

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione I Civile – Fallimentare

OGGETTO: [REDAZIONE]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Marzia Maffei.

CURATORE: Avv. Cosimo Capparelli

RELAZIONE DI PERIZIA DEL PERITO ESTIMATORE

ING. ANTONIO FATA n° 1556

- Premessa

Nomina Perito Estimatore: 24/04/2026

Quesiti formulati in sede di nomina:

Come da Provvedimento del 24/04/2026, i quesiti richiesti al sottoscritto Perito sono i seguenti:

“1) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l’accatastamento;

2) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

3) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

4) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

5) evidenzi se l'immobile sia fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e gli eventuali costi per il conseguimento dello stesso.”

- Note generali

In fase preliminare è stata richiesta la documentazione tecnica dell'immobile oggetto della presente all'Agenzia del Territorio, Ufficio del Catasto della Provincia di Cosenza, all'Ufficio Tecnico, quindi all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Castrolibero quella inerente i proprietari dello stesso; dall'analisi di tale carteggio e degli ulteriori atti reperiti, si precisa quanto segue:

- L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al Foglio 8, p.lla 69 Sub. 4, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, Consistenza 12 vani, Rendita € 1.115,55, inoltre è presente una corte esterna esclusiva individuata catastalmente al Foglio 8, p.lle 38 Sub. 199, 200, 201 rispettivamente di mq 43, 14 e 95 per complessivi mq 152; tali dati unitamente alla planimetria catastale ed alla provenienza iniziale sono riportati nell'allegata documentazione catastale (*Vedi Allegato I*);

- L'unità abitativa è pervenuta ai coniugi [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Leucio Gissona in data [REDACTED] (Vedi Allegato 2);
- Allo stato attuale i summenzionati proprietari [REDACTED] [REDACTED] (Vedi Allegato 3);
I legittimi eredi dei defunti [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità dei medesimi giusto atti di rinuncia all'eredità che si accludono come Allegato 4.
- L'unità abitativa è una porzione di un immobile bifamiliare con configurazione villetta a schiera e fa parte di un complesso edilizio costituito da 11 fabbricati realizzato con Concessione Edilizia n. 944 rilasciata dal Comune di Castrolibero in data 08/06/1984 e successiva Concessione in variante n. 944 del 01/06/1985 Prot. N. 9548.
- L'unità si compone di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed uno sottotetto collegati fra loro da una scala interna; è presente una corte esterna esclusiva con un accesso pedonale su via Milone ed uno carrabile su via Strabone.

In data 29/04/2026, previo accordo con il Curatore Fallimentare **Avv. Cosimo Capparelli**, il sottoscritto Perito ha eseguito il sopralluogo conoscitivo dell'immobile, alla presenza continua del Curatore.

E' stata effettuata una ricognizione generale dell'immobile, è stata controllata la rispondenza con la planimetria catastale, preventivamente richiesta all'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali, con misurazioni interne dettagliate; è stato effettuato un rilievo fotografico ed infine è stato redatto un Verbale di Sopralluogo debitamente firmato dal Curatore Fallimentare **Avv. Cosimo Capparelli**. (Vedi Allegato 5).

L'immobile è ubicato in una zona residenziale distante meno di un km dal centro storico di Castrolibero, interessata da un intervento edilizio con villette a schiera, ha struttura portante in cemento armato, solai di piano e di copertura latero cementizio.

L'unità in oggetto, come già detto, consiste in un appartamento disposto su due livelli abitativi oltre ad un piano seminterrato ed uno sottotetto anch'essi adibiti ad uso residenziale. La corte esterna di circa 160 mq con annesso la porzione di fabbricato risulta completamente recintata e dotata di cancelli automatici.

L'immobile ha un'impronta di circa 75 mq, presenta un manto di copertura con tegole in laterizio, tompagnatura esterna in laterizio con camera d'aria ed interposto coibente; presenta infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera, esternamente è dotato di tapparelle avvolgibili in PVC. Risulta libero ed abbandonato da tempo, è dotato di impianto elettrico, idrico – sanitario e di riscaldamento autonomo, che necessitano di un'importante revisione.

