

TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE
UFFICIO PROCEDURE CONSORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 2/2025

Fallimento n. 16/2022 “ [REDACTED] ” (partita I.V.A.: [REDACTED])

GIUDICE DELEGATO: Dott. Scibona Alfonso

CURATORE: Dott.ssa Chiara Pujia

ELABORATO PERITALE
(LOTTO UNICO)

ALLEGATI N°:

1. [Visure Ipotecarie e Catastali](#)
2. [Sentenza di demolizione Tribunale di Crotone](#)
3. [Certificato di destinazione Urbanistica terreno foglio 36 part. 440](#)
4. [Osservatorio del Mercato Immobiliare \(OMI\)](#)
5. [Computo metrico estimativo della demolizione](#)

(NB. Tutti gli allegati contengono collegamento ipertestuale, per visualizzarli accedere ad internet cliccare “Ctrl + tasto sinistro mouse” quindi acconsentire all’apertura)

Esperto incaricato: Ing. Mattia ARMENTANO
C.F. n. [REDACTED]
Iscritto all’Albo della Provincia di Crotone al n. 792
Iscritto all’ Albo del Tribunale di Crotone
Con studio in Verzino (Kr) alla
Tel. [REDACTED] – Cell. [REDACTED]
Email: [REDACTED]

PREMESSA

Con istanza n. 2 del 18/03/25, il Curatore Fallimentare Dott.ssa Chiara Pujia informava il Giudice Delegato Dott. Alfonso Scibona, di aver individuato nel sottoscritto, Ing. Mattia Armentano iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Crotone col n° 792, con studio in Verzino, alla [REDACTED], il Perito Estimatore per la valutazione dei beni immobili relativi al Fallimento della “ [REDACTED] ” (p. I.V.A.: [REDACTED]).

I beni da stimare, intestati al Signor [REDACTED], C.F: [REDACTED], sono siti nel Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR) e sono censiti nel NCEU dello stesso comune per come di seguito:

BENE IMMOBILE SIG. ANTONIO RANIERI								
N	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	36	2292	1	STRADA PROV.LE 46 Piano T	Cat. A/7	U	9 vani	€ 673,98

1. Ricostruzione delle risultanze catastali ed urbanistiche

In via preliminare, sono state effettuate le necessarie indagini catastali ed ipotecarie, sia con riferimento al nominativo (intestate al soggetto fallito), sia al bene (vale a dire mediante ricerca per Foglio e Particella).

Dalla visura catastale storica è emerso che la particella 440 del foglio 36, di superficie pari a mq 889, è censita con qualità “fuori accertamento” ed è interessata dalla presenza di un manufatto urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.

Dal punto di vista urbanistico, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Isola di Capo Rizzuto in data 7 maggio 2025 ha attestato che l'area ricade in zona agricola forestale (TAF E3 – aree caratterizzate da preesistenze insediative), con vincolo di destinazione ad

attività rurali e complementari all'agricoltura, escludendo, pertanto, la possibilità di edificazione residenziale.

2. Stato edilizio del manufatto e provvedimenti repressivi

Sul terreno de quo insiste un fabbricato realizzato in totale assenza di titolo edilizio. L'opera è stata accertata dai Vigili del Fuoco in data 17 aprile 2002 e risulta presente nelle ortofoto ufficiali solo a partire dall'anno 2004 (non risulta esserci nel 2000), circostanza che consente di collocare temporalmente la costruzione tra il 2000 ed il 2002.

Il Tribunale di Crotone, in data 16 maggio 2008, emetteva provvedimento sanzionatorio con ordine di demolizione, tuttora pendente e non ottemperato.

