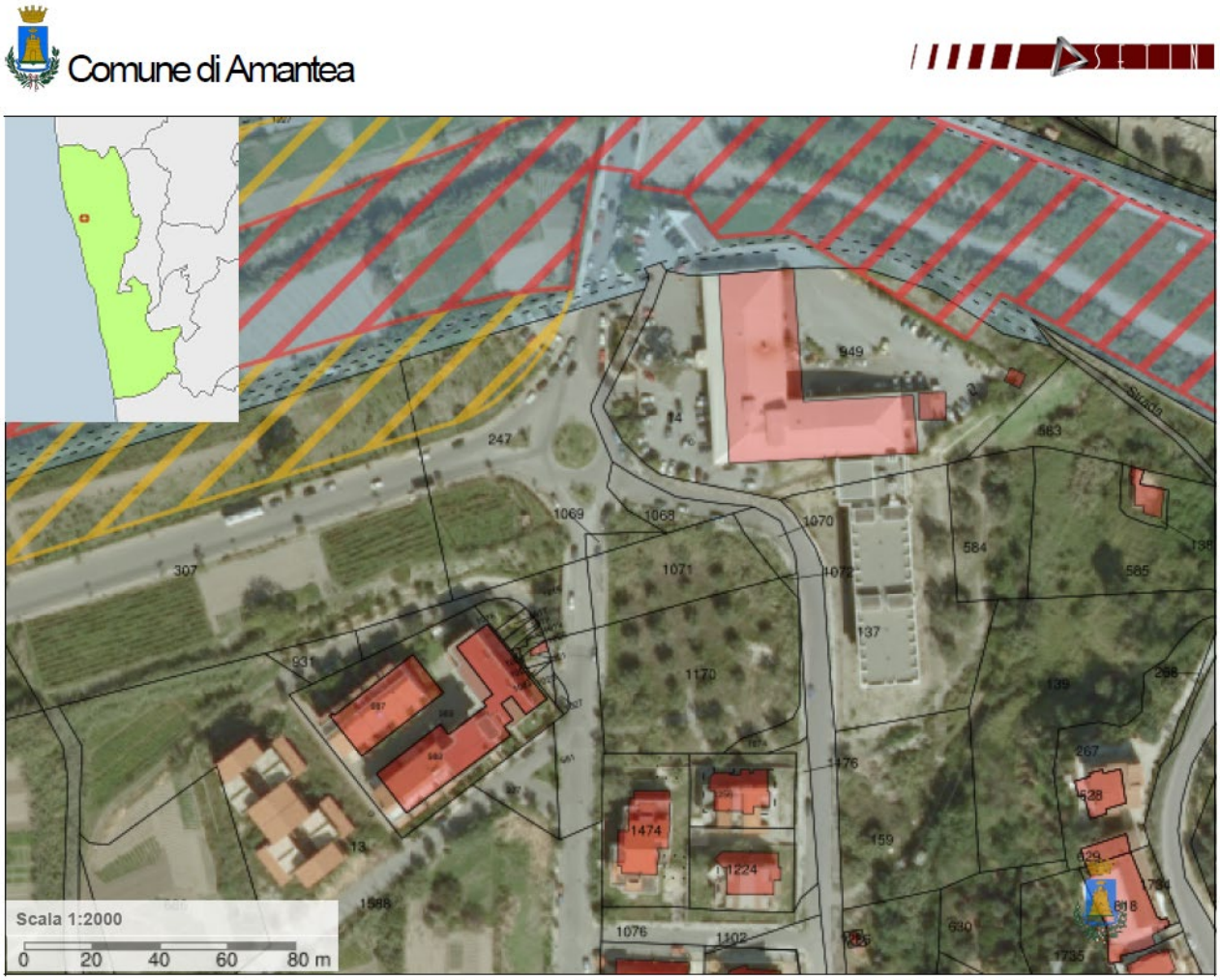

Figura 3: Terreni edificabili in Amantea alla via Achille Mazza – estratto dal geoportale comunale.

