GEOMETRA
Errico Gaglianese [redacted]

All'Ill.ma Giudice
del Tribunale di Catanzaro
Sezione Fallimentare
Dott.ssa Chiara Di Credico

OGGETTO: Procedura Fallimentare n° 24/2014 R.G. Tribunale di Catanzaro.

FALLITO: [redacted] S.r.l.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dall'avv. Alessandra Leggio, curatrice del fallimento [redacted] ai sensi dell'art. 87 comma 2 della Legge Fallimentare (R.D. 267/1942 e s.m.i.), giusto Suo *nulla osta* del 27 Novembre 2025, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro fin dal 13/02/1997 con il n° 2692, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, nonché all'Albo dei periti del medesimo Tribunale, con studio tecnico in Catanzaro alla [redacted], facendo seguito alla nomina, ho estratto ed esaminato gli atti ricevuti al fine di periziare gli immobili di che trattasi.
Dopo aver preso visione di quanto richiestomi e studiato i quesiti posti, in accordo con il Custode Giudiziario, ho contattato il sig. [redacted] rappresentante delle aziende fallite della presente procedura, congiuntamente al quale ho esperito, in data 19.02.2026 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento. Prima di effettuare l'accesso agli immobili, ho estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione catastale presente negli archivi informatici; inoltre ho anche incontrato più volte, in via preventiva, il sig. [redacted] che si è reso disponibile a fornire tutta la documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento e in suo possesso, agevolando le operazioni peritali. Pertanto, il giorno fissato per il sopralluogo, mi sono recato presso l'immobile di Borgia, luogo in cui è stato programmato l'appuntamento con il sig. [redacted] per prendere visione, effettuare le dovute misurazioni ed in ultimo per predisporre una soddisfacente documentazione fotografica. L'identica operazione è stata ripetuta, in prosecuzione, nella stessa giornata, presso gli immobili di Caraffa di Catanzaro e di Catanzaro.
Con riferimento al contenuto della nomina ho redatto, la presente relazione tecnica che, per chiarezza, suddivido nei seguenti capitoli, seguendo le normali indicazioni di una nomina effettuata a seguito di una procedura esecutiva immobiliare:

1. Identificazione del bene;
2. Titolo di proprietà del bene;
3. Stato di possesso del bene;
4. Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;
5. Individuazione di lotti separati;
6. Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;
7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri;
8. Diritto sul bene del debitore;
9. Regolarità edilizia e urbanistica;
10. Possibilità di sanare le opere abusive;
11. Verifica impianti ed analisi della situazione energetica;
12. Conclusioni.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura fallimentare n. 24/2014 tratta di alcuni appezzamenti di terreno, di un fabbricato ad uso residenziale e di un ultimo immobile ad uso ufficio che, per chiarezza, a seguire saranno descritti in modo sintetico, cosi da identificarli nella presente relazione:

- **Bene A *Comune di Borgia***

Foglio 31, particella 1403, subalterno 2 – Abitazione di tipo economico A/3.

- **Bene B *Comune di Borgia***

Foglio 31, particella 1658, subalterno 1 – Area urbana F/1, piccolo tratto di strada privata;
Foglio 31, particella 1534 – appezzamento di terreno;
Foglio 31, particella 1610 – appezzamento di terreno;
Foglio 31, particella 1612 – appezzamento di terreno;
Foglio 31, particella 1614 – appezzamento di terreno;
Foglio 31, particella 1618 – appezzamento di terreno;
Foglio 31, particella 1619 – appezzamento di terreno;
Foglio 31, particella 1620 – appezzamento di terreno.

- **Bene C *Comune di Catanzaro***

Foglio 69, particella 844 – appezzamento di terreno di cui una porzione è adibito a parcheggio.

- **Bene D *Comune di Caraffa di Catanzaro***

Foglio 27, particella 238, subalterno 12 – Immobile ad uso uffici e studi privati A/10.

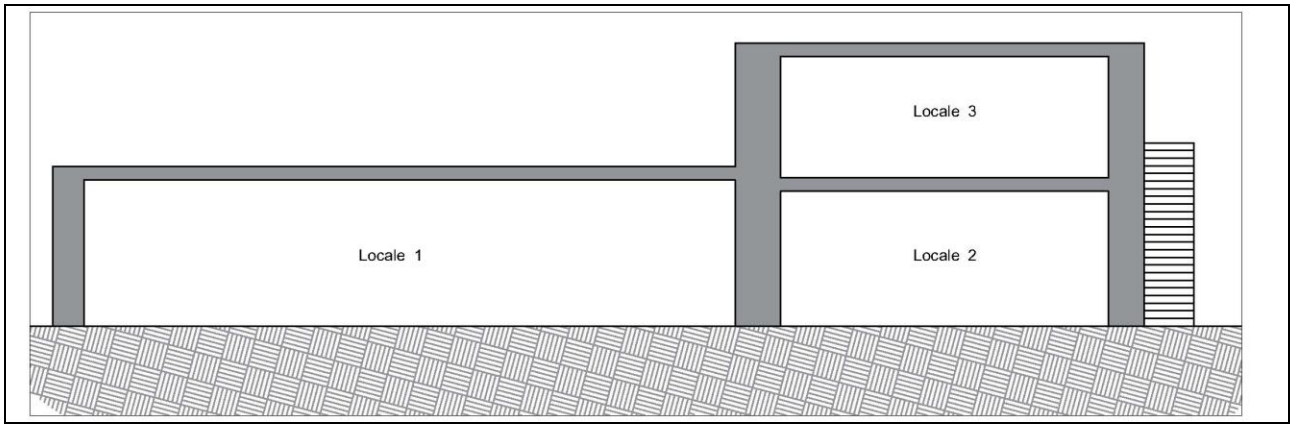
1.1. IDENTIFICAZIONE BENE A – COMUNE DI BORGIA

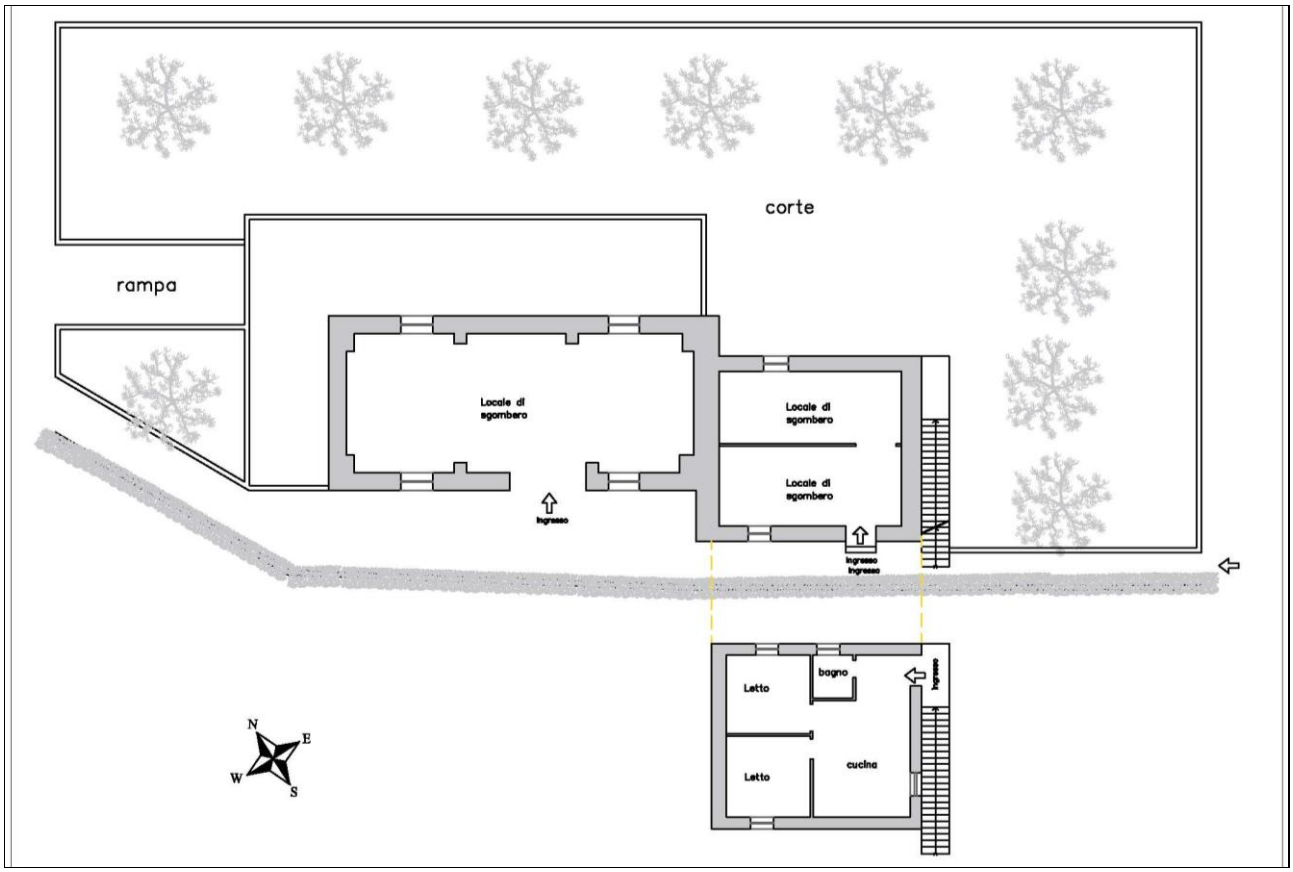
Il bene A è localizzato nel comune di Borgia, comune della provincia di Catanzaro, posto a Sud rispetto al capoluogo, dal quale dista circa 25 Km. L'immobile è ubicato nella zona periferica del comune, a poche centinaia di metri dell'uscita della Nuova SS106, *strada europea E90*, direzione Borgia.
Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 31 del Comune di Borgia (Cz), Particella n° 1403, Subalterno 2. Nella figura sotto riportata, è identificato catastalmente l'immobile appena descritto.



La visura catastale storica di detto bene (*Allegato 1*), effettuata attraverso il portale telematico dell'AdE, riporta, quale intestatario dell'immobile il sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto per l'intero della proprietà.
Il bene rilevato in fase di sopralluogo, è un fabbricato per civile abitazione ed è quasi del tutto a ridosso del confine del lotto che lo contiene; di fatto la porzione di lotto rimanente risulta quale corte annessa allo stesso fabbricato. Il bene si compone da tre locali separati e con accessi a sé stanti; due di detti locali sono posti al piano terra e il terzo al piano secondo, servito da una scala esterna e posta

sul prospetto est; l'immobile, quindi, presenta una porzione che consta di due livelli fuori terra e l'altra di un solo livello. A seguire una sezione schematica che illustra quanto appena relazionato, la pianta dello stato di fatto del piano terra con corte annessa e del piano primo.





La corte è delimitata da un cordolo cementizio e segue il perimetro del confine del lotto che ospita il fabbricato; a ridosso del confine sud del lotto, è stato realizzato un massetto che funge da marciapiede e serve i due locali posti al piano terra; a marcare questo fronte, una siepe tipo "eugenia" che delimita il confine. Il resto della corte non è stato pavimentato, tant'è che vi insistono diverse piante di ulivo; solo sul fronte ovest è stata realizzata una rampa, come riportato nell'immagine di cui sopra, in cemento armato; la stessa però non conduce da nessuna parte se non in un'ulteriore porzione di corte, anch'essa non pavimentata. Dalla presenza del cordolo, nell'area in cui avrebbe dovuto sbarcare la rampa, si evince la volontà di pavimentare anche questa piccola porzione, retrostante ed a ridosso del fabbricato; allo stato di fatto è lasciata incompleta. A livello prospettico, il bene si presenta con finiture basiche e oramai in chiaro stato di ammaloramento; non vi sono particolari in evidenza se non il gioco creato dalla differenza volumetrica, innanzi descritta.

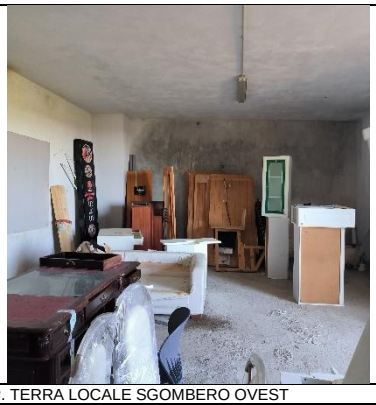
A seguire della documentazione fotografica a supporto della descrizione di cui sopra.

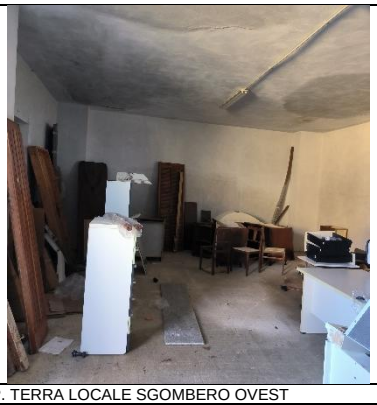

FRONTE NORD-OVEST

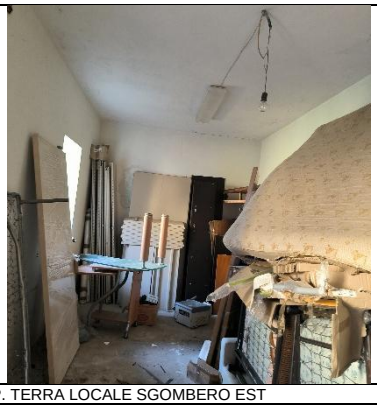

PORZIONE A DUE LIVELLI


LATO SUD, AREA CON MARCIAPIEDE

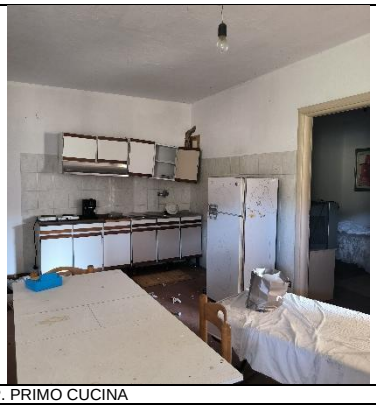
Come anticipato, vi sono tre locali; i due posti al piano terra, aventi entrambi accesso sul prospetto sud, sono utilizzati come locali di sgombero; vi sono infatti una svariata quantità e tipologia di componenti di arredo residenziale, da ufficio e molti altri elementi depositati e probabilmente in disuso. La finitura murale in entrambi i locali è una tinteggiatura di colore bianco, mentre la pavimentazione è priva di finitura; di fatto vi è solo il massetto cementizio di sottofondo.


P. TERRA LOCALE SGOMBERO OVEST


P. TERRA LOCALE SGOMBERO OVEST


P. TERRA LOCALE SGOMBERO EST

Al piano superiore, sono identificabili gli ambienti tra cui la cucina, sulla quale si accede direttamente dall'ingresso, il bagno, posto invece frontalmente rispetto l'ingresso, e altri due vani, posti ad ovest, destinati a camere da letto. Le finiture quali rivestimenti e pavimenti sono basici. Ritengo sorvolabile qualsivoglia altro dettaglio, quali mobilio e tinteggiature, per via dello stato conservativo. Come anticipato il locale posto al piano primo, cosi come i due posti al piano terra, vigono in uno stato conservativo pessimo; oltre agli evidenti segni di ammaloramento degli intonaci, dovuti alle numerose infiltrazioni, contribuisce allo stato di degrado, anche il livello di pulizia e ordine del tutto inesistente, dovuto al fatto che questi ambienti sono inutilizzati da diverso tempo. A seguire della documentazione fotografica a supporto della descrizione di cui sopra.


P. PRIMO CUCINA


P. PRIMO BAGNO


P. PRIMO VISTA SU CAMERE DALLA CUCINA

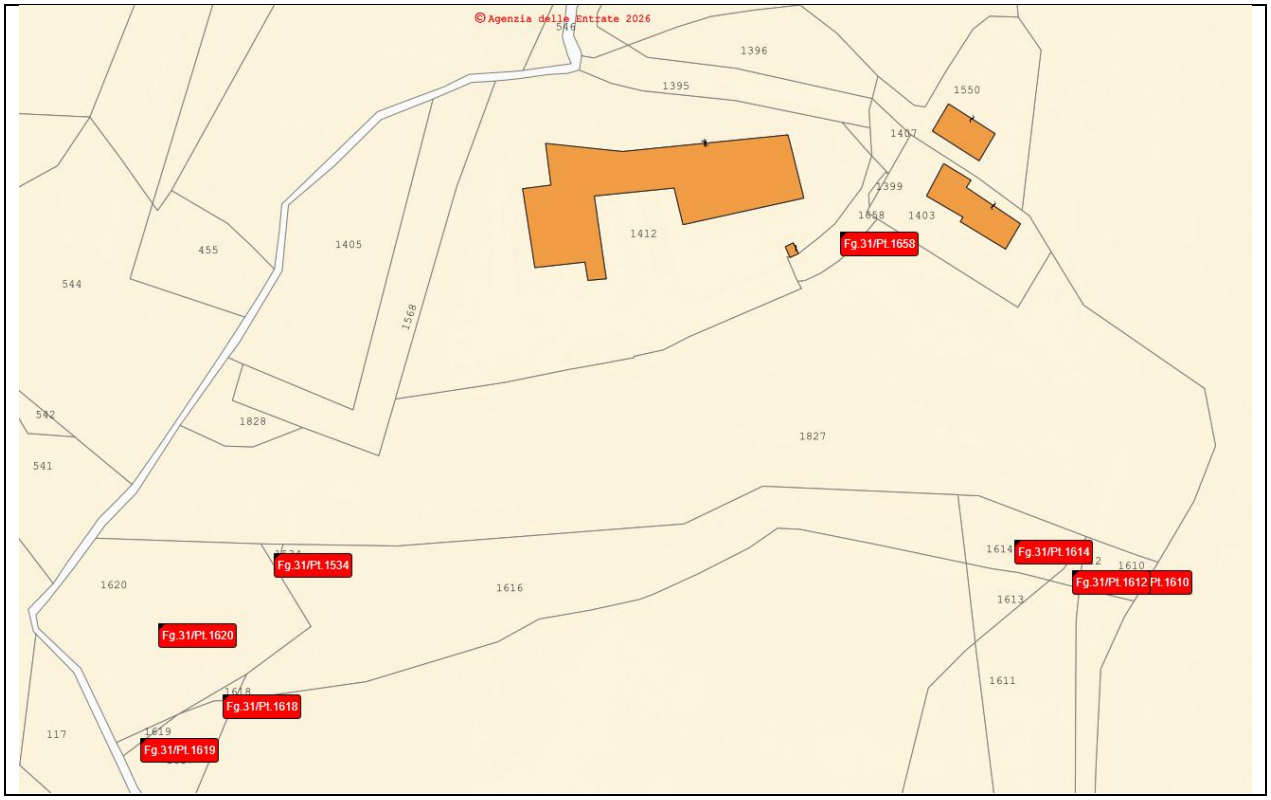
1.2. IDENTIFICAZIONE BENE B – COMUNE DI BORGIA

Il bene B si compone di una serie di appezzamenti di terreni, anche questi localizzati nel comune di Borgia; in particolare insistono nella zona limitrofa rispetto al Bene A.