3. Verifica della sanabilità alla luce della normativa vigente

Il sottoscritto ha proceduto, pertanto, a verificare la possibilità di una regolarizzazione edilizia, sia in via ordinaria sia in via straordinaria, giungendo alle seguenti conclusioni:

- **Sanatoria ordinaria (art. 36 DPR 380/2001):** presuppone che l'opera sia conforme alla disciplina urbanistica sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda (*c.d. doppia conformità*). **Ma nel caso in esame tale presupposto difetta in radice, il CDU infatti certifica la destinazione agricola dell'area, che non ammette in alcun tempo costruzioni residenziali.**
- **Sanatoria straordinaria (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003, D.L. 269/2003):** l'immobile, pur collocabile temporalmente entro il 2003, NON è stato oggetto di alcuna domanda di condono edilizio. Inoltre l'istituto previsto dall'art. 40 L. 47/1985, in tema di sanatoria speciale nelle procedure esecutive e concorsuali, richiede oltre tutto la sussistenza di ragioni di credito anteriori al 2 ottobre 2003. Nel caso in esame, i crediti risultano sorti successivamente, con conseguente esclusione dall'ambito applicativo.

4. Esclusione dettagliata delle ipotesi di sanabilità richiamate dalla dottrina

All'esito delle indagini documentali e delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale competente, si è constatato che l'immobile oggetto di stima consiste in una **villa realizzata su terreno di proprietà del fallito** (immobile abitato dal fratello).

L'immobile risulta essere stato costruito senza alcun **titolo edilizio abilitativo e non risulta sanabile ai sensi della normativa urbanistica vigente.**

Come riportato nel Manuale degli Ausiliari dell'Esecuzione Immobiliare (F. De Stefano – R. Giordano, Giuffrè), la disciplina distingue tre ipotesi:

- **Ipotesi A:** immobili costruiti prima del 17 marzo 1985, sanabili ai sensi dell'art. 40, L. 47/1985, esclusivamente se le ragioni di credito sono anteriori al 1° settembre 1985;
- **Ipotesi B:** immobili edificati tra il 17 marzo 1985 e il 31 marzo 2003, sanabili solo ove i crediti vantati nei confronti del debitore siano anteriori al 2 ottobre 2003;
- **Ipotesi C:** immobili edificati dopo il 31 marzo 2003, per i quali non opera alcun condono straordinario, restando applicabile esclusivamente l'accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (cosiddetta doppia conformità).

Il caso in esame non rientra in alcuna di tali ipotesi: non nell'ipotesi A, essendo l'abuso successivo al 1985; non nell'ipotesi B, difettando ragioni di credito anteriori al 2003; e non nell'ipotesi C, poiché l'opera – pur anteriore al 2003 – non presenta i requisiti di conformità urbanistica e paesaggistica richiesti per l'accertamento di conformità.

Ne consegue che l'immobile deve essere qualificato come **“abusivo insanabile”, non suscettibile né di sanatoria ordinaria né di condono straordinario.** Tale condizione deve essere portata a conoscenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/2001, nonché dell'art. 40

L. 47/1985, onde evitare l'insorgenza di contestazioni successive all'aggiudicazione.

5. Vendibilità del bene e quadro giurisprudenziale

La Corte di Cassazione, in più occasioni, ha chiarito che la condizione abusiva di un fabbricato non preclude la vendita coattiva dello stesso.

In particolare:

- **Cass. civ., Sez. I, 1 ottobre 2015, n. 19658**, ha affermato che l'immobile abusivo può formare oggetto di vendita forzata, non trovando applicazione la nullità urbanistica prevista dall'art. 46 D.P.R. 380/2001 per gli atti tra vivi;
- **Cass. S.U., 22 marzo 2019, n. 8230**, ha ribadito che la nullità urbanistica è solo formale e non sostanziale, e che la vendita coattiva resta pienamente valida purché la situazione di irregolarità sia espressamente dichiarata nella perizia e negli avvisi d'asta;
- **Cass. S.U., 25 aprile 2025, n. 10933**, ha ulteriormente precisato che, in caso di opere insanabili e soggette a ordine di demolizione o confisca, l'obbligo demolitorio segue il bene (“propter rem”) e grava sul nuovo proprietario.

Da ciò discende che il CTU deve procedere alla stima anche per i beni totalmente abusivi, tenendo conto della concreta persistenza materiale del manufatto, nonché dell'alea giuridica e temporale connessa alla possibile demolizione.