Si tratta di un lotto di terreni edificabili ricadenti nel vigente strumento urbanistico del comune di Amantea in parte in area B4 e in parte in area destinata, nelle previsioni di piano, a infrastrutture stradali. Le aree B4 sono aree sottoposte a Piani Attuativi approvati e/o in corso di approvazione.

Le informazioni sulla destinazione urbanistiche di ogni singola particella sono state ricavate dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 19.11.2025 fornito da Curatore,

Identificativi Catastali – catasto terreni del comune di Amantea:

- Foglio 14 Particella 1069 superficie 60 mq – vigneto cl. 2 reddito dominicale 0,25 € - reddito agrario 0,20 €;

- Foglio 14 Particella 1071 superficie 973 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 3,02 € - reddito agrario 3,27€;
- Foglio 14 Particella 1170 superficie 2.697 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 8,36 € - reddito agrario 9,05 €;
- Foglio 14 Particella 1176 superficie 16 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 0.09 € - reddito agrario 0,03 €;

Intestatari catastali.

Piena proprietà della società "[redacted] S.r.l." C.F. [redacted]

Destinazione urbanistica.

Nella tabella che segue è riportata la destinazione urbanistica delle singole particelle e delle relative porzioni:

Foglio	Particella	Destinazione Urbanistica	superficie
14	1069	IS	19
		B4	10
		B4	31
14	1071	IS	51
		IS	9
		B4	51
		B4	862
14	1170	IS	7
		B4	59
		B4	2632
14	1176	IS	8
		B4	8

Tabella 1: Destinazione urbanistica dei terreni (IS= Infrastrutture Stradali – B4: Aree sottoposte a piani attuativi approvati).

Art. 272 B4 - AREE SOTTOPOSTE A PIANI ATTUATIVI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

DESCRIZIONE

1. Tali aree sono interessate da piano attuativo in attuazione del precedente piano urbanistico generale e, come tali, vengono recepite dal presente piano.
2. Gli indirizzi, usi ammessi, le modalità di intervento e gli indici urbanistici applicati ed applicabili sono quelli previsti, per ogni singola area, dal relativo piano attuativo approvato prima della data di adozione del presente P.S.A. o presentato prima della sua adozione e successivamente approvato. In relazione a questa ultima fattispecie lo strumento non ancora approvato al momento dell'adozione del P.S.A. può essere sottoposto a variante, purché tale variante non comporti un incremento dei volumi previsti nel Piano presentato.
3. Le perimetrazioni, gli utilizzi e le norme stabilite nei Piani Attuativi Approvati e/o in corso di attuazione prevalgono, in caso di discordanza, su quanto prescritto nelle presenti norme e indicato graficamente negli elaborati dispositivi del P.S.A..

Figura 4: Stralcio della normativa prevista dal P.S.A. vigente per le aree B4.

La consistenza complessiva del lotto è quindi suddivisa in 3.653 mq in zona B4 e 94 mq in area per infrastrutture stradali.

Sempre dal Curatore è stato fornito un permesso a costruire rilasciato, per i terreni oggetto di stima, il Permesso di Costruire di cui alla pratica edilizia 4032 del 23.10.2012.

Stima.

Per la stima del valore dei terreni edificabili vengono utilizzati sia il metodo sintetico comparativo che il metodo del valore dell'incidenza percentuale dell'area. Con il metodo sintetico comparativo si determina il valore del bene attraverso il confronto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di valore noto e collocati nella stessa zona. Si utilizza, come parametro di riferimento il valore unitario al metro quadro di superficie. Con il metodo del valore dell'incidenza percentuale dell'area si determina il valore del terreno come percentuale del valore dell'immobile ipoteticamente costruito sul terreno.

Stima per incidenza percentuale dell'area:

In assenza di una percentuale ufficiale univoca per l'Italia meridionale o per la provincia di Cosenza, per un fabbricato commerciale si può assumere, in via estimativa, un'incidenza media del valore dell'area sul valore del costruito pari al 15%–20%, con valore centrale prudenziale del 17%.