Risposta ai quesiti

Quesito N.1: *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

L'immobile in oggetto catastalmente è identificato nel Comune di Castrolibero (Cs) al Foglio 8 p.lla 69, Sub 4, Categoria Catastale A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 1, Consistenza 12 vani e Rendita Catastale Euro 1.115,55. La corte esterna esclusiva è individuata catastalmente nel Comune di Castrolibero (Cs) al Foglio 8 p.lla 38, Sub 199, Categoria Catastale F/1 (Area urbana), Consistenza 43 mq, p.lla 38, Sub 200, Categoria Catastale F/1 (Area urbana), Consistenza 14 mq e p.lla 38, Sub 201, Categoria Catastale F/1 (Area urbana), Consistenza 95 mq.

Dall'esame della documentazione catastale (*Vedi Allegato 1*), si evince qualche lieve difformità a piano seminterrato (chiusura di una finestra posteriormente verso l'intercapedine) e a piano secondo sottotetto (diversa distribuzione interna). E' necessario predisporre una variazione catastale per esatta rappresentazione e diversa distribuzione interna con un costo approssimativo onnicomprensivo di € 1.000,00.

Quesito N.2: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dall'analisi cartografica e dalla consultazione del Geoportale Comunale di Castrolibero l'area su cui è stato edificato l'immobile ricade, secondo quanto previsto dalla Variante al PSC Vigente, nel “Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione satura)”. (*Vedi Allegato 6*).

Quesito N.3: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto*

comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

L'immobile presenta delle difformità rispetto a quanto autorizzato con il titolo edilizio e non è dotato di Certificato di Agibilità.

In data 27/04/2026 il sottoscritto Perito, tramite Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero, ha fatto richiesta di presa visione degli atti relativi all'immobile in oggetto. Successivamente, in data 11/05/2026, l'Ufficio di settore Comunale a seguito di convocazione presso la sede Comunale è stata presa visione del fascicolo riguardante l'immobile, e dalla sommaria disamina è stata richiesta copia dei principali atti di interesse. In data 15/05/2026 l'Ufficio ha consegnato a mano, presso la sede comunale, gli atti richiesti.

Dall'esame di tali atti si desume che il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto, insieme a tutto il complesso residenziale, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 944 del 08/06/1984 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 944 del 01/06/1985, rilasciate dal Comune di Castrolibero alla [REDACTED]

La società medesima ha contratto con il Comune di Castrolibero Convenzione di lottizzazione Rep n. 43056 del 30/04/1984 Reg. a Cosenza il 21/05/1984 al N. 12575, a firma del Notaio Leucio Gissona. Il Genio Civile di Cosenza ha rilasciato Autorizzazione a Costruire n. 12570 del 07/06/1984 e successiva variante n. 8865 del 22/05/1985. Le opere strutturali sono state

collaudate dall'Ing. Aldo Paradiso. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate dal Geom. Ernesto De Rango, Tecnico Comunale, in data 10/11/1998.

Come detto in premessa, il fabbricato di cui l'unità fa parte, si inserisce in un complesso residenziale tipo villette a schiera, è ubicato in una zona collinare e dista poche centinaia di metri dal centro cittadino. L'unità si presenta in uno stato di abbandono e di manutenzione pessima, sia internamente che esternamente. Tutta la documentazione tecnica a cui si è fatto riferimento insieme agli elaborati progettuali essenziali, viene prodotta come *Allegato 7*.

Dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo sono state ricavate le piante dello stato attuale che, confrontate con le piante di progetto di cui alla suddetta Concessione Edilizia, hanno permesso di valutare le difformità presenti rispetto a quanto autorizzato. (*Vedi Allegato 8*). Nel dettaglio e per singolo piano si evidenzia:

- **Piano Seminterrato:** da progetto era previsto nella parte frontale un garage con vicino un portico parzialmente chiuso e un vano scala, posteriormente era previsto un locale cantina con adiacente un locale centrale termica, il tutto con una altezza di m 2,70. Allo stato attuale risulta un unico ambiente, senza alcuna tramezzatura interna, adibito a tavernetta con angolo cottura, è presente un caminetto a legna, il portico risulta chiuso, la parte anteriore, per una superficie di circa 43 mq netti, risulta avere altezza di m 3,10, la parte posteriore, per una superficie di circa 24 mq netti, risulta con altezza di m 2,80; in fondo è presente un'intercapedine, fra il muro di sostegno e la struttura dell'edificio, di larghezza m 0,80 e lunghezza pari all'intera unità, a cui si accede da una porta interna adiacente all'angolo cottura, da tale intercapedine si può inoltre accedere ad un corpo aggiunto laterale di circa mq 24 lordi. Tale corpo, completamente abusivo, è dotato di una ampia porta metallica esterna e controinfisso interno in alluminio, è provvisto di un bagno e di un ripostiglio.
- **Piano Terra o Rialzato:** rispetto alle piante di progetto, la disposizione interna è rimasta invariata, salvo l'ampliamento del bagno di piano, previsto con dimensione di m 1,50x1,65, è stato realizzato con dimensione m 2,25x1,65.
- **Piano Primo:** l'unica variazione di rilievo consiste nell'aver eliminato un piccolo ripostiglio a favore del bagno che, oltre ad aver cambiato dimensioni, è pure variato di forma.
- **Piano Sottotetto:** l'intero piano, con destinazione di servizio, è stato adibito a residenziale e dotato di un servizio igienico; la disposizione interna risulta variata e soprattutto sono

aumentate le altezze interne di 20 cm, con un'altezza al colmo prevista di m 2,50 e realizzata di m 2,70. Inoltre su fronte anteriore, lato NE, sono state aperte due piccole finestre.

Il tutto viene meglio evidenziato dal raffronto delle piante di progetto (*Vedi Allegato 7*) e da quelle di rilievo (*Vedi Allegato 8*) oltre alla documentazione fotografica di cui all' *Allegato 9*. Per le difformità suelencate, con esclusione del corpo aggiunto abusivo, nel 2009 il Comune di Castrolibero ha avviato un Procedimento Amministrativo contestando:

- Aumento dell'altezza interna del piano seminterrato da m 2,70 a 2,80-3,10;
- Chiusura del portico a Piano seminterrato;
- Cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato da cantina-garage ad abitazione;
- Aumento dell'altezza a piano sottotetto.

Per tali abusi era stata determinata una sanzione pecuniaria pari a complessivi **€ 2.604,88**.

A tale procedimento il [REDACTED] aveva fatto opposizione con **Causa Civile n. 4869 del 2009**; tale causa è da ritenersi definita a seguito di sentenza del G.I. Antonio Sammarro del 12/11/2013 n. 2063/2013. Gli atti principali, forniti dal Comune di Castrolibero e la sentenza summenzionata, fornita dal Tribunale di Cosenza, vengono acclusi come *Allegato 10*.

In data 18/06/2026, presso gli Uffici Comunali, il Responsabile dell'area Urbanistica ha fissato un incontro con il sottoscritto per discutere della conformità dell'immobile, individuare quali delle difformità summenzionate sono sanabili e l'aggiornamento delle sanzioni da corrispondere. A seguito di richiesta scritta, lo stesso ha aggiornato la sanzione pecuniaria alla data odierna in **€ 3.529,61**; inoltre per la chiusura del portico e per la variazione della destinazione d'uso del piano seminterrato e del piano sottotetto indica la possibilità di sanatoria con la presentazione di pratica edilizia con il pagamento di una oblazione di € 516,00. Per quanto riguarda il corpo aggiunto, sebbene nella nota di riscontro non venga menzionato, verbalmente ha espresso parere negativo alla sua regolarizzazione con conseguente demolizione e ripristino dei luoghi per come da progetto. (*Vedi Allegato 11*)

Di seguito vengono forniti i costi relativi ad ogni singola azione per i provvedimenti relativi alle opere difformi, nonché le spese relative al conseguimento dell'agibilità:

- 1) Sanzione pecuniaria per opere eseguite in parziale difformità **€ 3.529,61**
- 2) Pratica per chiusura portico, cambio di destinazione d'uso di seminterrato e sottotetto, comprensivo di pagamento di diritti di segreteria, oneri comunali ed oblazione (spesa presunta) **€ 5.000,00**

3) Demolizione corpo aggiunto, trasporto a rifiuto del materiale di risulta e ripristino dello stato dei luoghi (spesa presunta)	€ 8.000,00
4) Certificati di conformità impianti, presentazione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e pagamento diritti di Segreteria	€ 2.500,00
Spesa totale (presunta)	<u>€ 19.029,61</u>

Quesito N.4: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*

L'immobile oggetto della stima, come già detto, è abbandonato da circa un decennio e versa in un pessimo stato d'uso, sono presenti vistose infiltrazioni dalla copertura e dal lucernario di copertura e necessita di considerevoli lavori di manutenzione sia interna che esterna.