Detti terreni, sono censiti all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 31 del Comune di Borgia (Cz):

- Particella n° 1658, Subalterno 1;
- Particella n° 1534;
- Particella n° 1610;
- Particella n° 1612;
- Particella n° 1614;
- Particella n° 1618;
- Particella n° 1619;
- Particella n° 1620.

Nella figura sotto riportata, è identificato catastalmente il Bene B, comprensivo di tutti gli immobili che lo compongono, come appena descritto.

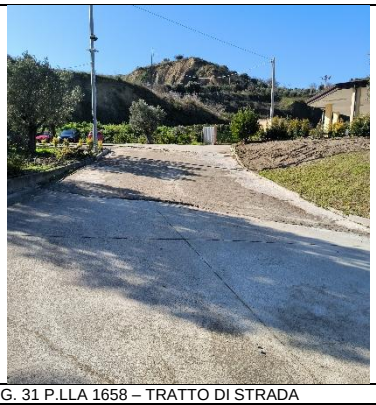


Le visure catastali storiche di detti immobili (*Allegato II*), identificati come Bene B, effettuate attraverso il portale telematico dell'AdE, riportano, quale intestatario il sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto per l'intero della proprietà.

Come anticipato, gli appezzamenti di terreno sopra identificati, sono limitrofi rispetto al Bene A; in particolare proprio la particella 1658, sub. 1, è una porzione di strada che serve sia il Bene A, sia altri beni non oggetto della presente procedura; inoltre la stessa conduce agli altri terreni che costituiscono il nostro "Bene B" oggetto di questo paragrafo. Il confine di detta particella è visivamente identificabile dacché l'andamento della strada segue verosimilmente i confini catastali.

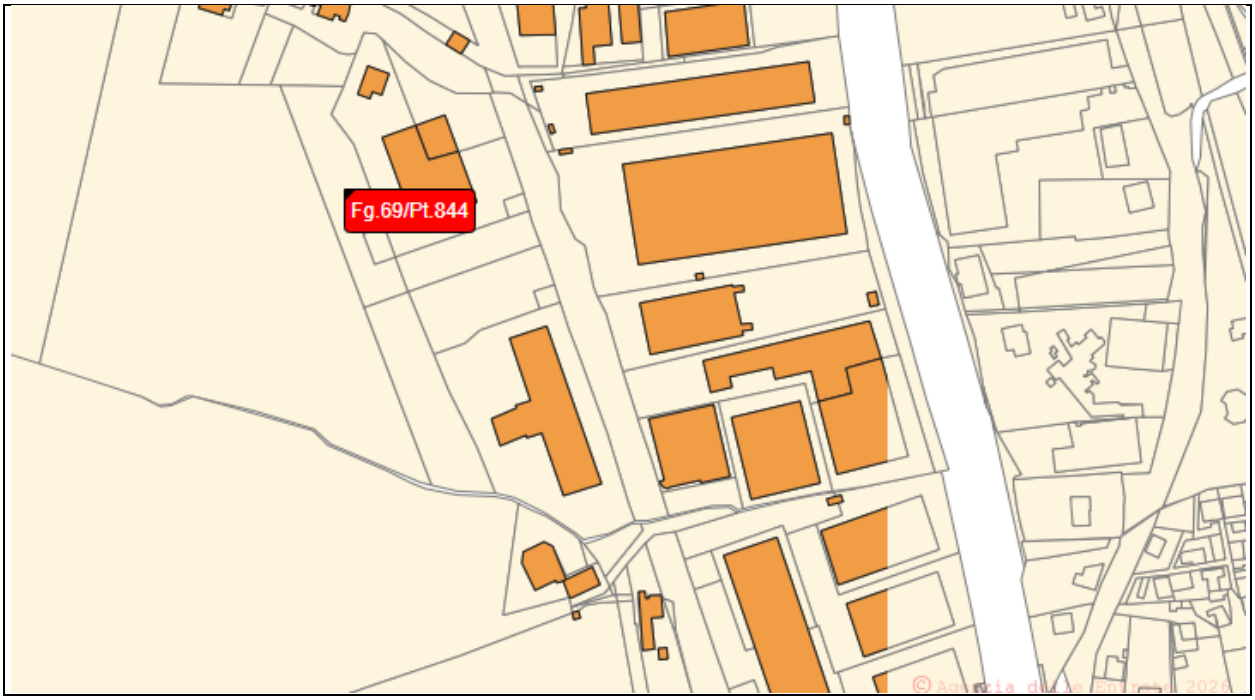
Diverso è invece per le rimanenti particelle di cui al Bene B, i cui rispettivi confini, non sono facilmente identificabili, in quanto si presentano come terreni dall'andamento scosceso e sui quali

non è stato attuato alcun intervento; tant'è che sono delle piccole colline, non facilmente percorribili per l'intero; non vi sono arbusti ma vegetazione spontanea e sterpaglie.
Ad oggi gli immobili sopra descritti non vengono sfruttati e utilizzati dal sig. [redacted] di fatto non hanno alcuna funzione.
A seguire delle foto esplicative di quanto appena relazionato.

		
FG. 31 P.LLA 1658 – TRATTO DI STRADA	APPEZZAMENTI TERRENO	APPEZZAMENTI TERRENO

1.3. IDENTIFICAZIONE BENE C - COMUNE DI CATANZARO

Il bene C è localizzato nel comune di Catanzaro alla Via Lucrezia della Valle s.n.c. Detto bene è ubicato in uno dei quartieri a vocazione produttiva del Catanzarese, sede di diverse attività industriali e commerciali, che dista circa sei (6) chilometri dal centro storico.
Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 69 del Comune di Catanzaro (Cz), Particella n° 844.
Nella figura sotto riportata, è identificato catastalmente l'immobile appena descritto.



La visura catastale storica di detto bene (*Allegato III*), effettuata attraverso il portale telematico dell'AdE, riporta, quale intestatari dell'immobile:

- sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto per 934/1000 della proprietà, in regime di separazione dei beni;
- sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto di usufrutto per 66/1000 della proprietà;

- sig.ra [redacted] nata a [redacted] – [redacted] (CF – [redacted]) e avente diritto della nuda proprietà per 66/1000, in regime di separazione dei beni.

Come già evidenziato, il bene risulta catastalmente identificato come appezzamento di terreno. Tuttavia, nello stato di fatto, una porzione dello stesso è stata trasformata e utilizzata come area di parcheggio a servizio sia del fabbricato commerciale adiacente sia della relativa attività esercitata al suo interno.

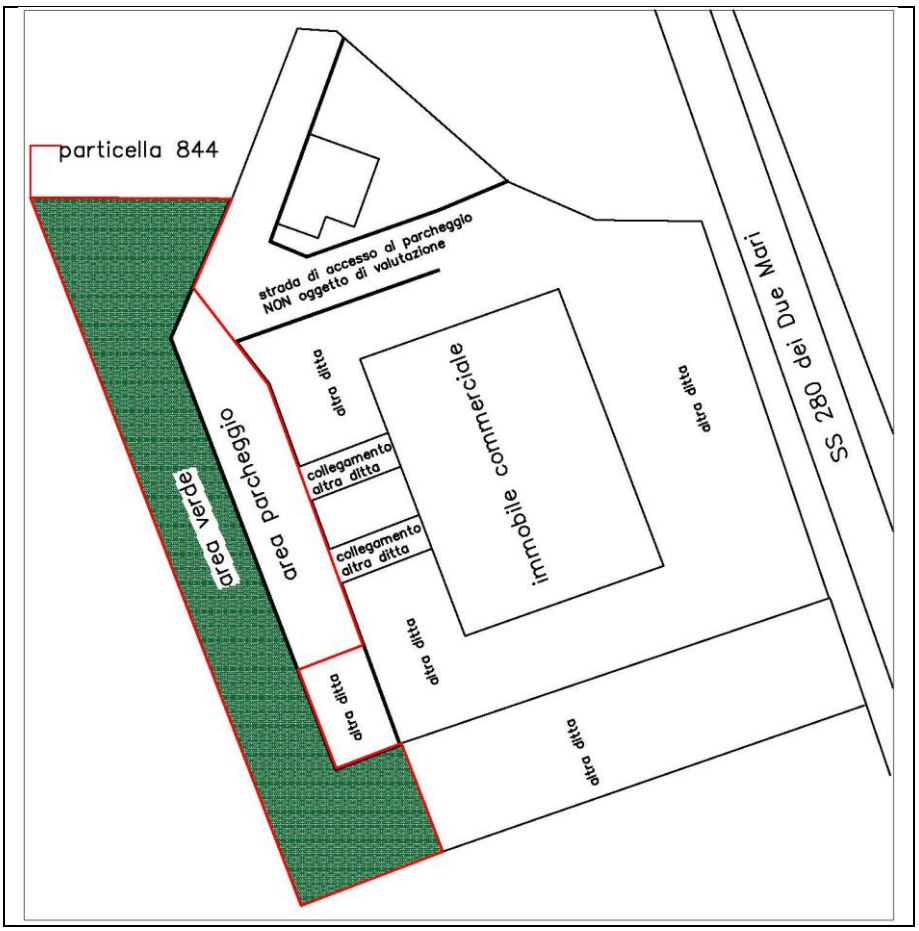
L'accesso al bene avviene dalla Via Lucrezia della Valle, ma non in modo diretto. Per raggiungerlo è infatti necessario transitare attraverso il piazzale pertinenziale dell'immobile commerciale sopra richiamato e percorrere una strada interna che costeggia il fabbricato. L'area oggetto di descrizione è ubicata sul retro dell'edificio commerciale e si trova a una quota altimetrica superiore rispetto al piano terra dello stesso. Dal parcheggio è inoltre possibile accedere direttamente al primo piano dell'immobile mediante apposite passerelle metalliche realizzate come collegamento tra le due aree.

In sintesi, il bene si compone di due distinte porzioni. La prima corrisponde a quanto riportato negli atti catastali, ovvero un terreno a destinazione seminativa che, per le sue caratteristiche morfologiche, si presenta particolarmente acclive e di difficile percorribilità. La seconda porzione è invece occupata dall'area adibita a parcheggio sopra descritta.

Le due aree risultano chiaramente separate da un muro di contenimento in cemento armato, sul quale è stata installata una recinzione metallica. Diversamente, l'area destinata a parcheggio non presenta alcuna delimitazione fisica verso l'esterno, essendo priva di recinzioni, cancelli o altri sistemi di chiusura; di conseguenza, essa risulta liberamente accessibile.

Dal punto di vista delle finiture, l'area destinata a parcheggio è pavimentata mediante uno strato di asfalto molto grezzo, mentre la restante porzione del lotto, sopra il muro in c.a., è mantenuta a verde ed è caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea.

A seguire uno schema planimetrico indicativo di quanto appena descritto.



Ritengo opportuno specificare che, come indicato sulla planimetria di cui sopra, sull'area utilizzata come parcheggio, una porzione è delimitata da dissuasori, alcuni attualmente divelti, che riservano il parcheggio ai sig.ri [redacted] e [redacted] ognuno per la parte di cui hanno diritto, per come meglio descritto ai paragrafi precedenti.
A seguire della documentazione fotografica relativa al Bene C.

		
AREA ADIBITA A PARCHEGGIO	AREA ADIBITA A PARCHEGGIO	PARCHEGGI RISERVATI
		
PARCHEGGI RISERVATI	AREA LASCIATA A VERDE	PASSERELLA DI COLLEGAMENTO

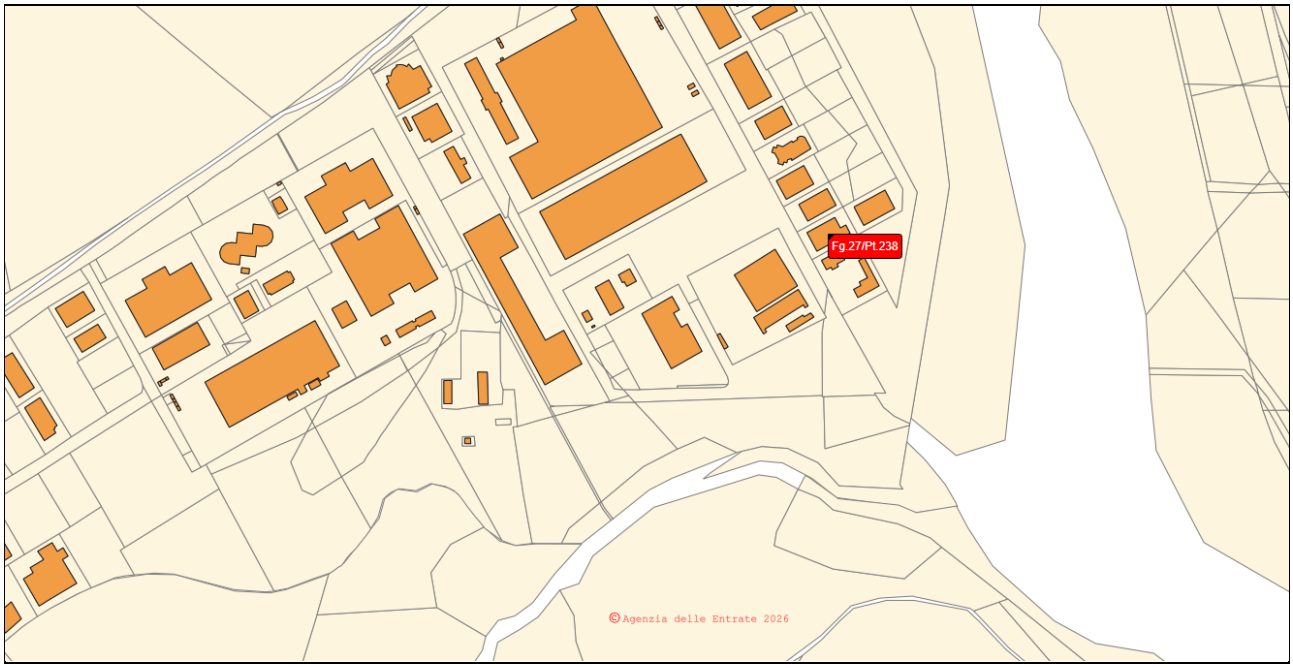
Dalla documentazione acquisita è emerso che la particella n. 844 del Foglio 69 deriva dal frazionamento della originaria particella n. 665, una porzione della quale era interessata dal Piano di Lottizzazione convenzionato per attività produttive di nuovo insediamento in Via Lucrezia della Valle, località "Serena", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 20/11/2003. Al fine di verificare l'eventuale assoggettamento della particella n. 844 alle previsioni del suddetto piano attuativo, è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Catanzaro. Dall'esame della tavola di zonizzazione e degli altri elaborati progettuali è risultato che la particella n. 844 non ricade all'interno del perimetro della lottizzazione e non ne costituisce parte integrante.