Nel caso di specie, benché risulti pendente un provvedimento di demolizione sin dal 2008, l'opera non è mai stata demolita, e ad oggi continua ad esistere fisicamente e strutturalmente. Tale circostanza, di fatto, attribuisce al bene un valore economico residuo, in quanto la demolizione – sebbene giuridicamente obbligatoria – potrebbe essere differita nel tempo o non eseguita nell'immediato.

Pertanto, appare metodologicamente corretto non azzerare il valore, bensì decurtarlo in misura congrua, riconoscendo la temporanea esistenza fisica e funzionale del fabbricato.

Criterio di stima e giustificazione del deprezzamento

Al fin di procedere alla stima del fabbricato, il sottoscritto ha provveduto, *in primis*, a calcolare il valore del bene conforme (V_0), determinato sulla base dei valori di mercato di immobili analoghi regolari nella stessa zona, con metodo sintetico-comparativo, applicando, successivamente, al valore così ottenuto, una riduzione percentuale che tenesse conto delle situazioni di fatto e di diritto dello stesso e precisamente:

1. **Totale abusività e insanabilità**, che comportano l'impossibilità di utilizzo legittimo del bene;
2. **Rischio di demolizione o acquisizione pubblica**, che riduce sensibilmente l'interesse degli offerenti;
3. **Alea temporale dell'intervento repressivo**, poiché la demolizione potrebbe avvenire anche dopo molti anni, mantenendo nel frattempo l'esistenza materiale del fabbricato;

La riduzione è stata calibrata in una forbice del 40 %, coerente con la prassi tecnico-giudiziaria e conforme alle indicazioni della dottrina e giurisprudenza sopra citate, la quale non costituisce arbitraria svalutazione, bensì rappresenta la corretta trasposizione economica del rischio e dell'illegittimità edilizia, riconoscendo che – fino alla concreta esecuzione della demolizione – il bene conserva una utilità economica e patrimoniale effettiva.

Il sottoscritto C.T.U., ad ogni modo, al fine di porre l'aggiudicatario nella migliore condizione di consapevolezza e valutazione economica del bene, ha ritenuto opportuno procedere anche alla redazione di un computo metrico estimativo delle opere necessarie alla eventuale demolizione integrale del fabbricato.

Tale scelta risponde ai principi di trasparenza e completezza informativa che devono orientare la stima in sede di vendita coattiva, come richiamato anche dall'art. 2922 c.c., secondo cui la vendita forzata ha luogo nello

stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, e l'acquirente non può opporre vizi o difformità successivamente all'aggiudicazione, essendo vincolato alla conoscenza della reale condizione del bene.

Dopo tanto premesso, a parere del sottoscritto, qualora l'ordine di demolizione venisse eseguito da parte di un eventuale aggiudicatario, le relative spese – comprensive di demolizione, e ripristino ambientale – risulterebbero pari a circa € 27.375,29 oltre smaltimento ai sensi di legge.

N.B. Tale importo, ricavato mediante computo metrico estimativo redatto secondo i prezzi regionali della Regione Calabria – Edilizia 2025 (DEI), è stato considerato ai soli fini informativi e rappresenta la stima realistica dei costi potenziali che il futuro proprietario potrebbe sostenere in caso di esecuzione del provvedimento di demolizione.

Pertanto, il presente elaborato consente di delineare un quadro economico complessivo trasparente e completo, assicurando all'aggiudicatario piena conoscenza degli oneri, dei rischi e delle condizioni effettive del bene oggetto di vendita coattiva, in conformità ai principi sanciti dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. civ., Sez. I, 1 ottobre 2015, n. 19658; Cass. S.U., 25 aprile 2025, n. 10933).