La stima del valore di mercato dell'immobile viene effettuata previa indagine di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Attualmente il mercato immobiliare, specie in Calabria, presenta una forte ribasso dei prezzi unitari di vendita in particolar modo nelle zone periferiche.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare viene utilizzato il metodo sintetico comparativo, facendo riferimento ai valori medi ricavati dalle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la zona in esame, riferiti ad un valore di vendita in €/mq, a cura dell'Agenzia delle Entrate, ed all'ultimo semestre pubblicato (*Vedi Allegato 12*) oltre ad indagini eseguite presso Agenzie Immobiliari e nell'ambito Comunale.

Tenuto conto dei valori OMI del Comune di Castrolibero, in fascia suburbana riferiti sia ad immobili abitazioni civili, sia alle abitazioni con tipologia di ville e villini, oltre alle risultanze delle indagini dirette e presso Agenzia Immobiliare di zona, il Prezzo medio per metro quadrato di superficie lorda e per la tipologia in esame, e considerato lo stato d'uso molto scarso, può genericamente attestarsi intorno a **530,00 €/mq**. Tuttavia bisogna considerare i

RELAZIONE DI PERIZIA

Tribunale di Cosenza – Sezione I Civile - Fallimentare n. 82/1993 R.F.

problemi di conformità urbanistici e quelli di natura catastale già evidenziati, con i conseguenti oneri che ne derivano, oltre all'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto ed all'assenza della certificazione energetica. Pertanto, volendo tener conto di tali spese, per come richiesto nel quesito, si ritiene congruo applicare una decurtazione che complessivamente viene stimat pari a 100 €/mq. Quindi la decurtazione, rapportata alla superficie commerciale, risulta pari a **430 €/mq**.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata al lordo delle murature perimetrali e condivise con altre abitazione, e come somma di tutte le pertinenze ponderate con opportuni coefficienti che nei singoli casi sono:

- Balconi e terrazze: 0,25
- Superfici non residenziali: 0,25
- Corte e giardino esclusivi: 0,10

Pertanto per ogni singolo piano e pertinenze vengono calcolate le seguenti superfici commerciali lorde:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. COMM. LORDA (mq)
Seminterrato	Residenziale	75,53
Terra	Residenziale	65,96
Primo	Residenziale	70,22
Sottotetto	0,25x74,09	18,52
Balconi	0,25x10,83	2,71
Giardino	0,10x152	15,20
TOTALE SUP. COMMERCIALE		248,14

Il valore di stima è: mq 248,14 x 530 €/mq = € 131.514,20

Ed in Cifra Tonda **€ 131.000,00 (Diconsi Euro Centotrentunomila/00)**.

Operando la decurtazione summenzionata il valore dell'immobile passa a:

mq 248,14 x 430 €/mq = € 106.700,20

Ed in Cifra Tonda **€ 106.000,00 (Diconsi Euro Centoseimila/00)**.

La decurtazione operato dal valore di stima, rapportata alla superficie commerciale, risulta quindi pari a circa € 25.500,00, che tiene conto di tutti i problemi, urbanistici e catastali, correlati all'immobile.

Quesito N.5: *Evidenzi se l'immobile sia fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e gli eventuali costi per il conseguimento dello stesso."*

RELAZIONE DI PERIZIA

Tribunale di Cosenza – Sezione I Civile - Fallimentare n. 82/1993 R.F.

Come già detto nella risposta al quesito n.4 l'immobile non è fornito di Attestato di prestazione Energetica (APE), il costo di tale certificato, quantizzabile in € 500,00 è stato considerato nella decurtazione del valore di stima.

La presente relazione include i seguenti allegati.

Elenco Allegati:

- 1) Documentazione Catastale
- 2) Atto di Compravendita
- 3) Certificati di Morte
- 4) Atti di Rinuncia all'Eredità
- 5) Verbale di sopralluogo
- 6) Inquadramento Territoriale ed Urbanistico
- 7) Documentazione Comunale
- 8) Piante di rilievo
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Documentazione Procedimento Amministrativo per Opere Difformi
- 11) Documentazione Sanabilità Opere Difformi
- 12) Valori OMI – Agenzia delle Entrate

Cosenza, 07/07/2026

II PERITO ESTIMATORE

Ing. Antonio Fata