1.4. IDENTIFICAZIONE BENE D - COMUNE DI CARAFFA DI CATANZARO

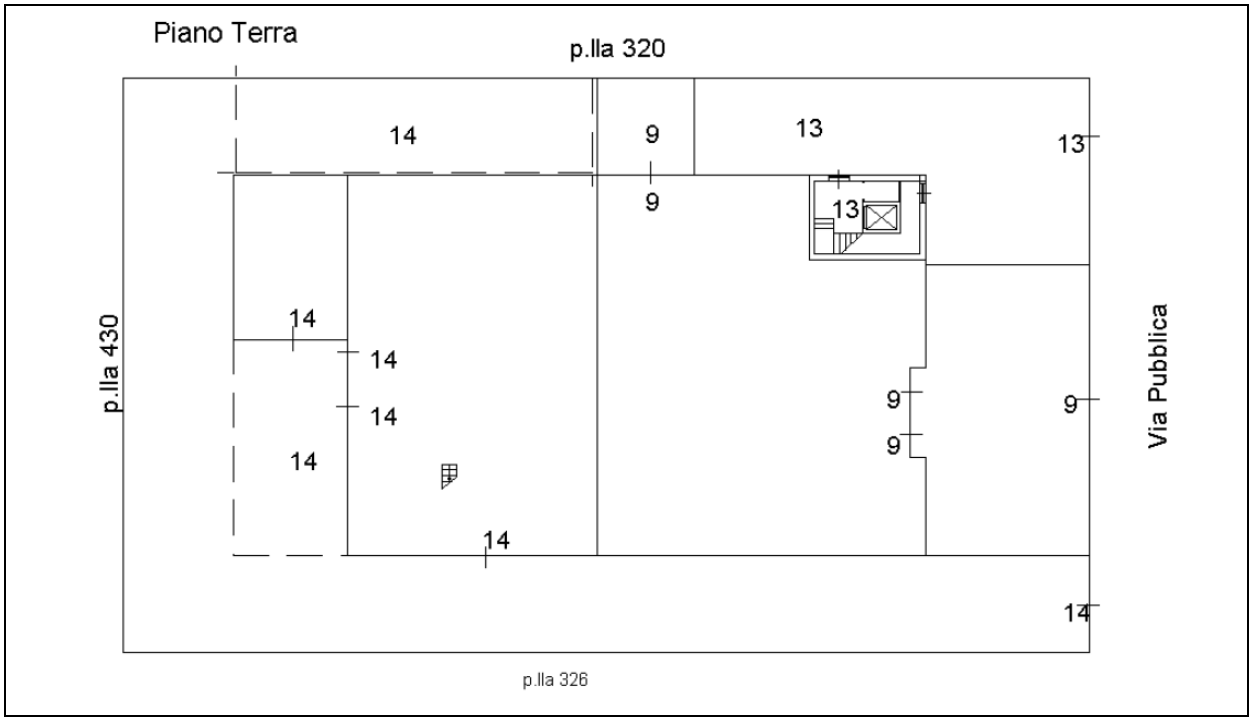
Il bene D è localizzato nel comune di Caraffa di Catanzaro, città situata alle porte della città di Catanzaro; in particolare il bene in oggetto è sito nella parte a valle, rispetto al centro storico del comune di appartenenza; questa zona ospita un'area industriale che negli ultimi anni ha avuto un forte sviluppo.
La visura catastale storica di detto bene (*Allegato 1V*), effettuata attraverso il portale telematico dell'AdE, riporta, quale intestatari dell'immobile:

- il sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto per 1/2 della proprietà;
- il sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto per 1/2 della proprietà.

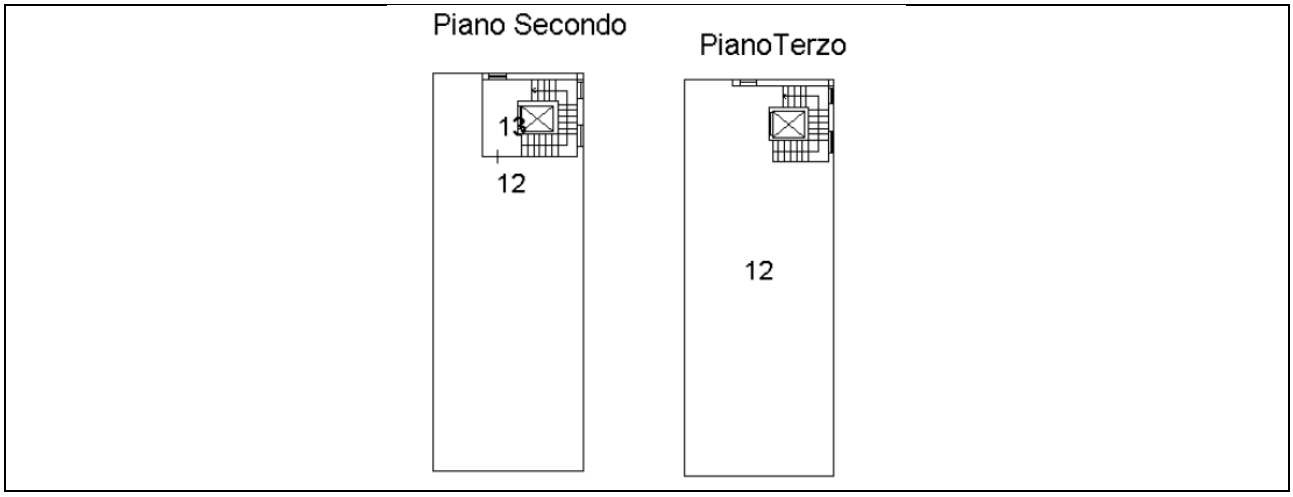
Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 27 del Comune di Caraffa di Catanzaro (Cz), Particella n° 238, Subalterno 12.
Nella figura sotto riportata, è identificato catastalmente l'immobile appena descritto.



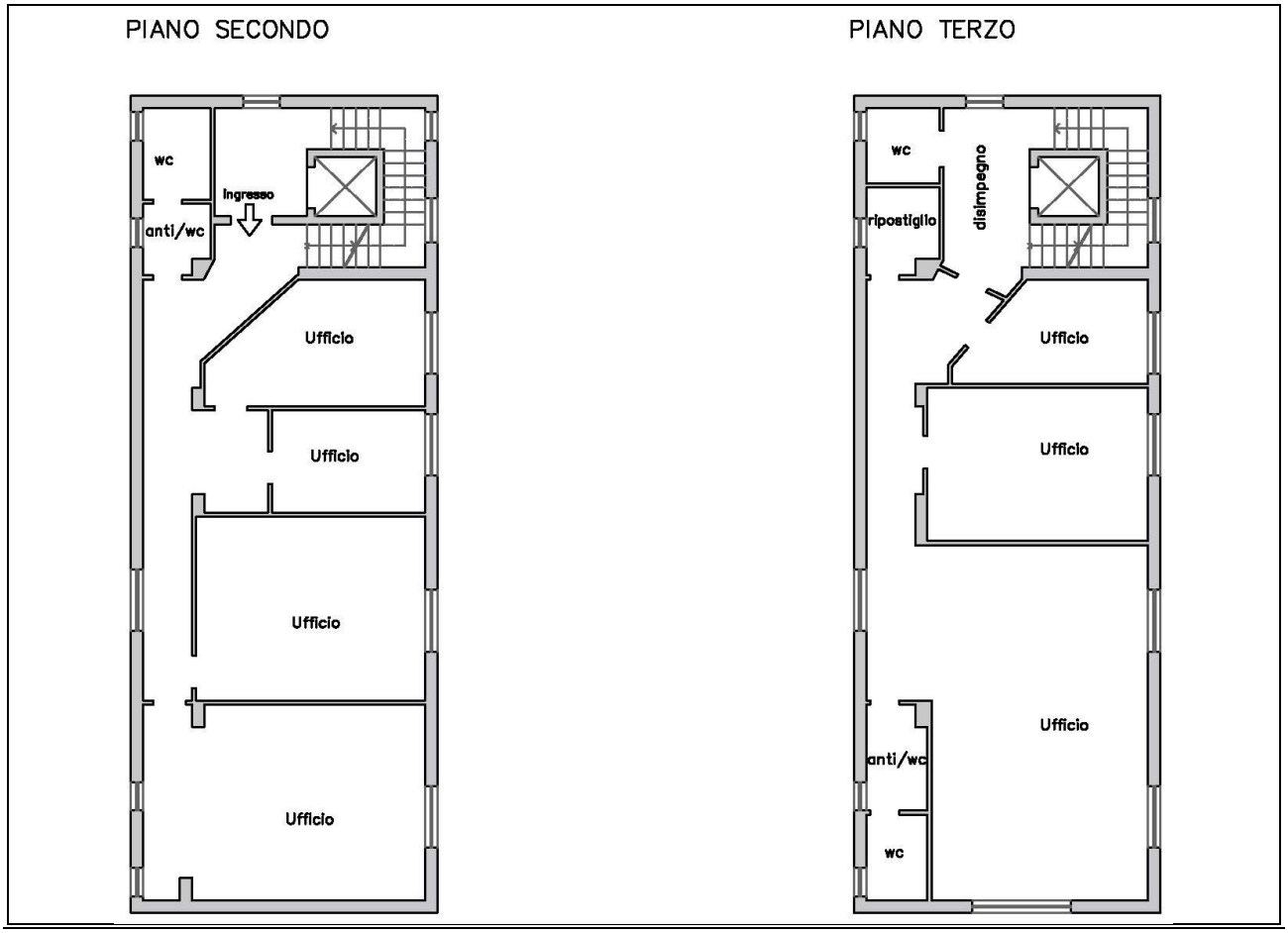
Il Bene D identifica il secondo e terzo piano di uno stabile; su entrambi i livelli, gli ambienti sono dedicati ad uso ufficio.
Lo stabile di appartenenza è posto al centro di un lotto e si compone di quattro livelli fuori terra; intorno allo stesso, insiste una corte che è divisa in porzioni e presenta diversi accessi; di fatto lo stabile non è di un unico proprietario; la suddivisione della corte e l'identificazione in più subalterni dei locali interni, riflette l'appartenenza a ditte diverse.
A seguire lo stralcio dell'elaborato planimetrico del piano terra.



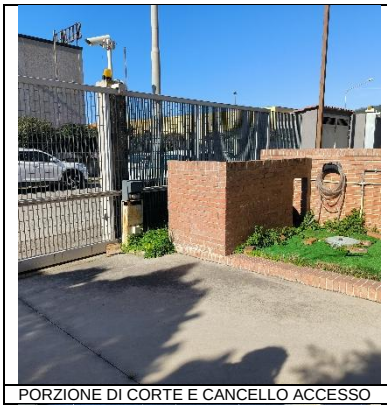
La via Pubblica, posta ad est rispetto lo stabile, serve l'ingresso della corte, subalterno 13, bene comune non censibile della porzione di immobile in cui è posto il Bene D; detta corte, oltre ad essere pavimentata, è delimitata e vi si può accedere attraverso un cancello carrabile, scorrevole e metallico. Così come la corte, anche il corpo scala è identificato con il subalterno 13 ed è un bene comune non censibile. Come sinteticamente anticipato, nel lotto e nello stabile insistono altri subalterni che identificano locali e aree appartenenti ad altre ditte. Per completezza a seguire è riportato lo stralcio dell'elaborato planimetrico del piano secondo e terzo, oggetto della presente procedura.

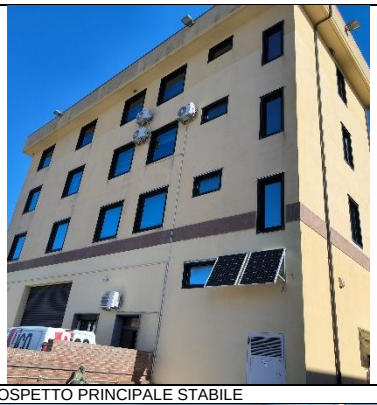


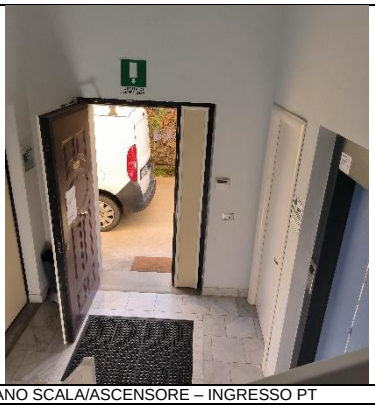
Come si evince dall'immagine sopra, il subalterno 13, vano scala e ascensore, si interrompe catastalmente al piano secondo; di fatto lo stesso corpo scala e ascensore, nel tratto di collegamento del piano secondo al piano terzo, è parte integrante del subalterno 12, per cui non più bene comune non censibile, bensì bene di proprietà e oggetto della presente valutazione.



La distribuzione interna del piano secondo, allo stato di fatto, si compone da un ingresso che affaccia su un corridoio che, da un lato dà sull'esterno, mentre sull'altro lato serve tutti gli altri vani che si susseguono e che sono adibiti ad uso ufficio; posto accanto all'ingresso, e servito dal corridoio di cui sopra, vi è un servizio igienico provvisto di antibagno e bagno.
La distribuzione interna del piano terzo, al quale si giunge tramite il corpo scala e/o ascensore interno come ampiamente descritto, è pressoché simile a quella del piano secondo; gli ambienti dedicati agli uffici sono dislocati tutti su lato e sono serviti dal lungo corridoio; lo stesso presenta ad un'estremità, in corrispondenza dello sbarco della scala e dell'ascensore, un servizio igienico e un ripostiglio; quest'ultimo è utilizzato sia come dispensa che come area di ristoro, con postazione per fare il caffe; dall'altra estremità del corridoio vi è un secondo servizio igienico, provvisto questo di antibagno.
Gli ambienti appena descritti, sia il piano secondo che il terzo, sono arredati con mobilio dallo stile moderno e tipico degli uffici, provvisto infatti di postazioni per computer, armadiature e scaffalature.
Le finiture, quali pavimentazione e rivestimenti sono ordinari e ceramici; la tinteggiatura è basica e in tutti gli ambienti e dalla tonalità azzurra molto delicata.
Tutti i locali si caratterizzano da un buono stato manutentivo, oltre che da un buono stato conservativo; di fatto il bene presenta ambienti accoglienti, ordinati e salubri.
Si rimanda alla documentazione fotografica a seguire, a supporto di quanto fin qui relazionato.


PORZIONE DI CORTE E CANCELLO ACCESSO


PROSPETTO PRINCIPALE STABILE

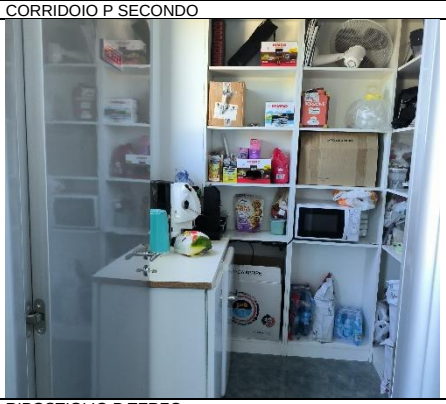

VANO SCALA/ASCENSORE – INGRESSO PT


SERVIZIO IGIENICO P SECONDO


CORRIDOIO P SECONDO


UFFICIO P SECONDO


SERVIZIO IGIENICO P TERZO


RIPOSTIGLIO P TERZO


UFFICIO P TERZO

Il Bene D, è dotato di tutti gli impianti tradizionali. Gli ambienti sono riscaldati per mezzo di radiatori installati in tutti gli ambienti ed alimentati a gas/metano. Il raffrescamento è invece assicurato da pompe di calore le cui unità esterne sono poste sui prospetti, mentre le unità interne, split, sono state installate nei vari ambienti. Come detto è presente un ascensore che garantisce il collegamento tra i vari livelli, il locale macchine ascensore è accessibile dall'esterno, al piano terra, attraverso una porta metallica posta sul prospetto principale.
Il quadro elettrico del piano è posizionato all'ingresso, subito dietro il portoncino ed è provvisto di interruttori differenziali generali e di singoli interruttori magnetotermici in grado di sezionare separatamente le linee dei condizionatori, le linee luce, caldaie, prese ed i vari ambienti, a completamento di una dotazione impiantistica superiore agli standard minimi.

2. TITOLO DI PROPPRIETA' DEL BENE:

Come specificato al punto 1 della presente relazione, la procedura fallimentare 24/2014 sottopone a pignoramento diverse unità immobiliari, sia fabbricati che terreni. Anche per il presente quesito sarà utilizzato il raggruppamento identificativo dei beni di cui al punto precedente.

- **BENE A** è riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 31, particella 1403, subalterno 2 categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani ed ha una rendita catastale di € 278,63.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] (CF – [redacted] è unico proprietario del bene, in regime di separazione dei beni, in virtù di Atto del 27/03/2007 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 83438 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4636.1/2007 Repertorio PI di Catanzaro in atti dal 19/04/2007.

- **BENE B** si compone da più appezzamenti di terreno siti nel Comune di Borgia e adiacenti l'un l'altro. A seguire vengono trattati singolarmente.
- Riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 31, particella 1658, subalterno 1 categoria F/1, consistenza 200 mq; detto bene, di fatto appartenente alla categoria catastale F/1, non produce reddito diretto per cui non ha reddito catastale.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] (CF – [redacted] è unico proprietario del bene, in regime di separazione dei beni, in virtù di Costituzione del 15/03/2012 Pratica CZ0040844 in atti dal 15/03/2012 Costituzione n. 1342.1/2012.

- Riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 31, particella 1534 con qualità bosco ceduo di Classe 2, superficie 25 mq, reddito dominicale € 0,04 e reddito agrario € 0,02.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] (CF – [redacted] è unico proprietario del bene, in regime di separazione dei beni, in virtù di Atto del 17/04/2007 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 83580 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 5120.1/2007 Repertorio PI di Catanzaro in atti dal 07/05/2007.

- Riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 31, particella 1610 con qualità uliveto di Classe 2, superficie 200 mq, reddito dominicale € 1,19 e reddito agrario € 0,77.
- Riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 31, particella 1612 con qualità uliveto di Classe 2, superficie 50 mq, reddito dominicale € 0,30 e reddito agrario € 0,19.
- Riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 31, particella 1614 con qualità bosco ceduo di Classe 2, superficie 420 mq, reddito dominicale € 0,65 e reddito agrario € 0,26.
- Riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 31, particella 1618 con qualità uliveto di Classe 2, superficie 30 mq, reddito dominicale € 0,18 e reddito agrario € 0,12.
- Riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 31, particella 1619 con qualità pascolo di Classe 1, superficie 20 mq, reddito dominicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01.

- Riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 31, particella 1620 con qualità pascolo di Classe 1, superficie 2360 mq, reddito dominicale € 1,58 e reddito agrario € 1,71.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] (CF – [redacted] è unico proprietario del bene, in regime di separazione dei beni, in virtù di Atto del 27/03/2007 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 83438 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4636.1/2007 Repertorio PI di Catanzaro in atti dal 19/04/2007.