1. Stima Immobile abusivo



Rilievo fotografico eseguito mezzo drone

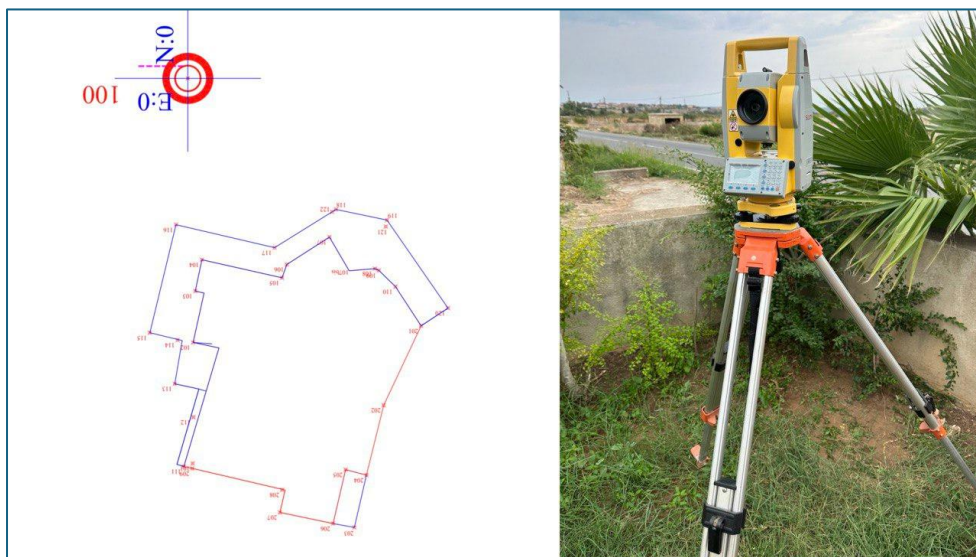
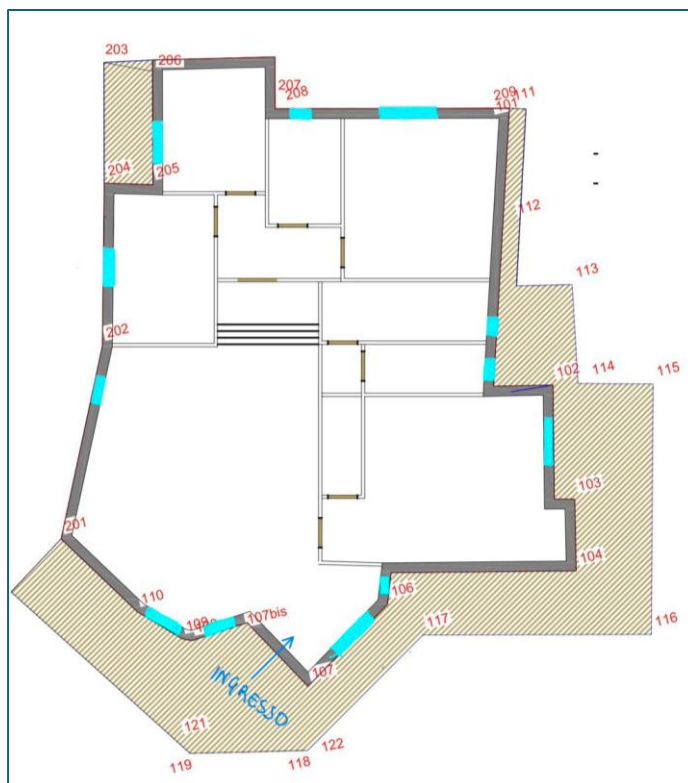
Il sottoscritto, preliminarmente alle operazioni estimative, ha provveduto ad effettuare un accurato rilievo metrico dell'immobile oggetto del presente elaborato mediante strumentazione topografica di precisione (stazione totale), che ha consentito di acquisire con la massima accuratezza le misure lineari e angolari necessarie alla ricostruzione grafica del fabbricato.

Sulla base dei dati raccolti, è stata quindi redatta, *ex novo*, la planimetria completa dell'immobile, riportante non solo l'ingombro esterno e la sagoma edilizia, ma anche la distribuzione interna degli spazi e dei vani, comprensiva di aperture, passaggi e rapporti dimensionali.