Tale valore rappresenta, come detto, l'incidenza percentuale del valore del terreno sul valore del costruito. Per la determinazione del valore dell'immobile potenzialmente realizzabile sul terreno possiamo far riferimento ai dati metrici riportati nel Permesso di Costruire del 23.10.2012 (pratica edilizia n. 4032). Seppur tale permesso sia da tempo scaduto, considerato che il Piano Strutturale Associato oggi vigente assume, per la zona, come validi gli indici urbanistici del precedente piano, quindi possiamo assumere come oggi attendibili i valori di superficie realizzabile già assentiti da tale permesso a costruire.

Il premesso a costruire del 2012 assentiva una superficie per attività commerciale realizzabile pari a 1.240 mq con sottostante parcheggio coperto. Ipotizzando che la superficie del parcheggio coperto sia pari alla superficie per attività commerciale e considerando, come coefficiente di omogeneizzazione per i parcheggi coperti pari a 0,35 si ha che la superficie commerciale si calcola come:

$$S_c = S + 0.35\ S = 1.240\ mq + 0.35 \times 1240\ mq = 1.674\ mq$$

Il valore potenzialmente realizzabile per tale immobile, considerando il valore unitario già determinato per immobili commerciali nella presente relazione, sarà pari a:

$$V = 1.674\ mq \times 1.100\ €/mq = 1.841.400{,}00\ €$$

Il valore dell'area di sedime viene determinato applicando il coefficiente d'incidenza percentuale dell'area sopra determinato, in via prudenziale, nel 17%. Si ha:

$$V_t = 1.841.400{,}00\ € \times 0.17 = 313.038{,}00\ €$$

Stima sintetico comparativa.

Dall'analisi dell'offerta di vendita delle primarie agenzia immobiliari operanti in zona sono stati individuati due terreni di caratteristiche simili (cfr. All. A):

- Terreno in zona B2.3 per 1728 mq a 142.000,00 € pari a 82,17 €/mq;
- Terreno in zona CT1 (zona turistica) di 1580 mq a 115.000 € pari a 72,78 €/mq;
- Terreno in via Colongi di 1.000 mq a 80.000 € pari a 80,00 €/mq;
- Terreno in via Stromboli di 1.020 mq a 200.000 € pari a 196,00 €/mq

I valori delle offerte di vendita reperiti presso le agenzia immobiliari variano quindi da 82 €/mq a 196 €/mq con un valore medio di 107,73 €/mq. Bisogna considerare che le offerte di vendita delle agenzia immobiliari rappresentano il valore atteso che l'offerente si aspetta di realizzare nella vendita e non anche il valore che effettivamente realizzare al momento della vendita, che si concretizzerà al termine di una trattativa con l'acquirente. Tale valore è mediamente più basso.

L'analisi ragionata dei dati raccolti porta a ritenere che il più probabile valore unitario di mercato dei terreno oggetto di stima, per le aree in area B4, sia pari a 86,00 €/mq.

Considerando la superficie delle sole aree edificabili si ha:

$$V_t = 3.653\ mq \times 86{,}00\ €/mq = 314.158{,}00\ €.$$

Considerando il valore del terreno determinato con i due metodi di cui sopra si ha che il più probabile valore di mercato dei terreni sia pari, in c.t. a:

$$V = 314.000{,}00\ €.$$

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

Da tale valore, applicando una riduzione del prezzo pari al 10% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi, si ottiene il valore a base d'asta:

V = 282.600,00 €

5.0 Gravami.

- **Trascrizione** – presentazione n. 36 del 13.05.2025 registro generale 145921 – registro particolare 11839.

  Titolo: Atto Giudiziario del 03.03.2025 rep. 3/2025 – Tribunale di Paola – Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale eseguita d'ufficio.

  A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale [redacted] s.r.l. in Liquidazione.

  Contro: [redacted] s.r.l. in liquidazione – C.F. [redacted]

- **Iscrizione** – presentazione n. 17 del 14.11.2024 registro generale 34006 – registro particolare 2786.

  Titolo: Atto Giudiziario del 19.07.2024 rep. 610 – Tribunale di Paola – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un totale di € 1.573.500,00

  A favore: [redacted] – C.F. [redacted] per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà.