- **BENE C** – è riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 69, particella 844 con qualità seminativo, classe 2, superficie 2970 mq, reddito dominicale € 10,74 e reddito agrario 3,83.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che gli intestatari sono:

- sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto per 934/1000 della proprietà, in regime di separazione dei beni;

in virtù di Atto del 17/05/2010 Pubblico ufficiale [redacted] Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 151385 - Compravendita ***Atto di permuta a rogito Notaio Dr [redacted] di Catanzaro del 28 ottobre 2005 N. 140395 del repertorio, registrato a Catanzaro il 08 novembre 2005 al N. 687 ed ivi trascritto il 10 novembre 2005 al N.1387 7 R.P. e 24010 R.G.; e Atto di compravendita a rogito Notaio Dr [redacted] di Catanzaro del 2 novembre 2005 N. 140396 del Repertorio, registrato a Catanzaro l'11 novembre 2005 al N. 4853/1T ed ivi trascritto l 11 NOVEMBRE 2005 al N. 13906 R.P. e 24154 Nota presentata con Modello Unico n. 6005.1/2010 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 01/06/2010;

- sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto di usufrutto per 66/1000 della proprietà;
- sig.ra [redacted] nata a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto della nuda proprietà per 66/1000, in regime di separazione dei beni;

in virtù di Atto del 25/05/2009 Pubblico Ufficiale [redacted] sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 38579 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4968.2/2009 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 03/06/2009.

- **BENE D** è riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 27, particella 238, subalterno 12 categoria A/10, classe U, consistenza 15 vani ed ha una rendita catastale di € 1.859,24.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che gli intestatari sono:

- il sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto per 1/2 della proprietà;
- il sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] e avente diritto per 1/2 della proprietà.

Gli stessi sono intestatari in virtù Atto di donazione del 18/02/2011 n. 62875 Repertorio n. 13798 e successiva Voltura d'ufficio del 19/02/2013 Pubblico Ufficiale [redacted] Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 95293 – Nota 2317/13: Rinuncia Voltura n. 2707.1/2013 Pratica n. CZ0031374 in atti dal 14/03/2013.

Si specifica che, nonostante il bene non sia intestato al fallito della presente procedura, sig. [redacted] resta oggetto di pignoramento per via della formalità che insiste sullo stesso; in particolare, dall'ispezione ipotecaria risulta la trascrizione n. 15386/11988 del 17/10/2023 con la quale viene revocata la donazione di cui sopra, che rendeva titolari i sig.ri [redacted] e [redacted] Per completezza riporto quanto nella sezione D dell'ispezione ipotecaria: "*CON LA PRESENTE SI CHIEDE CHE VENGA REVOCATO, NEI CONFRONTI DELL'ATTORE AVV.* [redacted] *L' ATTO DI DONAZIONE DELLA NUDA PROPRIETA ' ROGATO DAL NOTAIO* [redacted] *IN RENDE IN DATA 18.02.2011 REP.6287 5 RACC.13798 - TRASCRITTO IN DATA 23.02.2011 R.G. 2840 R. P.1922 - CON IL QUALE IL SIGNOR* [redacted] *DONAVA AI SUOI FIGLI MINORI* [redacted] *E*

[redacted] *L' IMMOBILE SITO IN CARAFFA DI CATANZARO ALLA CT R, DIFESA IDENTIFICATO A SUO TEMPO CON FL.27 PLLE 238 SUB 2-3-4-5*."
Per quanto sopra, come già specificato, il bene D, resta oggetto di pignoramento e di valutazione nella presente perizia.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso agli immobili oggetto di perizia, si può affermare con certezza quanto segue:
BENE A - il bene non coincide con l'abitazione principale dell'esecutato che pur avendone la piena proprietà, è in possesso del bene nonostante non lo utilizzi come dimora e come abituale residenza. Da quanto accertato in fase di sopralluogo, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono disattivate, di fatto si evince con certezza che gli spazi non sono adibiti ad un uso continuativo.

BENE B - Dalle verifiche effettuate, a seguito anche del sopralluogo ai beni immobili in oggetto, si può affermare che di fatto non si tratta di abitazione principale dell'impresa fallita in quanto sono degli appezzamenti di terreno, per come ampiamente descritto. In merito allo stato di occupazione degli immobili, il debitore esecutato, nella persona del sig. [redacted] è in possesso dei beni pignorati.

BENE C - In ordine allo stato di possesso, si rileva che il sig. [redacted] titolare della quota di 934/1000 della proprietà, detiene materialmente soltanto la porzione del bene non trasformata, costituita dal terreno lasciato a verde. Non risulta invece nel possesso della restante porzione, attualmente destinata a parcheggio e utilizzata a servizio dell'adiacente attività commerciale. Pertanto, il possesso del bene da parte del debitore deve ritenersi limitato alla sola area a verde, mentre l'area adibita a parcheggio risulta nella disponibilità di terzi.

BENE D - trattasi di un locale ad uso uffici su cui l'esecutato ha diritto di proprietà in virtù della revocatoria; per di più, per via anche della destinazione d'uso, non corrisponde alla sua abitazione principale. Inoltre, l'indicazione assunta in sede di sopralluogo, è che lo stesso bene era occupato da terzi in virtù di un contratto di locazione con scadenza nel mese di marzo 2026. A detta del sig. [redacted] il contratto non verrà rinnovato pertanto l'immobile attualmente è nella sua disponibilità.

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

La procedura fallimentare n. 24/2014 riguarda diversi beni immobiliari aventi natura e destinazione d'uso differenti, nello specifico alcuni appezzamenti di terreno, un fabbricato a destinazione residenziale e un immobile ad uso ufficio. Considerata l'eterogeneità dei beni oggetto di stima, non è possibile applicare un unico procedimento valutativo per tutti gli immobili; pertanto, per ciascuna tipologia di bene viene adottato il metodo estimativo ritenuto più idoneo in relazione alle specifiche caratteristiche e alla relativa destinazione d'uso.

4.1 PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE BENE A

Per il bena A utilizzo il Metodo del Confronto di Mercato *(MCA – Market Comparison Approach)* in quanto è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato, essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato del bene da valutare e la zona di ubicazione è nota, risultando quindi, a parere dello scrivente, la scelta migliore da adottare. Il dato ricavato verrà però adeguato sulla scorta altre considerazioni, proprie, che saranno dettagliatamente motivate in seguito. Per una maggiore comprensione suddivido il procedimento nelle fasi di cui a seguire:

- *Determinazione della superficie del bene da stimare;*
- *Analisi del mercato e rilevazione dei dati immobiliari;*
- *Analisi dei prezzi e calcolo dei prezzi noti;*
- *Sintesi estimativa e sistema di stima.*

Per cui, a seguire saranno espletate le quattro fasi sopraelencate così da poter determinare il prezzo base di vendita.

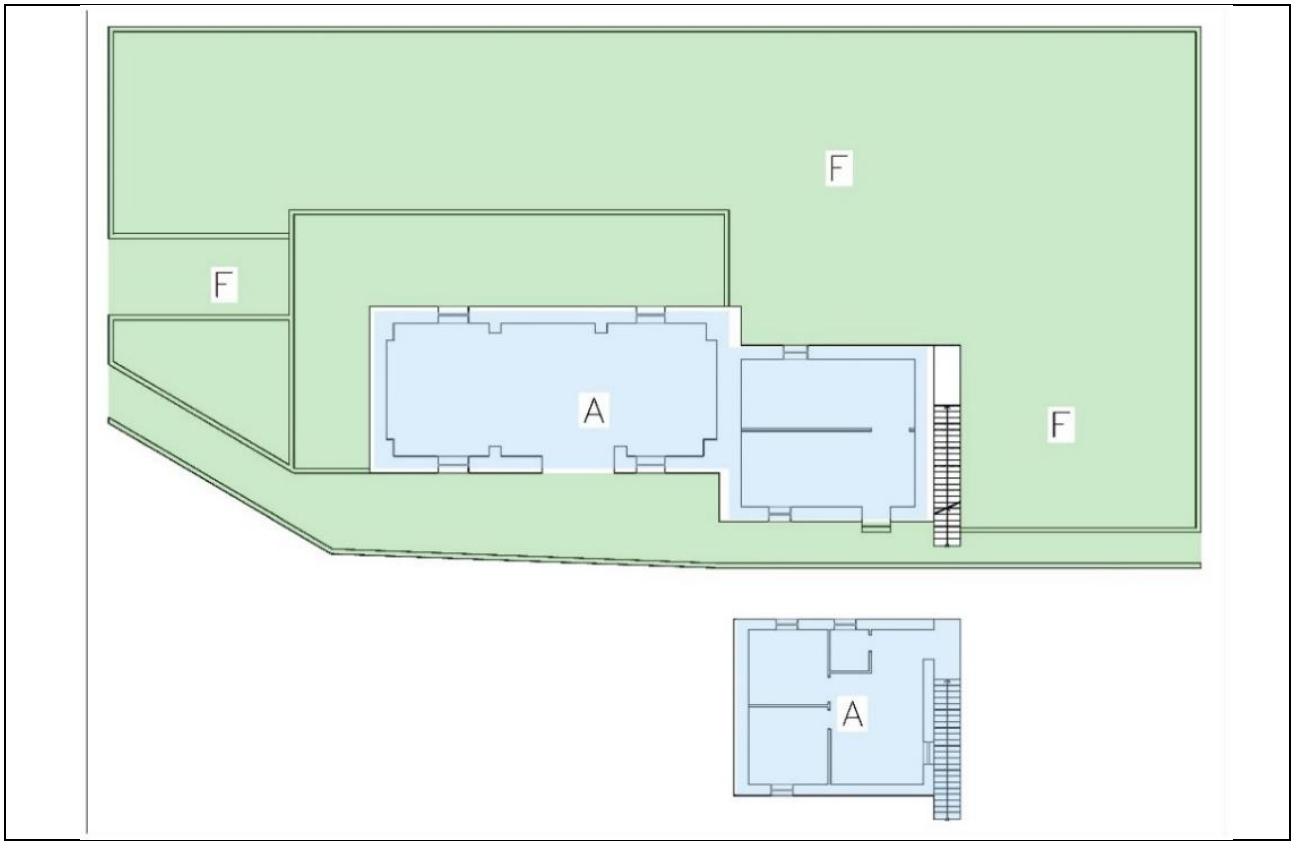
1 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL BENE DA STIMARE

Per definire la superficie del bene oggetto di perizia è utilizzato il criterio indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, riassunto nella seguente tabella:

Tabella per il calcolo della superficie della superficie commerciale						
A/3 abitazioni di tipo economico		Incidenza %	Calcolo della superficie commerciale			
			Superficie lorda in mq	Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
Ambienti	Descrizione		(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	100%	212,59	1,00		212,59
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.	10%	212,59	0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	21,26
		2%	622,08	0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	12,44
Superficie commerciale finale						246,29

La superficie commerciale determinata secondo le indicazioni di cui alla tabella sopra riportata, è pari a mq 246,29. Il dato è stato ricavato secondo lo schema grafico che propongo sotto. Dalla lettura dello stesso è evincibile che:

- le aree indicate come "A1" sono considerate al 100% della loro superficie (*superficie lorda* dei v*ani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6*);
- l'area scoperta è stata determinata secondo quanto dettato dalla lettera "F", (*Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.; per detta superficie fino alla superficie definita nella lettera "A1" è stato applicato un coefficiente pari al 10%, per quella eccedente il 2%*).



2 - ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

Per procedere con una puntuale analisi di mercato, è stato necessario individuare il segmento cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, che, come descritto al punto 1 della presente relazione, è ubicato in Contrada Donnantona, nel Comune di Borgia nella Provincia di Catanzaro.
Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (*GEOPOI*), sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso e alle relative quotazioni.

In particolare, considerando il bene da valutare, ho preso in oggetto:

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice OMI di appartenenza "R1", Fascia corrispondente "extraurbana", zona "rurale";
- lo stralcio delle quotazioni di interesse riporta quale tipologia prevalente nell'area "non presente";
- le quotazioni utilizzate per la tipologia di immobili aventi stato conservativo 'normale', risultano avere:
    - per le abitazioni di tipo civile, un valore di mercato, calcolato su superficie lorda, compreso tra un Min di 650,00 €/mq e un Max di 850,00 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, II semestre 2025 (*ultimo semestre pubblicato al momento della stima*).

A seguire l'immagine completa, con zona omogenea di mercato appena descritta, tratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO
Comune: BORGIA (B002)
Fascia: Extraurbana
Zona: ZONA RURALE
Codice zona: R1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione prevalente:

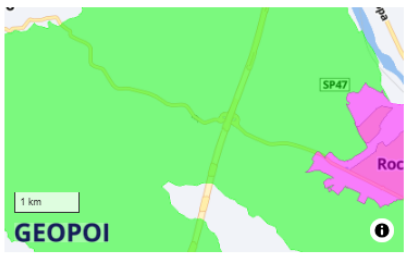
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	850	L			
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L			

Stampa — Legenda

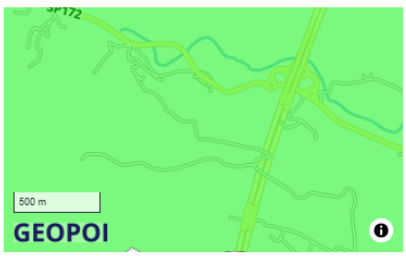
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Dall'indagine di mercato condotta sulla zona omogenea in esame, visitando i vari siti specializzati che propongono immobili in vendita, ho estrapolato il campione omogeneo su cui operare la comparazione, prendendo in riferimento tre immobili *(che, nelle tabelle di seguito riportate, vengono*

identificati come comparables – rispettivamente C1-C2-C3) da confrontare con l'immobile oggetto di valutazione *(definito subject - S)*.
Di seguito quindi riporto uno stralcio riassuntivo dei comparabili selezionati dopo accurata ricerca, da cui ho attinto i dati per i calcoli che successivamente espongo.

COMPARABLE 1	**Casa indipendente in Vendita in Via Coriolano 12 a Borgia** Centro € **45.000** 80 m² 4 locali 1 bagno A pochi passi da Via Marconi, proponiamo un'interessante unità immobiliare su due livelli, composta da due parti, una già ristrutturata e abitabile, perfetta per le vacanze; l'altra da ristrutturare, con progetto e permesso comunale già approvati.
COMPARABLE 2	**Bilocale in Vendita in zona Centro a Borgia** Centro € **52.000** 75 m² 2 locali 1 bagno piano terra D appartamento indipendente, completamente RISTRUTTURATO ed ARREDATO in chiave moderna, posto al piano terra. All'interno è composto da: ingresso living su su ampio e luminoso soggiorno con cucina a vista, camera da letto, bagno con box doccia.
COMPARABLE 3	**Appartamento in Vendita in Via Suor A. Cacia a Borgia** Centro € **72.000** 118 m² 5 locali 2 bagni 1 Borgia (CZ) Nel centro, in zona tranquilla e ben servita, proponiamo un appartamento al secondo piano con vista panoramica mozzafiato.

I tre immobili selezionati, sono tutti ubicati nello stesso Comune del bene oggetto della valutazione. Di questi, ho attentamente studiato le caratteristiche e visionato le foto allegate, ritenendo quindi che possano essere considerati attendibili i valori esposti, dunque, utili al raggiungimento del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Nella tabella riportata nella pagina a seguire è sintetizzato il confronto tra gli immobili i cui prezzi sono noti (*Comparables C_1 – C_2 – C_3*), mentre, il prezzo dell'immobile oggetto di stima *(subject)* è l'incognita da calcolare (*riportato nella colonna S*).

PARAMETRI	COMPARABLES			SUBJECT
	C1	C2	C3	S
Locali	4	2	5	4
Superficie commerciale (mq)	80,00	75,00	118,00	246,29
Bagni	1	2	2	1
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	assente
Condizioni	abitabile	ristrutturato	ristrutturato	da ristrutturare
Piano	terra	terra	secondo	terra
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	no	no	no	si
Terrazzo	no	no	no	no
Balconi	si	no	si	no
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	45.000,00 €	52.000,00 €	72.000,00 €	?

3 - ANALISI DEI PREZZI E CALCOLO DEI PREZZI NOTI

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto (**C1**, **C2** e **C3**) il cui prezzo è prossimo ai valori della sezione di mercato analizzati all'epoca della stima (*quella dell'ultimo semestre disponibile*), non occorre riallineare ed omogeneizzare cronologicamente i prezzi degli stessi immobili.
Di fatto, il valore unitario di applicazione, identificato da qui in poi come "Prezzo Noto", sarà dato dal rapporto tra il Prezzo rilevato all'epoca di stima di ciascun immobile e le rispettive superfici commerciali.
La tabella, di cui a seguire, illustra quanto appena descritto e mette in evidenza i Prezzi Noti relativi ai tre Comparables (*immobili dal valore commerciale noto*).

PARAMETRI	COMPARABLES		
	C1	C2	C3
Prezzo (€)	45.000,00 €	52.000,00 €	72.000,00 €
Superficie commerciale (mq)	80,00	75,00	118,00
Prezzo Noto	562,50 €	693,33 €	610,17 €

4 - SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

La sintesi estimativa, infine, permette di stimare il Prezzo Unico dell'immobile da valutare in funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative e comuni a tutti i comparabili (*comparables*) in esame.
L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore.
Si dovranno, quindi modificare i Prezzi Noti, di cui al punto precedente, ottenuti in base alle caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative.
Si otterrà cosi il valore medio, in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili. In tal senso bisogna integrare la procedura di stima MCA con il "*Sistema di Stima"*.
Detto "*Sistema di Stima*" è una formalizzazione a completamento del MCA, in quanto è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai Prezzi Noti.
La soluzione della matrice restituisce il Valore di Stima, cioè il Prezzo Unico dell'immobile da valutare.

A seguire il nomenclatore attraverso cui si estrapolano i valori in funzione delle caratteristiche qualitative, caratteristiche estrinseche ambientali e caratteristiche intrinseche posizionali, degli immobili presi in oggetto per la presente stima.

A- Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30	1,30	1,30		
Semicentrale (C)	1,20			1,20	
Periferica (D)	1,00				
Suburbana (E)	0,85				0,85
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		1,30	1,30	1,20	0,85

B- Caratteristiche intrinsiche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00		1,00	1,00	
2	0,70	0,70			0,70
3	0,60				
4	0,50				
VALORE APPLICATO		0,70	1,00	1,00	0,70
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80				
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
VALORE APPLICATO		0,70	0,70	0,70	0,70
SUBTOTALI PRODOTTI (B)		**0,49**	**0,70**	**0,70**	**0,49**

C- Caratteristiche intrinsiche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50		1,50	1,50	
abitabile(condiz. Normali)	1,00	1,00			
da ristrutturare	0,60				0,60
VALORE APPLICATO		1,00	1,50	1,50	0,60
Livello piano					
Terra	0,85	0,85	0,85		0,85
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05			1,05	
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
VALORE APPLICATO		0,85	0,85	1,05	0,85
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 per p)					
Assente(p.t. e 1°)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
VALORE APPLICATO		1,00	1,00	1,00	1,00
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,70	1,00	0,70	0,70
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		1,10	0,90	1,10	0,90
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,00	1,00	1,00	1,05
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		2,00	2,00	2,00	2,00
VALORE APPLICATO		1,54	1,80	1,54	1,32
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
VALORE APPLICATO		1,05	1,05	1,05	1,05
SUBTOTALI PRODOTTI (C)		**1,37**	**2,41**	**2,55**	**0,71**

D- Caratteristiche intrinsiche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
VALORE APPLICATO		1,30	1,30	1,30	1,30
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10	1,10	1,10		
Maggiore di 110 mq	1,00			1,00	1,00
VALORE APPLICATO		1,10	1,10	1,00	1,00
SUBTOTALI PRODOTTI (D)		**1,43**	**1,43**	**1,30**	**1,30**

TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI	**0,96**	**2,41**	**2,32**	**0,45**

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,30	0,96
Comparable C2	1,30	2,41
Comparable C3	1,20	2,32
Subject	0,85	0,45

Ottenuti i valori delle caratteristiche estrinseche ambientali (CEA) e caratteristiche intrinseche posizionali (CIP), si applica il Sistema di Stima.
Il Sistema di Stima, per come già accennato, è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore V_1 che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi noti di riferimento (*i cui valori matriciali saranno tutti settati ad 1,00*);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa V_2 e V_3, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			PREZZI NOTI(€/mq)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	1	0,45	0,51	562,50 €
Comparable C2	1	0,45	1,96	693,33 €
Comparable C3	1	0,35	1,87	610,17 €

Si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV) per verificare se la matrice di cui sopra sia invertibile.

DETERMIN. MV:	0,145

Verificato che la matrice sia invertibile, si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Infine, si moltiplica l'Inversa della Matrice di Valutazione MV ottenuta, per il Vettore dei Prezzi Noti, acquisendo il Valore Unitario di applicazione (V_1) dell'immobile da valutare.

INV. (MV)		
1,05942	-4,5594	4,5
0,65279	9,3472	-10
-0,6901	0,6901	0

Inv (MV) x PN
180,49
746,23
90,29

L'incognita V_1 = 180,49 €/mq è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima.
Nota l'incognita, si passa al calcolo del più probabile valore di mercato (VM) dell'immobile da valutare, dato dal prodotto del valore unitario di applicazione (VU) per la propria superficie commerciale del (S):

DETERMINAZIONE		Valore Unitario	Superficie	Prezzo
VALORE DI MERCATO =	(VU*S)=	180,49 €	246,29	44.452,55 €

N.B.: Le superfici esterne, non sono calcolate in aggiunta al prezzo sopra determinato, perché già considerate nella superficie totale inoltre, le caratteristiche dell'immobile, di cui alla tabella riportata alla pagina precedente (nomenclatore), applicando i vari parametri, attribuiscono il valore totale all'immobile in funzione delle dotazioni dello stesso.

* * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * *

Ottenuto il valore risultante dal calcolo analitico precedentemente esposto, ritengo opportuno procedere con ulteriori valutazioni sul bene oggetto di stima, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, tenendo conto anche di elementi non direttamente desumibili dai dati tabellari o dai parametri di confronto.
Alla luce delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile, il valore determinato risulta congruo. Tale valutazione trova ulteriore conferma considerando alcuni aspetti peculiari del bene, quali la specificità della posizione in cui lo stesso è ubicato, la vicinanza allo svincolo della nuova SS106, nonché la possibilità di rendere l'immobile indipendente mediante recinzione dell'area e realizzazione di un'unità immobiliare autonoma rispetto al contesto circostante, dotata di locali accessori pertinenziali a servizio dell'abitazione e di una corte esclusiva di adeguata consistenza.
Pertanto, sulla base delle valutazioni effettuate, dello stato manutentivo e degli approfondimenti condotti mediante confronto con l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, anche attraverso la consultazione degli annunci e delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, si ritiene che **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima** possa essere determinato, in cifra tonda, in **€ 45.000,00** (diconsi euro quarantacinquemila/00).
Il valore sopra indicato risulta, inoltre, coerente con i valori riscontrabili nell'attuale mercato immobiliare di riferimento.

4.2 PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE BENE B

Ho eseguito una prima valutazione del terreno mediante il procedimento sintetico-comparativo parametrico, assumendo quale parametro unitario il Valore Agricolo Medio (V.A.M.) relativo alla coltura praticata nella specifica regione agraria di appartenenza. Si tratta di un criterio estimativo previsto in ambito espropriativo e rurale, fondato sui valori unitari determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri per ciascuna qualità di coltura e regione agraria.
Al riguardo, se pur esiste l'incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi (*VAM*) ai fini estimativi, dichiarati dalla Sentenza n. 181/2011 della Corte Costituzionale, evidenzio che la normativa regionale demaniale — *in particolare la L.R. Calabria n. 18/2007 ed i relativi regolamenti attuativi, da ultimo quello emanato nel dicembre 2024* — prevede espressamente la possibilità di utilizzare i VAM quali parametri iniziali di riferimento per la determinazione del valore dei terreni.
Tali valori, tuttavia, non possono essere considerati espressivi del valore di mercato effettivo, in quanto non tengono conto delle specifiche caratteristiche del fondo, quali la localizzazione puntuale, l'accessibilità e la dotazione infrastrutturale, con la conseguenza che possono determinarsi scostamenti anche significativi. Ne deriva che gli stessi debbano essere utilizzati unicamente quale base di partenza, da integrare e correggere alla luce delle caratteristiche reali del compendio oggetto di stima. Pertanto il dato tabellare sarà corretto ed interpretato secondo specifici dati.

1 – APPLICAZIONE DEL VALORE AGRICOLO MEDIO

La stima è effettuata applicando il Valore Agricolo Medio relativo alla coltura alla superficie del fondo, secondo la seguente relazione:

$$V = S \times V.A.M.$$

- V= valore del fondo;
- S= superficie del terreno;
- $V.A.M.$= Valore Agricolo Medio unitario espresso in €/ha.

Per cui ai fini estimativi ho fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) determinati dalla Commissione Provinciale Espropri della provincia di Catanzaro, ai sensi dell'art. 16 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. Dalla consultazione delle tabelle ufficiali relative all'anno 2013, per il Comune di Borgia, ricadente nella Regione Agraria n. 10.

Foglio n. 31 Comune di Borgia - BENE B				
Regione Agraria n. 10				
P.lla	Qualità	Valore Agricolo Medio Euro/ha	Superficie fondo/ha	applicazione VAM
1658	area urbana		€ 0,0025	
1534	bosco ceduo	€ 5.754,00	€ 0,0200	115,08 €
1610	uliveto	€ 21.845,00	€ 0,0200	436,90 €
1612	uliveto	€ 21.845,00	€ 0,0050	109,23 €
1614	bosco ceduo	€ 5.754,00	€ 0,0420	241,67 €
1618	uliveto	€ 21.845,00	€ 0,0030	65,54 €
1619	pascolo	€ 3.006,00	€ 0,0020	6,01 €
1620	pascolo	€ 3.006,00	€ 0,2360	709,42 €

Si specifica che la particella 1658, censita quale area urbana, costituisce di fatto una porzione di viabilità a servizio del Bene A e degli ulteriori fondi limitrofi, svolgendo una funzione esclusivamente accessoria e servente rispetto agli stessi. In ragione dell'assenza di autonomia funzionale ed economica, nonché della mancanza di un concreto mercato di riferimento per beni aventi analoghe caratteristiche e destinazione, si ritiene che il cespite non sia idoneo ad esprimere un autonomo valore venale apprezzabile.
Pertanto, ai fini della presente procedura estimativa, il valore del cespite deve ritenersi sostanzialmente assorbito nell'utilità arrecata ai beni serviti, con conseguente attribuzione di un valore commerciale autonomo da considerarsi trascurabile.

2 – FORMULAZIONE ESTIMATIVA ANALITICA CON COEFFICIENTI CORRETTIVI

Al fine di pervenire ad una valutazione maggiormente aderente alle reali condizioni del bene, per come detto in precedenza, si procede mediante applicazione di una formula estimativa analitica derivata dal criterio del Valore Agricolo Medio (V.A.M.), opportunamente corretta con dei coefficienti:

$$V = VAM \times S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

dove:

- **V** = valore del fondo
- **VAM** = Valore Agricolo Medio (€/ha)
- **S** = superficie (ha)
- **K_1** = coefficiente di dimensione
- **K_2** = coefficiente di accessibilità
- **K_3** = coefficiente di forma e configurazione
- **K_4** = coefficiente di commerciabilità

Ai fini della determinazione del valore del bene di fatto, il Valore Agricolo Medio (V.A.M.) è stato adeguato mediante applicazione i coefficienti correttivi, secondo i principi dell'estimo agrario classico, come elaborati nella dottrina di riferimento (Serpieri, *Economia e politica agraria*; Michieli, *Estimo*), nonché secondo consolidata prassi estimativa adottata nelle consulenze tecniche d'ufficio.

Tali coefficienti non assumono natura normativa, bensì rappresentano strumenti di adattamento estimativo del valore medio tabellare alle condizioni specifiche del bene oggetto di stima, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Coefficiente di dimensione (K_1)

Secondo la dottrina di Serpieri e Michieli, la redditività del fondo agrario è funzione diretta della sua dimensione minima aziendale, intesa quale superficie idonea a garantire un'organizzazione produttiva autonoma ed economicamente efficiente.

Range realistico:

- 0,10 → 0,40 (molto piccolo)
- 0,50 → 0,80 (medio)
- 1,00 (normale)

Coefficiente di accessibilità (K_2)

Secondo Michieli, l'accessibilità costituisce un elemento influente sul valore fondiario in quanto incide direttamente sulla possibilità di gestione e coltivazione del fondo.

Range tipico:

- 0,60 → 0,90 (accesso difficile)
- 1,00 (normale)
- 1,10 → 1,20 (ottimo accesso)

Coefficiente di forma e giacitura (K_3)

La dottrina estimativa riconosce che la regolarità geometrica del fondo incide sulla sua razionale utilizzazione agricola, in particolare in relazione alla meccanizzazione e alla continuità delle colture.

Criteri reali:

- regolare = 1,00
- irregolare = 0,80–0,95
- molto irregolare = 0,60–0,75

Coefficiente di commerciabilità (K_4)

Secondo la prassi estimativa consolidata nelle consulenze tecniche d'ufficio, la commerciabilità rappresenta la concreta possibilità di collocazione del bene sul mercato libero, tenuto conto della domanda effettiva.

Per fondi di dimensioni minime non autonomamente produttivi, la dottrina e la giurisprudenza estimativa riconoscono una forte riduzione della platea dei potenziali acquirenti, limitata generalmente ai soli proprietari confinanti (*valore di accorpamento*).

Range realistico:

- 0,10 → 0,30 (quasi invendibile)
- 0,40 → 0,60 (scarsa commerciabilità)
- 0,80–1,00 (mercato normale)

I coefficienti correttivi non hanno natura matematica rigida, ma derivano da una sintesi estimativa basata su criteri tecnico-comparativi e sull'esperienza peritale consolidata, finalizzati ad adeguare il VAM alle condizioni reali del bene oggetto di stima.

A seguire la tabella con i valori dei fondi, delle diverse particelle che compongono il Bene B, ricavati adeguando i rispettivi Valori Agricoli Medi con i coefficienti di cui sopra.

Particella		1534	1610	1612	1614	1618	1619	1620
Valore Agricolo Medio €/mq		5.754,00 €	21.845,00 €	21.845,00 €	5.754,00 €	21.845,00 €	3.006,00 €	3.006,00 €
Superficie *ha*		0,020	0,020	0,005	0,042	0,003	0,002	0,236
K1 dimensione	piccolo	0,10		0,10		0,10	0,10	
	medio		0,70		0,70			
	normale							1,00
K2 accessibilità	difficile	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,90
	ottimo							
	normale							
K3 forma	molto irregolare							
	irregolare	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	regolare							
K4 commerciabilità	quasi invendibile	0,10		0,10		0,10	0,10	
	scarsa commerciabilità		0,70		0,70			0,40
	mercato normale							
VALORE DEL FONDO		0,55 €	102,76 €	0,52 €	56,84 €	0,31 €	0,03 €	204,31 €

I valori così ottenuti risultano estremamente contenuti, in quanto fortemente penalizzati dalla ridottissima estensione delle particelle, dalla frammentazione fondiaria e dalle condizioni di accessibilità.
Tale esito, pur corretto sotto il profilo formale, non appare rappresentativo del reale valore di mercato, poiché riferito a beni privi di autonoma funzionalità economica. In ambito estimativo, infatti, il criterio dell'ordinarietà impone di considerare il bene secondo la sua più probabile utilizzazione e nella configurazione che ne consente l'effettiva collocazione sul mercato.
La valutazione deve riflettere la concreta possibilità di godimento e trasferimento del bene secondo la sua natura e destinazione economica. Nel caso di specie, la destinazione economicamente più plausibile è rappresentata dalla vendita in unico lotto delle particelle; ragion per cui il più probabile valore di mercato sarà stimato considerando l'accorpamento delle particelle.

3 – DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

In prima istanza, ho effettuato una valutazione analitica delle singole particelle catastali mediante applicazione del criterio del Valore Agricolo Medio (V.A.M.), corretto attraverso coefficienti di merito. Tuttavia, come già specificato, i valori così determinati risultano particolarmente modesti, poiché fortemente condizionati dalla limitata superficie delle particelle, dalla frammentazione dei terreni e dalle difficili condizioni di accesso.
Al fine di garantire l'effettiva collocazione sul mercato, ho ritenuto opportuno procedere alla valutazione delle particelle come unico lotto, configurando un compendio fondiario unitario della superficie complessiva di circa ha 0,33, suscettibile di utilizzazione agricola e, soprattutto, di interesse per proprietari confinanti nell'ottica di accorpamento.
Tale impostazione risulta inoltre coerente con la disciplina urbanistica vigente per le aree ricadenti in zona E Agricola (comunque denominate E, E1, E2), la cui utilizzazione deve avvenire nel rispetto delle previsioni e dei parametri più restrittivi previsti dagli artt. 50, 51 e 52 della L.R. 19/2002, normativa che limita fortemente le possibilità edificatorie dei fondi agricoli di ridotta estensione e favorisce, di fatto, la valutazione e l'utilizzazione dei terreni in forma accorpata quale compendio unitario.
La valutazione del compendio così considerato consente pertanto di superare le criticità connesse alla dimensione minima delle singole particelle, attenuare le irregolarità morfologiche e incrementare sensibilmente la commerciabilità del bene. Inoltre, l'accorpamento rende il fondo maggiormente

coerente con i requisiti dimensionali e funzionali richiesti dalla normativa urbanistica agricola vigente.
Pertanto, ho proceduto alla rideterminazione del valore mediante approccio sintetico-analitico, basato su Valore Agricolo Medio ponderato e coefficienti correttivi coerenti con le caratteristiche complessive del fondo. A seguire la tabella riepilogativa del procedimento estimativo.

	Valore/Calcolo		Totale
Superficie totale (ha)			
		somma particelle	0,33
Valore VAM per classi colturali			
Uliveto (21.845 €/ha)	21.845,00 €	0,028	611,66 €
Seminativo (5.754 €/ha)	5.754,00 €	0,045	256,05 €
Uliveto (21.845 €/ha)	3.006,00 €	0,24	715,43 €
		totale valore VAM	1.583,14 €
Coefficienti correttivi			
K_1 (dimensione)		0,80	
K_2 (accessibilità)		1,00	
K_3 (forma)		1,00	
K_4 (commerciabilità)		0,60	
		Prodotto coefficienti	0,48
Valore corretto (VAM)			
	1.583,14 €	0,48	759,91 €
		Valore corretto (VAM)	759,91 €
Adeguamento al mercato			
		Coefficiente	4,75
Valore finale stimato			
	759,91 €	7,00	5.319,35 €
		Valore finale stimato	5.319,35 €

Il coefficiente relativo l'adeguamento al mercato è stato determinato sulla base dell'esperienza estimativa e delle dinamiche locali, tenuto conto che i valori V.A.M. risultano generalmente inferiori ai prezzi effettivamente praticati, soprattutto in caso di accorpamento fondiario.
Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, nonché delle dinamiche del mercato fondiario locale, **il più probabile valore di mercato del compendio**, alla data della presente stima, viene determinato in **€ 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00)**
Tale valore è da intendersi riferito alla vendita in unico lotto e rappresenta la più attendibile espressione del valore venale in comune commercio, risultando coerente con i principi estimativi adottati e con la concreta realtà del mercato.