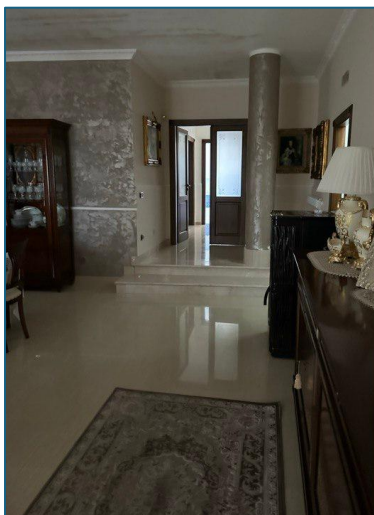
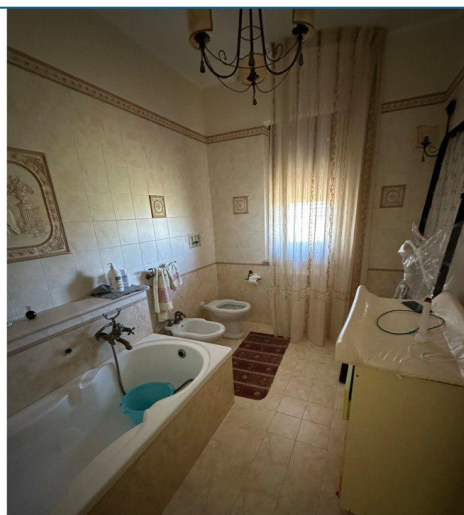
Tale operazione si è resa indispensabile al fine di documentare in modo oggettivo lo stato dei luoghi e quindi fornire all'ill.mo Giudice uno strumento tecnico di conoscenza fedele, essendo il bene privo di rappresentazioni grafiche depositate agli atti comunali.

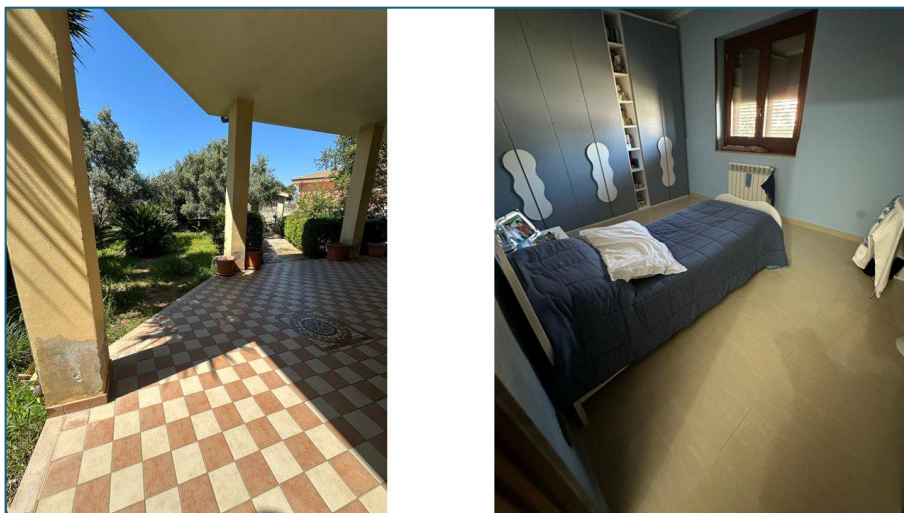
La planimetria allegata alla presente perizia costituisce pertanto un elaborato originale e conforme ai rilievi strumentali effettuati in sito,

garantendo la piena rispondenza tra rappresentazione grafica e consistenza materiale del bene.



Elaborato planimetrico generato dal sottoscritto





Descrizione del bene

L'immobile oggetto di valutazione è una villa unifamiliare, sviluppata su un unico livello fuori terra, con un ingombro esterno di circa 204 m², a cui corrisponde una superficie utile calpestabile interna pari a circa 170 m². La proprietà si completa con una corte pertinenziale di circa 610 m², in parte pavimentata ed in parte a giardino, nonché con un ampio terrazzo coperto di circa 75 m².

Dal rilievo strumentale e dal sopralluogo interno è emersa una distribuzione funzionale razionale e coerente con la tipologia residenziale. L'accesso avviene da un ingresso principale prospiciente la corte, che immette direttamente in un ampio soggiorno-salone caratterizzato da pavimentazione in gres lucido, ampie aperture finestrate con infissi in legno oltre a finiture decorative in gesso al soffitto.