  Contro: [redacted] s.r.l. – C.F. [redacted] per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà.

  Immobili:

  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 219 sub. 13;
  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 7 p.lla 627 sub. 89;
  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 7 p.lla 627 sub. 54;
  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 219 sub. 1;
  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 219 sub. 2;
  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 219 sub. 3;
  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 325 sub. 1;
  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 325 sub. 2;
  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 325 sub. 3;
  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 325 sub. 4;
  - Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 6 p.lla 643 sub. 1;

- Catasto Fabbricati Comune di Amantea Foglio 5 p.lla 602 sub. 59;
- Catasto Terreni Comune di Amantea Foglio 14 p.lla 1069;
- Catasto Terreni Comune di Amantea Foglio 14 p.lla 1071;
- Catasto Terreni Comune di Amantea Foglio 14 p.lla 1170;
- Catasto Terreni Comune di Amantea Foglio 14 p.lla 1176;

6.0 Conclusioni.

Si riporta qui una sintesi dei lotti per come individuati e dei relativi valori:

Lotto 2 - Im**mobile a destinazione commerciale sito in Amantea, via Baldacchini.**

Piena proprietà dell'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Amantea:

- Fg. 5 P.lla 602 sub. 59 – cat. D8 – Rendita € 20.600,00.

Valore a base d'asta: V=2.079.500,00 €

Lotto 3: Appartamento ad uso residenziale sito in Amantea, via Vulcano.

Piena proprietà dell'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Amantea:

- foglio 5 p.lla 1088 sub. 17 cat. A/2 cl. 2 Consistenza 8 vani, superficie totale 207 mq, totale escluse le aree scoperte 196 mq. Rendita 702,38€.

Valore a base d'asta: V=170.400,00 €.

Lotto 4: Garage sito in Amantea, via Vulcano.

Piena proprietà dell'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Amantea:

foglio 5 p.lla 1088 sub. 23 cat. C/6 cl. 2 Consistenza 33 mq, superficie totale 38 mq. Rendita 110.78€

Valore a base d'asta: V=15.200,00 €.

Lotto 5: Terreni edificabili in Amantea, via Achille Mazza.

Piena proprietà dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Amantea al

- Foglio 14 Particella 1069 superficie 60 mq – vigneto cl. 2 reddito dominicale 0,25 € - reddito agrario 0,20 €;
- Foglio 14 Particella 1071 superficie 973 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 3,02 € - reddito agrario 3,27€;
- Foglio 14 Particella 1170 superficie 2.697 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 8,36 € - reddito agrario 9,05 €;
- Foglio 14 Particella 1176 superficie 16 mq – uliveto cl. 2 reddito dominicale 0.09 € - reddito agrario 0,03 €;

Valore complessivo a base d'asta: 282.600,00 €

Rende, 07.04.2026

l'esperto estimatore

Dott. Ing. Francesco Mordente

Sommario

1.0 Premessa. 1

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali. 1

3.0 Criteri di stima. 2

4.0 Stima degli immobili. 3

4.1 LOTTO 2 - Immobile a destinazione commerciale sito in Amantea, via Baldacchini. 3

4.2 LOTTO 3 - Appartamento sito in Amantea, via Vulcano. 9

4.3 LOTTO 4 – Garage sito in Amantea , via Vulcano 12

4.4 LOTTO 5 - Terreni in Amantea, via Achille Mazza. 14

5.0 Gravami. 18

6.0 Conclusioni. 19

Elenco Allegati. 21

Elenco Allegati.

Allegato 1: Verbali di sopralluogo.

Allegato 2: Istanze di accesso agli atti.

Allegato 3: Visure Catastali.

Allegato 4: Planimetrie Catastali.

Allegato 5: Estratti di mappa.

Allegato 6: Visure Ipocatastali.

Allegato 7: Geoportale Amantea.

Allegato 8: Analisi di mercato.

Allegato 9: Planimetrie di rilievo.

Allegato 10: Fotografie.

Allegato A: Aggiornamento analisi di mercato.

Allegato B: Certificato di destinazione Urbanistica.

Allegato C: Permesso a costruire 4032 del 23.10.2012.