4.3 PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE BENE C

Il criterio del Valore Agricolo Medio non è stato ritenuto idoneo a rappresentare il reale valore economico del bene oggetto di stima. L'applicazione del solo VAM agricolo avrebbe infatti determinato un valore unitario inferiore a € 1,00/mq, risultato non coerente con le caratteristiche effettive del cespite e con la concreta utilizzazione dello stesso. In particolare, il fondo presenta opere di urbanizzazione e di contenimento già realizzate, viene stabilmente utilizzato quale area parcheggio a servizio dell'attività commerciale esistente e svolge una chiara funzione pertinenziale connessa a detto immobile, generando quindi un'utilità economica superiore a quella di un ordinario terreno agricolo. Per tali ragioni si è ritenuto più appropriato adottare un criterio sintetico-comparativo, basato sull'analisi dei valori di mercato rilevati nel Comune di Catanzaro e nelle aree limitrofe per terreni

con caratteristiche analoghe, quali piazzali, aree pertinenziali, terreni urbanizzati residuali e superfici utilizzabili a fini commerciali.

1- ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI PREZZI UNITARI

Ai fini estimativi sono stati esaminati annunci immobiliari relativi a terreni ubicati nel Comune di Catanzaro e zone limitrofe.

COMPARABLE 1	Terreno edificabile sito in zona Mater Domini, superficie mq 2.810, posto in vendita ad € 60.000, con valore unitario pari a circa: **€ 21/mq**
COMPARABLE 2	Terreno edificabile sito in quartiere Sant'Antonio, superficie mq 12.800, posto in vendita ad € 99.000, con valore unitario pari a circa: **€ 8/mq**
COMPARABLE 3	Terreno agricolo in località Germaneto, completamente recintato e accessibile, superficie mq 6.500, posto in vendita ad € 22.000, con valore unitario pari a circa: **€ 3/mq**

Dall'analisi comparativa emerge come i terreni agricoli ordinari nella zona risultino attestati su valori prossimi a € 3/mq, mentre le aree dotate di potenzialità urbanistica o di funzione pertinenziale presentino quotazioni significativamente superiori. Le superfici funzionali ad attività economiche, pur in assenza di autonoma edificabilità, assumono infatti valori intermedi determinati dalla concreta utilità commerciale e dalla presenza di opere di sistemazione.
Nel caso specifico, il fondo non risulta dotato di autonoma capacità edificatoria accertata; tuttavia, una porzione dello stesso è stata già trasformata ed è stabilmente utilizzata quale parcheggio pertinenziale dell'attività commerciale esistente. Inoltre, risultano presenti opere di contenimento in cemento armato e sistemazioni che conferiscono al bene una maggiore appetibilità economica rispetto ad un semplice terreno agricolo.

2 – DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Sulla base delle risultanze delle indagini comparative eseguite, delle caratteristiche morfologiche e funzionali del bene, nonché della concreta utilizzazione delle diverse porzioni dell'area, si procede di seguito alla determinazione analitica del più probabile valore di mercato, mediante attribuzione di distinti valori unitari alle superfici omogenee individuate sotto il profilo estimativo.

Descrizione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
Area sistemata a parcheggio	800,00	€ 30,00	€ 24.000,00
Area residua scoscesa	2.170,00	€ 2,50	€ 5.425,00
		Valore finale stimato	€ 29.425,00

Tenuto conto delle caratteristiche riscontrate e di quanto già precedentemente evidenziato, il bene oggetto di stima è stato suddiviso in due porzioni, anche sotto il profilo valutativo.
La **prima porzione** è costituita dall'area attualmente sistemata a parcheggio, avente una superficie pari a circa **mq 800**. Per tale area, considerata la concreta destinazione d'uso, la funzione pertinenziale a servizio delle attività commerciali limitrofe, le opere di sistemazione già realizzate e la possibilità di una propria autonomia economica derivante dall'interesse che i proprietari o conduttori delle attività presenti negli immobili circostanti potrebbero manifestare per l'acquisizione o la disponibilità di posti auto riservati, ritengo congruo attribuire un valore unitario pari ad **€ 30,00/mq**.
Tale valutazione tiene conto anche dei valori comparativi desunti dal mercato immobiliare locale, sebbene riferiti a terreni ubicati in contesti differenti e non sempre direttamente confrontabili con quello in esame, caratterizzato dalla particolare vicinanza ad immobili con elevata vocazione commerciale.
Nel valore unitario sopra indicato è stata inoltre considerata la specifica condizione del fondo, il quale deve garantire il mantenimento di un accesso alla particella n. 845, opportunamente delimitato mediante sbarra elettrica, intestata ad altra ditta privata avente sede all'interno dell'immobile identificato catastalmente con la particella n. 843. Tale accesso avviene esclusivamente attraverso la percorrenza della particella n. 844 in direzione sud, configurandosi di fatto una situazione di servitù di passaggio, trattandosi di un lotto intercluso privo di ulteriori collegamenti viari.
Ne consegue un valore complessivo della porzione pari a:

mq 800 × € 30,00/mq = € 24.000,00

La **seconda porzione** è invece costituita dall'area residua avente superficie pari a circa **mq 2.170**, caratterizzata da una significativa acclività del terreno, da una limitata possibilità di utilizzo e da una ridotta appetibilità economica rispetto alla restante parte del compendio.
In considerazione delle condizioni morfologiche e funzionali dell'area, si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a **€ 2,50/mq**, da cui deriva un valore complessivo pari a:

mq 2.170 × € 2,50/mq = € 5.425,00

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, tenuto conto delle caratteristiche qualitative e quantitative del bene, dello stato effettivo dei luoghi, della destinazione funzionale, delle opere esistenti, delle risultanze delle indagini comparative effettuate e delle caratteristiche plano-altimetriche e commerciali dell'area, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima può essere determinato, in cifra tonda, in: **€ 30.000,00** *(diconsi euro trentamila/00).*

4.4 PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE BENE D

Per il bena D utilizzo il Metodo del Confronto di Mercato *(MCA – Market Comparison Approach)* in quanto è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato, essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato del bene da valutare e la zona di ubicazione è nota, risultando quindi, a parere dello scrivente, la scelta migliore da adottare. Il dato ricavato verrà però adeguato sulla scorta altre considerazioni, proprie, che saranno dettagliatamente motivate in seguito. Per una maggiore comprensione suddivido il procedimento nelle fasi di cui a seguire:

- *Determinazione della superficie del bene da stimare;*
- *Analisi del mercato e rilevazione dei dati immobiliari;*
- *Analisi dei prezzi e calcolo dei prezzi noti;*
- *Sintesi estimativa e sistema di stima.*

Per cui, a seguire saranno espletate le quattro fasi sopraelencate così da poter determinare il prezzo base di vendita.

1 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL BENE DA STIMARE

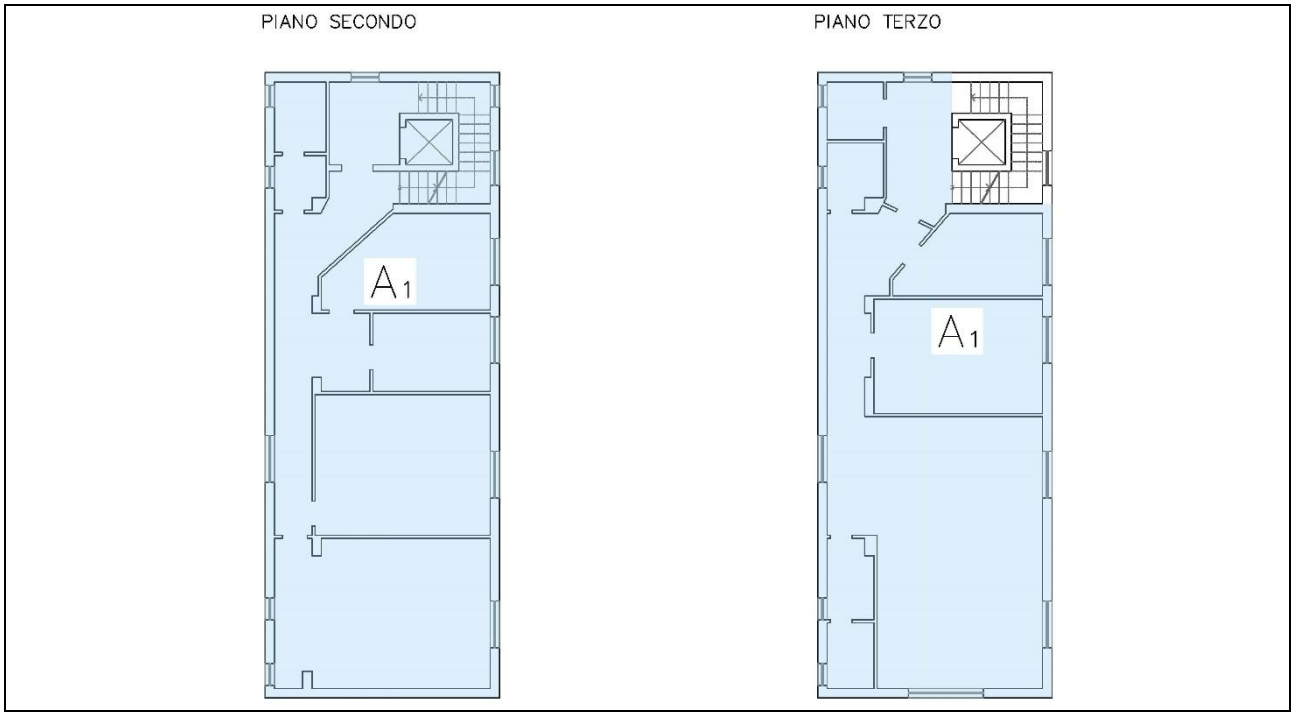
Per definire la superficie del bene oggetto di perizia è utilizzato il criterio indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, riassunto nella seguente tabella:

Tabella per il calcolo della superficie della superficie commerciale

A/10 uffici e studi privati		Incidenza %	Calcolo della superficie commerciale			
			Superficie lorda in mq	Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
Ambienti	Descrizione		(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	100%	286,5	1,00		286,50
Superficie commerciale finale						286,50

La superficie commerciale determinata secondo le indicazioni di cui alla tabella sopra riportata, è pari a mq 286,50. Il dato è stato ricavato secondo lo schema grafico che propongo a seguire. Dalla lettura dello stesso è evincibile che:

- le aree indicate come "A1" sono considerate al 100% della loro superficie (*superficie lorda* dei v*ani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6*);



2 - ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

Per procedere con una puntuale analisi di mercato, è stato necessario individuare il segmento cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, che, come descritto al punto 1 della presente relazione, è ubicato zona industriale Difesa, nel Comune di Caraffa di Catanzaro nella Provincia di Catanzaro.
Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (*GEOPOI*), sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso e alle relative quotazioni.
In particolare, considerando il bene da valutare, ho preso in oggetto:

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice OMI di appartenenza "E1", Fascia corrispondente "suburbana", zona "zona industriale";
- lo stralcio delle quotazioni di interesse riporta quale tipologia prevalente nell'area i "capannoni tipici";
- le quotazioni utilizzate per la tipologia di immobili aventi stato conservativo 'normale', risultano avere:
    - per gli uffici, un valore di mercato, calcolato su superficie lorda, compreso tra un Min di 830,00 €/mq e un Max di 1.200,00 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, II semestre 2025 (*ultimo semestre pubblicato al momento della stima*).

A seguire l'immagine completa, con zona omogenea di mercato appena descritta, tratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO
Comune: CARAFFA DI CATANZARO (B717)
Fascia: Suburbana
Zona: ZONA INDUSTRIALE
Codice zona: E1
Destinazione: Terziaria
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione prevalente: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	830	1200	L	4,2	6	N

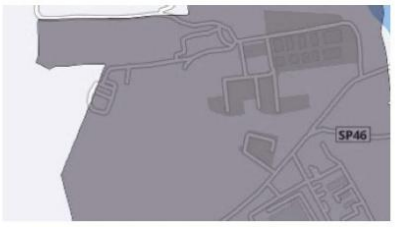
Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Dall'indagine di mercato condotta sulla zona omogenea in esame, visitando i vari siti specializzati che propongono immobili in vendita, ho estrapolato il campione omogeneo su cui operare la comparazione, prendendo in riferimento tre immobili *(che, nelle tabelle di seguito riportate, vengono identificati come comparables – rispettivamente C1-C2-C3)* da confrontare con l'immobile oggetto di valutazione *(definito subject - S)*.

Si evidenzia che il mercato immobiliare locale presenta una limitata disponibilità di immobili aventi caratteristiche direttamente comparabili con quelle del bene oggetto di stima. Gli immobili reperiti nelle immediate vicinanze risultano infatti prevalentemente costituiti da magazzini, depositi e capannoni, ovvero da cespiti caratterizzati da consistenze dimensionali generalmente superiori e dalla presenza di rilevanti superfici accessorie.
Tali caratteristiche incidono significativamente sul valore unitario espresso dal mercato, poiché immobili di maggiore estensione e con destinazioni accessorie tendono a presentare valori unitari

differenti rispetto a quelli riferibili a immobili di minore consistenza e con diversa configurazione funzionale. Per tale ragione, pur essendo localmente più prossimi al bene oggetto di valutazione, detti immobili non sono stati ritenuti sufficientemente rappresentativi ai fini del procedimento comparativo.
Si è pertanto reso necessario estendere la ricerca ad aree territoriali più ampie, individuando immobili ubicati in contesti non immediatamente prossimi ma caratterizzati da una maggiore omogeneità sotto il profilo tipologico, funzionale e commerciale rispetto al cespite in esame. Tale scelta metodologica ha consentito di basare la stima sulle migliori evidenze di mercato disponibili, garantendo una maggiore attendibilità del risultato finale.
Di questi, ho attentamente studiato le caratteristiche e visionato le foto allegate, ritenendo quindi che possano essere considerati attendibili i valori esposti, dunque, utili al raggiungimento del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Di seguito quindi riporto uno stralcio riassuntivo dei comparabili selezionati dopo accurata ricerca, da cui ho attinto i dati per i calcoli che successivamente espongo.

COMPARABLE 1	**Ufficio in Vendita in Via Giuseppe Poerio 30 a Catanzaro** Centro storico € **45.000** 50 m² 1 bagno piano terra locale uso ufficio (cat A/10), posto al piano terra. L'immobile risulta essere in ottime condizioni di manutenzione generale. All'interno è composto da sala di attesa, vano studio, bagno.
COMPARABLE 2	**Ufficio in Vendita in Viale Pio X 250 a Catanzaro** Pontepiccolo € **190.000** 150 m² 1 bagno piano terra 1 Ufficio commerciale posto al piano terra con ingresse indipendente e composto da quattro ampi vani e bagno con antibagno
COMPARABLE 3	**Ufficio in Vendita in Viale Pio X 196 a Catanzaro** Pontepiccolo € **110.000** 97 m² 1 bagno 2° piano L'immobile è attualmente utilizzato come studio medico, si compone da tre ampie camere cucina, bagno e terrazzo

Nella tabella riportata nella pagina a seguire è sintetizzato il confronto tra gli immobili i cui prezzi sono noti (*Comparables C_1 – C_2 – C_3*), mentre, il prezzo dell'immobile oggetto di stima *(subject)* è l'incognita da calcolare (*riportato nella colonna S*).

PARAMETRI	COMPARABLES			SUBJECT
	C_1	C_2	C_3	S
Locali	1	4	4	7
Superficie commerciale (mq)	50,00	150,00	97,00	286,50
Bagni	1	1	1	2
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	abitabile	ristrutturato	abitabile	abitabile
Piano	terra	terra	secondo	secondo
Ascensore	no	si	si	si
Giardino	no	no	no	no
Terrazzo	no	no	si	no
Balconi	no	no	no	no
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	45.000,00 €	190.000,00 €	110.000,00 €	?

3 - ANALISI DEI PREZZI E CALCOLO DEI PREZZI NOTI

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto (**C_1**, **C_2** e **C_3**) il cui prezzo è prossimo ai valori della sezione di mercato analizzati all'epoca della stima (*quella dell'ultimo semestre disponibile*), non occorre riallineare ed omogeneizzare cronologicamente i prezzi degli stessi immobili.
Di fatto, il valore unitario di applicazione, identificato da qui in poi come "Prezzo Noto", sarà dato dal rapporto tra il Prezzo rilevato all'epoca di stima di ciascun immobile e le rispettive superfici commerciali.
La tabella, di cui a seguire, illustra quanto appena descritto e mette in evidenza i Prezzi Noti relativi ai tre Comparables (*immobili dal valore commerciale noto*).

PARAMETRI	COMPARABLES		
	C_1	C_2	C_3
Prezzo (€)	45.000,00 €	190.000,00 €	110.000,00 €
Superficie commerciale (mq)	50,00	150,00	97,00
Prezzo Noto	900,00 €	1.266,67 €	1.134,02 €

4 - SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

La sintesi estimativa, infine, permette di stimare il Prezzo Unico dell'immobile da valutare in funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative e comuni a tutti i comparabili (*comparables*) in esame.
L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore.
Si dovranno, quindi modificare i Prezzi Noti, di cui al punto precedente, ottenuti in base alle caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative.
Si otterrà cosi il valore medio, in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili. In tal senso bisogna integrare la procedura di stima MCA con il "*Sistema di Stima"*.
Detto "*Sistema di Stima*" è una formalizzazione a completamento del MCA, in quanto è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai Prezzi Noti.
La soluzione della matrice restituisce il Valore di Stima, cioè il Prezzo Unico dell'immobile da valutare.

A seguire il nomenclatore attraverso cui si estrapolano i valori in funzione delle caratteristiche qualitative, caratteristiche estrinseche ambientali e caratteristiche intrinseche posizionali, degli immobili presi in oggetto per la presente stima.

A- Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30	1,30			
Semicentrale (C)	1,20		1,05	1,05	
Periferica (D)	1,00				
Suburbana (E)	0,85				0,95
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		1,30	1,05	1,05	0,95

B- Caratteristiche intrinsiche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00	1,00	1,00	1,00	
2	0,70				0,70
3	0,60				
4	0,50				
VALORE APPLICATO		1,00	1,00	1,00	0,70
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80				0,80
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70	0,70	0,70	0,70	
VALORE APPLICATO		0,70	0,70	0,70	0,80
SUBTOTALI PRODOTTI (B)		**0,70**	**0,70**	**0,70**	**0,56**

C- Caratteristiche intrinsiche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50		1,50		
abitabile(condiz. Normali)	1,00	1,00		1,00	1,00
da ristrutturare	0,60				
VALORE APPLICATO		1,00	1,50	1,00	1,00
Livello piano					
Terra	0,85	0,85	0,85		
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05			1,05	1,05
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
VALORE APPLICATO		0,85	0,85	1,05	1,05
Ascensore					
Presente	1,00		1,00	1,00	1,00
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 per p)					
Assente(p.t. e 1°)	1,00	1,00			
VALORE APPLICATO		1,00	1,00	1,00	1,00
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		1,00	0,70	0,70	0,50
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		0,90	0,90	0,90	0,90
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,00	1,00	1,00	1,00
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		2,00	2,00	1,05	2,00
VALORE APPLICATO		1,80	1,26	0,66	0,90
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
VALORE APPLICATO		1,05	1,05	1,05	1,05
SUBTOTALI PRODOTTI (C)		**1,61**	**1,69**	**0,73**	**0,99**

D- Caratteristiche intrinsiche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
VALORE APPLICATO		1,30	1,30	1,30	1,30
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10	1,10		1,10	
Maggiore di 110 mq	1,00		1,00		0,80
VALORE APPLICATO		1,10	1,00	1,10	0,80
SUBTOTALI PRODOTTI (D)		**1,43**	**1,30**	**1,43**	**1,04**

TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI	**1,61**	**1,54**	**0,73**	**0,58**

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,30	1,61
Comparable C2	1,05	1,54
Comparable C3	1,05	0,73
Subject	0,95	0,58

Ottenuti i valori delle caratteristiche estrinseche ambientali (CEA) e caratteristiche intrinseche posizionali (CIP), si applica il Sistema di Stima.
Il Sistema di Stima, per come già accennato, è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore V_1 che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi noti di riferimento (*i cui valori matriciali saranno tutti settati ad 1,00*);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa V_2 e V_3, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			PREZZI NOTI(€/mq)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	1	0,35	1,03	900,00 €
Comparable C2	1	0,10	0,96	1.266,67 €
Comparable C3	1	0,10	0,15	1.134,02 €

Si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV) per verificare se la matrice di cui sopra sia invertibile.

DETERMIN. MV:	0,201

Verificato che la matrice sia invertibile, si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Infine, si moltiplica l'Inversa della Matrice di Valutazione MV ottenuta, per il Vettore dei Prezzi Noti, acquisendo il Valore Unitario di applicazione (V_1) dell'immobile da valutare.

INV. (MV)		
-0,4	0,2473	1,152685
4	-4,3632	0,363219
0	1,2423	-1,24227

Inv (MV) x PN
1260,43
-1514,85
164,78

L'incognita V_1 = 1.260,43 €/mq è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima.
Nota l'incognita, si passa al calcolo del più probabile valore di mercato (VM) dell'immobile da valutare, dato dal prodotto del valore unitario di applicazione (VU) per la propria superficie commerciale del (S):

DETERMINAZIONE		Valore Unitario	Superficie	Prezzo
VALORE DI MERCATO =	(VU*S)=	1.260,43 €	286,50	361.114,39 €

N.B.: Le superfici esterne, non sono calcolate in aggiunta al prezzo sopra determinato, perché già considerate nella superficie totale inoltre, le caratteristiche dell'immobile, di cui alla tabella riportata alla pagina precedente (nomenclatore), applicando i vari parametri, attribuiscono il valore totale all'immobile in funzione delle dotazioni dello stesso.

* * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * *

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della sua maggiore commerciabilità rispetto ai beni comparabili di più ampia consistenza e della limitata disponibilità di dati di mercato omogenei, si ritiene congruo assumere quale più probabile valore di mercato del bene il valore di **ad € 360.000,00** (*diconsi euro trecentosessantamila/00*) ritenuto maggiormente rappresentativo delle reali condizioni di scambio del bene alla data della stima.

5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

BENE A - non risulta tecnicamente ed economicamente conveniente procedere alla formazione di lotti separati del compendio immobiliare. Infatti, il fabbricato presenta caratteristiche distributive, funzionali e conservative tali da non consentire una reale autonomia dei singoli ambienti senza l'esecuzione di rilevanti opere edilizie e impiantistiche.
In particolare, i locali posti al piano terra risultano attualmente destinati a deposito/locale di sgombero, privi di adeguate finiture, impianti autonomi e requisiti funzionali tali da renderli autonomamente fruibili e commerciabili. Analogamente, l'unità posta al piano primo, raggiungibile esclusivamente tramite scala esterna insistente sulla medesima corte comune, condivide di fatto gli spazi pertinenziali e gli accessi con il resto del compendio.
La corte esterna, inoltre, costituisce pertinenza unitaria dell'intero fabbricato e non si presta ad una suddivisione razionale senza determinare servitù reciproche, limitazioni d'uso e una penalizzazione funzionale delle singole porzioni. L'eventuale frazionamento comporterebbe quindi una distribuzione poco funzionale degli spazi scoperti, nonché problematiche legate agli accessi, alla gestione delle parti comuni e alla regolarizzazione catastale ed urbanistica delle nuove unità derivanti.
Sotto il profilo estimativo e commerciale, la creazione di più lotti determinerebbe una significativa riduzione dell'appetibilità sul mercato immobiliare, in quanto le singole porzioni, considerate autonomamente, risulterebbero prive di adeguato valore funzionale e caratterizzate da uno stato manutentivo particolarmente scadente. I locali al piano terra, per tipologia e condizioni, avrebbero una limitata commerciabilità se alienati separatamente, mentre l'unità al piano primo perderebbe parte della propria funzionalità e del godimento esclusivo della corte pertinenziale.
Ne consegue che la vendita in unico lotto rappresenta la soluzione maggiormente idonea a garantire una migliore collocazione del bene sul mercato, preservandone la residua funzionalità, evitando ulteriori costi di divisione e scongiurando una sensibile diminuzione del valore complessivo del compendio immobiliare.

BENE B – dalle valutazioni effettuate non risulta tecnicamente né economicamente conveniente procedere alla formazione di lotti autonomi e separati relativamente al **Bene B**. Gli appezzamenti che lo compongono presentano, infatti, superfici estremamente contenute, configurazioni irregolari e caratteristiche morfologiche tali da limitarne significativamente la fruibilità autonoma e la conseguente appetibilità sotto il profilo commerciale.
In particolare, le particelle risultano distribuite in maniera frammentata e insistono su terreni caratterizzati da andamento prevalentemente scosceso, privi di sistemazioni, infrastrutture o opere di valorizzazione. Gli stessi risultano interessati esclusivamente da vegetazione spontanea e sterpaglie,

senza evidenza di una concreta utilizzazione agricola, edificatoria o pertinenziale autonoma. Tale situazione determina una oggettiva difficoltà di accesso e di utilizzazione dei singoli appezzamenti, soprattutto qualora considerati separatamente dal restante compendio.
Si evidenzia inoltre che la particella **n. 1658 sub. 1** assolve alla funzione di collegamento e accesso sia al **Bene A** sia agli ulteriori terreni costituenti il **Bene B**, assumendo pertanto una valenza strumentale e pertinenziale rispetto all'intero compendio immobiliare. Un'eventuale alienazione autonoma della stessa determinerebbe criticità sotto il profilo funzionale, compromettendo o limitando l'accessibilità alle restanti porzioni immobiliari.
Sotto il profilo estimativo, ho quindi ritenuto opportuno procedere ad una valutazione unitaria dei terreni costituenti il **Bene B**, accorpando gli appezzamenti ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato. Tale scelta trova fondamento nella circostanza che i singoli terreni, valutati autonomamente, presenterebbero una commerciabilità estremamente ridotta, se non pressoché nulla, in ragione delle modeste dimensioni, della conformazione orografica, delle difficoltà di accesso e dell'assenza di una specifica utilità economica indipendente.
La suddivisione in lotti separati comporterebbe, pertanto, una riduzione dell'interesse da parte del mercato e un conseguente deprezzamento complessivo del compendio, con il rischio di generare porzioni immobiliari scarsamente appetibili e difficilmente collocabili. La soluzione della gestione unitaria del bene appare quindi quella maggiormente idonea a preservarne il valore residuo, consentendo una più agevole commercializzazione.
Alla luce delle caratteristiche sopra descritte, risulta altresì meritevole di considerazione l'ipotesi di **accorpamento del "Bene B" al "Bene A"**, in quanto tale soluzione potrebbe determinare una maggiore valorizzazione economica complessiva del compendio. La vicinanza fisica tra le due porzioni, unitamente alla maggiore attrattività commerciale del Bene A, potrebbe infatti consentire di attribuire ai terreni del Bene B una funzione accessoria e complementare rispetto al bene principale. Diversamente, la collocazione sul mercato del solo Bene B come lotto autonomo, considerata la ridotta consistenza, l'assenza di possibilità di sviluppo edificatorio, la limitata vocazione agricola e le caratteristiche morfologiche dei terreni, determinerebbe con ragionevole probabilità una scarsa domanda, con concreto rischio di mancata alienazione del bene.

BENE C non risulta tecnicamente né economicamente conveniente procedere alla suddivisione del Bene C in lotti autonomi e separati. Il compendio, pur essendo catastalmente identificato come unico appezzamento di terreno, presenta infatti una configurazione funzionale e morfologica tale da rendere scarsamente appetibile un eventuale frazionamento ai fini della commercializzazione.
In particolare, il bene si compone di due porzioni tra loro strettamente connesse sotto il profilo funzionale: una parte adibita di fatto ad area parcheggio a servizio dell'immobile commerciale adiacente e una seconda parte costituita da terreno seminativo in forte pendenza, caratterizzato da andamento scosceso, presenza di vegetazione spontanea e limitata accessibilità. La separazione fisica esistente tra le due aree, costituita dal muro di contenimento in cemento armato con sovrastante recinzione metallica, non determina tuttavia una reale autonomia funzionale e commerciale delle stesse.
L'area adibita a parcheggio, infatti, risulta strettamente collegata all'immobile commerciale sia sotto il profilo dell'accessibilità sia sotto quello dell'utilizzo concreto, costituendone di fatto una pertinenza funzionale.
La restante porzione di terreno, classificata catastalmente come seminativo, si presenta allo stato di fatto inutilizzata, particolarmente acclive e difficilmente fruibile; tali caratteristiche ne riducono significativamente l'interesse commerciale se considerata quale lotto autonomo. L'eventuale separazione dal resto del lotto, determinerebbe quindi la creazione di porzioni immobiliari prive di concreta utilità economica e non collocabile sul mercato.
Si evidenzia inoltre la presenza di diritti reali distinti insistenti sul bene, nonché l'utilizzo esclusivo di una limitata area di parcheggio da parte dei sig.ri [redacted] e [redacted] delimitata mediante dissuasori. Da considerare inoltre la servitù di passaggio automatica creatasi a favore del

lotto intercluso (P.lla 845) venduta ad una ditta privata dal costruttore. Tali condizioni contribuirebbero ulteriormente a rendere complessa una eventuale divisione materiale e funzionale del compendio, con inevitabili riflessi negativi sul valore economico dei singoli lotti derivanti.
Per le ragioni sopra esposte, la vendita del Bene C in unico lotto rappresenta la soluzione maggiormente idonea sotto il profilo tecnico, funzionale ed estimativo, consentendo di preservare la residua utilità del compendio e di evitare un sensibile deprezzamento derivante dalla formazione di porzioni autonome scarsamente appetibili sul mercato immobiliare.

BENE D - l'immobile identifica il secondo ed il terzo piano di uno stabile a destinazione direzionale, composto complessivamente da quattro livelli fuori terra e dotato di corte esterna e vano scala comune identificati catastalmente con il subalterno 13, bene comune non censibile.
Il Bene D si sviluppa su due distinti livelli funzionalmente autonomi, collegati tra loro mediante vano scala ed ascensore.
Dal punto di vista tecnico-estimativo, il cespite risulta suscettibile di suddivisione in lotti separati, senza che ciò comporti alterazioni sostanziali della funzionalità degli ambienti o pregiudizi alla commerciabilità dei beni.
Si evidenzia inoltre che:

- il piano secondo presenta una distribuzione tipica da ufficio direzionale con più vani operativi e servizio igienico;
- il piano terzo dispone anch'esso di ambienti autonomi, corredati da due servizi igienici e locale ripostiglio/area ristoro;
- entrambi i livelli sono serviti dal medesimo accesso carrabile e pedonale insistente sulla corte comune;
- il collegamento verticale dal piano secondo al piano terzo, catastalmente ricompreso nel subalterno 12, costituisce parte integrante del bene oggetto di stima e dovrà essere oggetto di separata valutazione ai fini della formazione dei lotti, in quanto necessario a garantire l'accesso autonomo al piano terzo;

Sotto il profilo commerciale, la formazione di lotti distinti appare idonea ad ampliare la platea dei potenziali interessati, favorendo una maggiore appetibilità del compendio immobiliare, soprattutto in considerazione della destinazione direzionale e della localizzazione in area industriale a forte sviluppo. Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il Bene D può essere suddiviso nei seguenti lotti:

Lotto n. 1
Il lotto comprende:

- ingresso dal vano scala comune;
- corridoio distributivo;
- n. 4 ambienti ad uso ufficio;
- servizio igienico con antibagno;
- quota parte dei beni comuni non censibili identificati con il subalterno 13.

Gli ambienti si presentano in buono stato manutentivo e conservativo, con finiture ordinarie, pavimentazione e rivestimenti ceramici, tinteggiature di tonalità chiara e arredi tipici da ufficio.
Il piano secondo risulta autonomamente fruibile e immediatamente utilizzabile come unità direzionale indipendente. La presenza dei servizi igienici, l'accesso diretto dal vano scala comune e la distribuzione funzionale degli ambienti consentono una piena autonomia funzionale del lotto.

Lotto n. 2
Preciso che il vano scala e l'ascensore che collegano il piano secondo al piano terzo, pur risultando catastalmente ricompresi nel subalterno 12, rappresentano elementi indispensabili per l'accesso e la funzionalità del piano terzo.

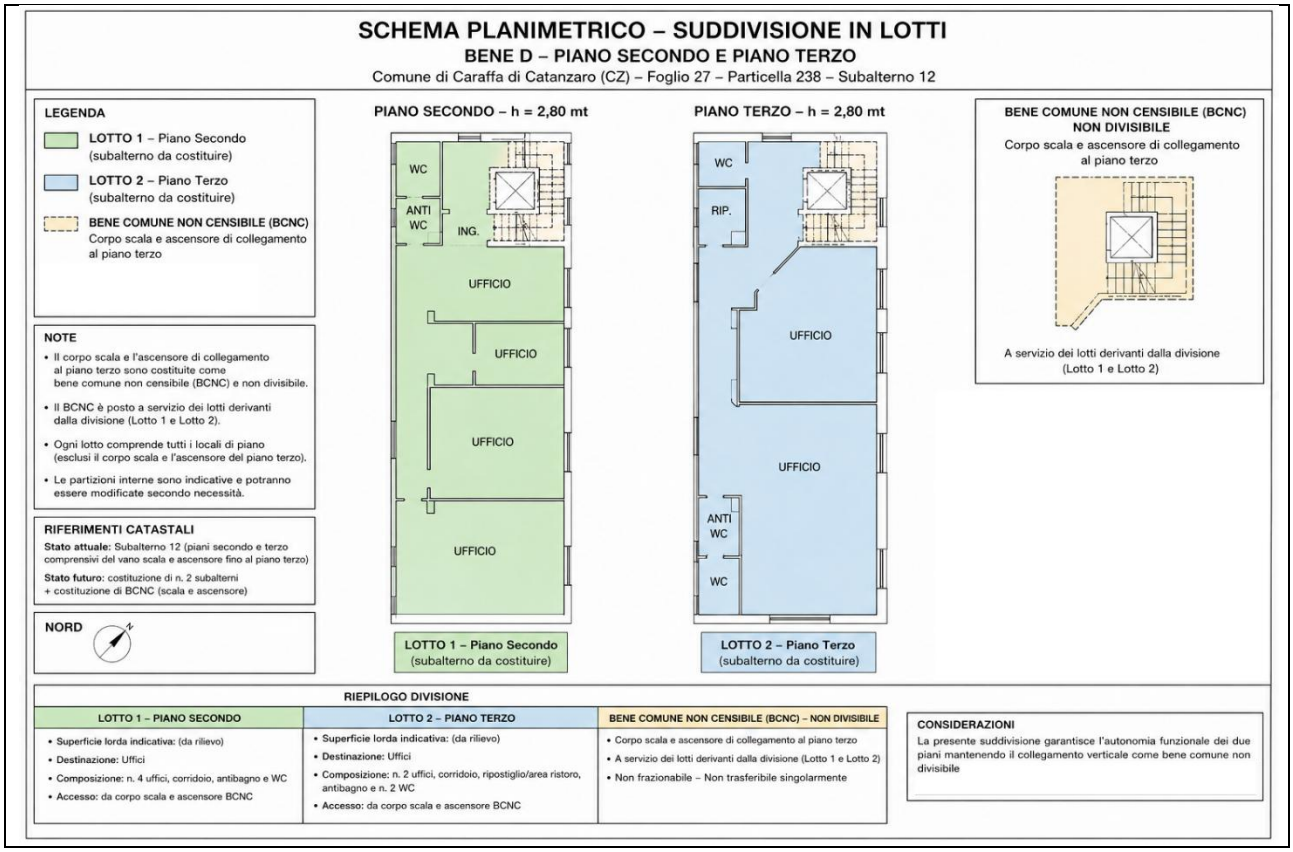
Ai fini della formazione dei lotti separati, tale porzione dovrà essere scorporata dal subalterno 12 ed individuata quale bene comune non censibile e non divisibile, a servizio dei lotti derivanti dalla suddivisione.
Tale soluzione risulta necessaria per garantire:

- l'accessibilità ai diversi livelli;
- la continuità funzionale del collegamento verticale;
- l'utilizzo comune della scala e dell'ascensore;
- la corretta autonomia dei singoli lotti;
- una più razionale gestione delle parti comuni.