In tale ambiente, dotato anche di camino in muratura, la luminosità è garantita dalla presenza di più affacci sulla corte e dal collegamento diretto al terrazzo coperto.

La zona notte è composta da tre camere da letto di dimensioni regolari, pavimentate in gres e con pareti rifinite a tinta servite da due bagni completi, entrambi dotati di lavabo, wc, bidet e box doccia, con rivestimenti ceramici a tutta altezza. Gli ambienti si presentano in buono stato di manutenzione.

La zona cucina, ampia e abitabile, è separata dal soggiorno e gode di affaccio diretto sulla corte esterna.

Le finiture interne risultano nel complesso curate: porte in legno tamburato, infissi interni in legno con vetro, controsoffittature e cornicioni a modanatura, pavimenti uniformi di buona qualità, (si notano in alcuni punti macchie di umidità nel soffitto).

CONSISTENZA:

Destinazione: Residenziale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO TERRA	Sup. reale lorda	170,00	1	170,00
TERRAZZO COPERTO	Sup. reale lorda	75,00	0,35	26,5
CORTE GRAFFATA	Sup. reale lorda	610,00	0,10	61
TOTALE Superficie Reale Lorda		855,00		257,5

(Coefficienti calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, art. 3 e seguenti, e secondo le modalità operative indicate nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6/T del 30 novembre 2012)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

APPROCCIO N.1:

Criterio di Stima:

Lo scopo della stima è stabilire il valore di mercato dell'immobile oggetto del fallimento in un libero scambio di compravendita.

Il metodo adottato per la stima è quello comparativo.

I dati relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli da stimare sono stati reperiti tenendo conto dei reali prezzi pagati in private contrattazioni di compravendita nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della stima medesima.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, della puntuale indagine di mercato condotta nel Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO, per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui alla presente Relazione, sulla scorta dei numerosi dati forniti dalle contrattazioni di compravendita (elementi tutti necessari, per la stima del valore dei beni) e tenuto conto, altresì, dei seguenti dati:

- Dell'ubicazione dei beni e della loro consistenza;

- Dei vari aspetti che influenzano il mercato, quale: le caratteristiche estrinseche della zona (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona), le caratteristiche ambientali (accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona), le caratteristiche tipologiche;
- Delle finiture interne;
- Delle quotazioni immobiliari forniti dalla banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio del Comune di ISOLA DI CAPO RIZZUTO con la precisazione che le stesse non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

Pari ad € 730,00,

STIMA DEL BENE

Villa ad uso residenziale - Abusiva

Stima Comparativa:

Destinazione: Residenziale	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
PIANIO TERRA	Mq 257,5	€ 730,00	€ 187.975,5

Riduzione del valore del 40% per immobile abusivo:

la stima non può essere riferita al valore di mercato ordinario, bensì deve essere, come ampiamente sopra descritto, ricondotta al “valore d'uso” dell'immobile, ossia al valore economico effettivo che il bene mantiene in ragione della sua utilizzabilità materiale, pur in assenza di legittimità urbanistica. Tale valore, come noto, è sensibilmente inferiore rispetto a quello di un immobile regolare, ma non nullo, in quanto tali manufatti, pur privi di titolo, mantengono una certa commerciabilità di fatto (“praeter legem”). Alla luce di tali elementi, si ritiene congruo attribuire al bene un

“valore d’uso” riferito a un orizzonte temporale di almeno venti anni, periodo nel quale appare verosimile la perdurante utilizzabilità del fabbricato, pur in assenza di titolo abilitativo.

Pertanto, al fine di adeguare il valore di mercato stimato alle effettive condizioni giuridiche e urbanistiche del bene, si ritiene tecnicamente corretta l'applicazione di una riduzione forfettaria del 40%, corrispondente al più probabile valore d'uso dell'immobile totalmente abusivo e non sanabile.

€ 75.190,2

PREZZO DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 112.785,3

Con l'auspicio di aver risposto in modo esauriente a quanto richiestomi, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Verzino 13/10/2025

L'Esperto

Ing. Mattia Armentano