Dal punto di vista tecnico-catastale, la definitiva formalizzazione della separazione potrà richiedere specifico aggiornamento catastale finalizzato alla costituzione di un autonomo subalterno identificato quale bene comune non censibile.
Il lotto comprende:

- accesso mediante vano scala ed ascensore comuni;
- quota parte del bene comune non censibile costituito dal collegamento verticale;
- corridoio distributivo;
- ambienti destinati ad ufficio;
- n. 2 servizi igienici, di cui uno con antibagno;
- locale ripostiglio/area ristoro;
- quota parte dei beni comuni non censibili identificati con il subalterno 13.

Anche il presente livello si caratterizza per un buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture ordinarie e destinazione direzionale pienamente compatibile con il contesto territoriale di riferimento.
Il piano terzo presenta caratteristiche tali da garantirne l'autonomia funzionale e reddituale. La presenza di servizi igienici autonomi, area ristoro e ambienti separati rende il lotto idoneo ad utilizzo indipendente.



In conclusione, sotto il profilo tecnico, funzionale ed estimativo, il Bene D risulta comodamente divisibile in due distinti lotti corrispondenti rispettivamente al piano secondo ed al piano terzo dello stabile.
Ai fini della corretta autonomia dei lotti, il vano scala e l'ascensore di collegamento tra il piano secondo ed il piano terzo dovranno essere scorporati dal subalterno 12 e costituiti quali bene comune non censibile e non divisibile, a servizio delle porzioni immobiliari derivanti dalla separazione.
La soluzione proposta risulta coerente con l'attuale configurazione distributiva dello stabile e con la funzione di collegamento verticale esercitata dal corpo scala e dall'ascensore. La suddivisione proposta:

- non compromette la funzionalità delle porzioni immobiliari;
- consente una gestione autonoma dei livelli;
- mantiene invariata la destinazione direzionale originaria;
- favorisce una migliore commerciabilità del bene;
- risulta coerente con la conformazione distributiva esistente.

Resta fermo che eventuali aggiornamenti catastali e/o urbanistici necessari alla definitiva formalizzazione della separazione dovranno essere verificati e predisposti secondo le vigenti disposizioni normative e catastali.

Per cui, effettuata la valutazione dei singoli lotti, quanto ottenuto, in cifra tonda, è ciò che segue:
Lotto 1 ⇨ valore di mercato è pari a **€ 170.000,00** determinato moltiplicando il valore unitario pari ad € 1.260,00, ricavato dal procedimento di stima, e la superficie commerciale del lotto di riferimento pari a 136,50 mq.

Lotto 2 ⇨ valore di mercato è pari a **€ 170.000,00** determinato moltiplicando il valore unitario pari ad € 1.260,00, ricavato dal procedimento di stima, e la superficie commerciale del lotto di riferimento pari a 136,50 mq.

6. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, IN CASO DI COMPROPRIETA':

Dall'esame della documentazione catastale e della consistenza dei beni oggetto di valutazione, si rileva quanto segue.

BENE A - il bene risulta intestato esclusivamente al sig. [redacted] per l'intera proprietà e, pertanto, non sussiste alcuna situazione di comproprietà. Non si rende necessaria alcuna verifica circa la possibilità di divisione in natura del cespite.

BENE B - I terreni costituenti il Bene B risultano anch'essi intestati esclusivamente al sig. [redacted] per l'intera proprietà. Non essendo presente una situazione di comunione tra più soggetti, non occorre procedere ad alcuna valutazione in ordine alla divisibilità in natura dei beni.

BENE C - Il bene risulta in comproprietà tra più soggetti e precisamente:

- sig. [redacted] per la quota di 934/1000 della proprietà;
- sig. [redacted] titolare del diritto di usufrutto per la quota di 66/1000;
- sig.ra [redacted] titolare della nuda proprietà per la quota di 66/1000.

Trattasi di terreno agricolo avente superficie complessiva pari a 2.970 mq. Considerata la modesta estensione del fondo e la particolare composizione dei diritti reali insistenti sul bene (proprietà, usufrutto e nuda proprietà), la divisione materiale in natura risulterebbe tecnicamente poco funzionale e suscettibile di determinare un sensibile deprezzamento economico del cespite. Pertanto, il bene deve ritenersi non comodamente divisibile in natura.

BENE D - l'immobile si sviluppa su due livelli distinti, collegati mediante vano scala ed ascensore, insistenti su corpo di fabbrica articolato in quattro piani fuori terra e servito da corte e parti comuni (subalterno 13).
Dalle verifiche tecniche effettuate, i due livelli risultano dotati di autonomia funzionale, essendo ciascuno caratterizzato da ambienti ad uso ufficio, servizi igienici e adeguata distribuzione interna. Il piano terzo è inoltre servito da collegamento verticale interno ricompreso nel subalterno 12, il quale, ai fini della corretta formazione dei lotti, dovrà essere mantenuto quale elemento di accesso funzionale e scorporato come bene comune non censibile a servizio delle porzioni derivanti dalla divisione.
Sotto il profilo tecnico-estimativo, la configurazione distributiva e impiantistica consente la suddivisione del cespite in due unità immobiliari autonome, senza compromettere la funzionalità degli ambienti né determinare una riduzione significativa del valore complessivo del bene. La destinazione direzionale, la presenza di accessi comuni e la completa dotazione impiantistica rendono la divisione tecnicamente attuabile e commercialmente vantaggiosa.
Infine, qualora in futuro ne ricorressero le condizioni, in virtù eventuali aggiornamenti per quanto descritto al punto "2" in merito all'intestazione del bene ed alla revoca dell'atto di donazione, ai sensi dell'art. 720 c.c., la divisibilità in natura è ammissibile in quanto il frazionamento consente la formazione di porzioni autonomamente fruibili, senza pregiudizio della destinazione economica del bene e senza rilevanti opere di trasformazione tali da incidere negativamente sul valore delle singole unità. Alla luce di tali elementi, il Bene D risulta comodamente divisibile in natura in due lotti funzionalmente autonomi, corrispondenti rispettivamente al piano secondo e al piano terzo dello stabile, fermo restando l'eventuale aggiornamento catastale.

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:

Dalle verifiche effettuate si può affermare che <u>non</u> vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sui beni oggetto della perizia anche perché non è costituito alcun condominio. Sui suddetti beni sono iscritte le seguenti formalità:

BENE A, BENE B, BENE C - TRASCRIZIONE n. 6860/5516 del 17/06/2015 nascente da atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento del 07/11/2014 numero di repertorio 24/2014 emesso da tribunale sede Catanzaro (CZ) a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted] contro [redacted] codice fiscale [redacted] formalità gravante relativamente all'unità negoziale n. 1 (*Bene A*) per il diritto di proprietà quota 1/1, all'unità negoziale n. 2 (*Bene B*) per il diritto di proprietà quota 1/1 e all'unità negoziale n. 3 (*Bene C*) per il diritto di proprietà quota 934/1000, in regime di separazione dei beni, su immobili siti nel comune di Borgia foglio 31 particelle 1403 sub 2, 1534, 1610, 1612, 1614, 1618, 1619, 1620 e particella 1698 sub 1, nonché sul terreno nel comune di Catanzaro foglio 69 particella 844.

BENE D TRASCRIZIONE n. 15386/11988 del 17/10/2023 nascente da atto giudiziario – DOMANDA GIUDIZIALE (revocazione di donazione), emesso in data 23/06/2014 dal Tribunale di Catanzaro (CZ), numero di repertorio 14876/2014, codice fiscale 80003600790, a favore di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] formalità gravante sull'unità negoziale n. 1 (*Bene D*).

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

Si è verificato che per le zone su cui insistono il Bene A, quello B e quello C non è stata effettuata la procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici e soggette a tutela,

mentre il bene D non è gravato da uso civico; il tutto evincibile dai Certificati di destinazione Urbanistica e meglio esplicato al successivo punto della presente relazione.

BENE A è pervenuto per la quota dell'intero, in regime di separazione dei beni, al sig. (CF – in virtù di Atto del 27/03/2007 Pubblico Ufficiale Notaio sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 83438 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4636.1/2007 Repertorio PI di Catanzaro in atti dal 19/04/2007.

BENE B si compone da più appezzamenti di terreno siti nel Comune di Borgia. A seguire vengono trattati singolarmente.

- Foglio 31, particella 1658, subalterno 1 categoria F/1; è pervenuto per la quota dell'intero, in regime di separazione dei beni, al sig. (CF – in virtù di Costituzione del 15/03/2012 Pratica CZ0040844 in atti dal 15/03/2012 Costituzione n. 1342.1/2012.
- Foglio 31, particella 1534 con qualità bosco ceduo; è pervenuto per la quota dell'intero, in regime di separazione dei beni, al sig. (CF – in virtù di Atto del 17/04/2007 Pubblico Ufficiale Notaio sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 83580 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 5120.1/2007 Repertorio PI di Catanzaro in atti dal 07/05/2007.
- Foglio 31, particella 1610 con qualità uliveto; Foglio 31, particella 1612 con qualità uliveto; Foglio 31, particella 1614 con qualità bosco ceduo; Foglio 31, particella 1618 con qualità uliveto; Foglio 31, particella 1619 con qualità pascolo; Foglio 31, particella 1620 con qualità pascolo; sono pervenuti per la quota dell'intero, in regime di separazione dei beni, al sig. (CF – in virtù di Atto del 27/03/2007 Pubblico Ufficiale Notaio sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 83438 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4636.1/2007 Repertorio PI di Catanzaro in atti dal 19/04/2007.

BENE C - il sig. (CF – ha diritto per 934/1000 della proprietà, in regime di separazione dei beni, in virtù di Atto del 17/05/2010 Pubblico ufficiale Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 151385 - Compravendita ***Atto di permuta a rogito Notaio Dr di Catanzaro del 28 ottobre 2005 N. 140395 del repertorio, registrato a Catanzaro il 08 novembre 2005 al N. 687 ed ivi trascritto il 10 novembre 2005 al N.1387 7 R.P. e 24010 R.G.; e Atto di compravendita a rogito Notaio Dr di Catanzaro del 2 novembre 2005 N. 140396 del Repertorio, registrato a Catanzaro l' 11 novembre 2005 al N. 4853/1T ed ivi trascritto l 11 NOVEMBRE 2005 al N. 13906 R.P. e 24154 Nota presentata con Modello Unico n. 6005.1/2010 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 01/06/2010;
gli altri intestatari sono:

- sig. nato a (CF – avente diritto di usufrutto per 66/1000 della proprietà;
- sig.ra nata a (CF – avente diritto della nuda proprietà per 66/1000, in regime di separazione dei beni;

in virtù di Atto del 25/05/2009 Pubblico Ufficiale sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 38579 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4968.2/2009 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 03/06/2009.

BENE D il sig. (CF – non ha diritto sul bene; Si specifica che, nonostante il bene non sia intestato al fallito della presente procedura, nella persona del sig. resta oggetto di pignoramento per via della Trascrizione n. 15386/11988 del 17/10/2023 nascente da atto giudiziario – domanda giudiziale (revocazione di donazione) e come meglio specificato nei paragrafi precedenti.

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Per continuità a quanto fin qui relazionato, il presente quesito sarà trattato in modo suddiviso in relazione a ciascuno dei beni oggetto della presente procedura.

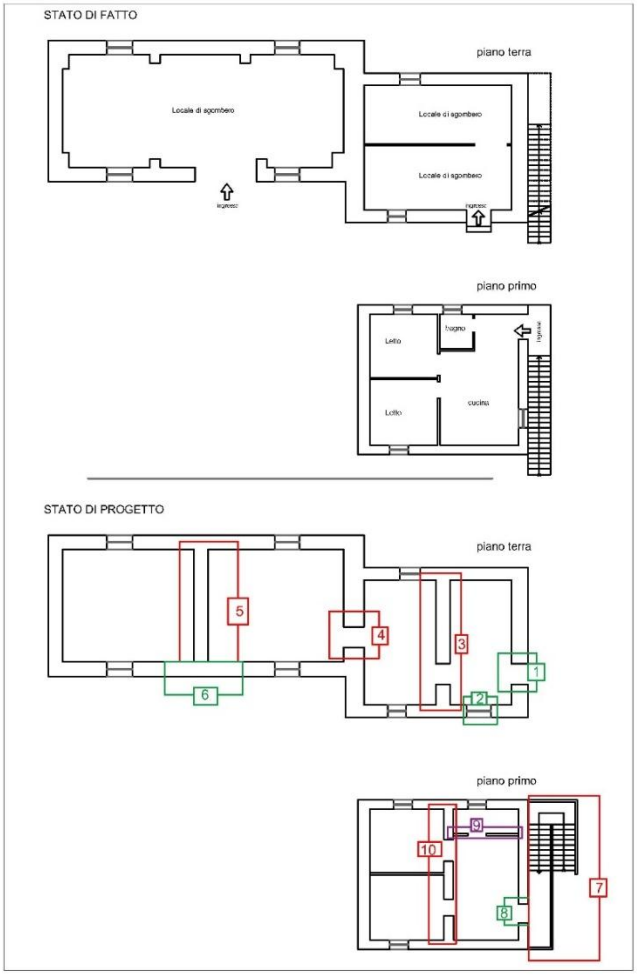
BENE A - Il sottoscritto, come da prassi per completezza di documentazione, ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Borgia in data 27/01/2026.

Il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, ha la seguente destinazione:

- incluso per il 100 % ZONA E2;
- incluso per il 9,3 % ZONE_FRANOSE_ATTIVE.

È opportuno specificare che il Comune di Borgia non è ancora in possesso della ricognizione e/o perimetrazione relativa all'individuazione e localizzazione delle aree gravate dall'esistenza di usi civici e che, pertanto, nulla può essere certificato in merito a detti gravami e ai vincoli consequenziali anche perché ciò potrebbe essere accertato esclusivamente a seguito di apposito incarico conferito dall'amministrazione comunale e/o dall'autorità giudiziaria ai sensi della Legge Regionale n 18/2007 e del Regolamento di attuazione n. 15/2024 emanato dalla Regione Calabria a Dicembre 2024.
Ciò presume lo studio e l'interpretazione degli atti storici e delle mappe antiche presenti c/o l'Archivio del Commissario Usi Civici della Calabria sito in Catanzaro alla Via F. Acri e, in alcuni casi, anche recarsi c/o l'Archivio di Sato di Napoli per consultare la documentazione fin dall'epoca feudale e quella successiva alle leggi sull'eversione della feudalità (*Legge 01/09/1806, RD 08/06/1807, RD 03/12/1808, Legge 12/12/1816, RD 06/12/1852, RD 03/07/1861, Ministeriale 19/09/1861 e successive*).
Ad ogni modo, sulla scorta dell'esperienza maturata professionalmente come Perito Istruttore Demaniale (inserito nel Registro della Regione Calabria con Determinazione n. 14163 del 05/10/2023), specifico che con Sentenza n. 119 del 15/06/2023 la Corte Costituzionale ha definitivamente dichiarato illegittima l'inalienabilità dei beni e delle terre di proprietà privata gravate da usi civici non ancora liquidati, chiarendo che detti beni possono essere alienati dall'attuale proprietario ma il trasferimento del bene non si estingue l'uso civico che in quanto collettivo permane sul fondo fino a liquidazione.
Tale Sentenza permette quindi lo svolgimento dell'iter di vendita del Bene senza che l'eventuale gravame ne infici la procedura.
Si rimanda al Certificato allegato alla presente relazione *(Allegato V)* per visionarne il contenuto integrale.

Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica non ho riscontrato delle difformità dello stato dei luoghi rispetto la planimetria catastale, identificata così come nell'istanza di pignoramento, per cui ritengo superfluo riportare il confronto.
Mentre per verificare eventuali difformità dal rispettivo titolo abilitativo, il sottoscritto ha effettuato richiesta di Accesso agli Atti, presso l'Ufficio Archivio settore Urbanistica dell'Amministrazione Comunale di Borgia. In particolare il bene risulta realizzato a seguito di rilascio di *Concessione Edilizia n. 656 del 10 settembre 1980 per la "realizzazione di un capannone da destinare a stalla e riattamento di un fabbricato rurale da destinare a magazzino ed abitazione".*
Dopo aver preso visione ed aver estrapolato copia di quanto agli Atti, è emerso che il bene allo stato dei luoghi è stato realizzato, in parte, in difformità rispetto alla Concessione Edilizia di cui sopra.



Nell'immagine sopra, è rappresentato il confronto tra la pianta dello stato di fatto rilevato e quella del progetto assentito; sono state evidenziate le difformità con tratteggio di colore diverso, a seconda della natura dell'abuso.
Di seguito esplicito le difformità rilevate, per come numerate nell'immagine di cui sopra:

difformità di tipo prospettica:

- "1" al piano terra, un'apertura sul prospetto ovest non presente allo stato di fatto;
- "2" al piano terra, un'apertura sul prospetto sud che in progetto era pensata come finestra, differentemente, allo stato attuale è una porta;
- "6" al piano terra, un'apertura sul prospetto sud non presente nel progetto assentito ma realizzata nello stato di fatto;
- "8" al piano primo, un'apertura sul prospetto ovest che in progetto era pensata come porta, differentemente, allo stato attuale è una finestra;

difformità di tipo strutturale:

- **"3"** al piano terra sostanziale, nel progetto assentito è presente un muro divisorio con funzione strutturale, non realizzato allo stato di fatto; in particolare allo stato di fatto vi è un tramezzo posto ortogonalmente rispetto a quello pensato nel progetto assentito;
- **"4"** al piano terra, nel progetto assentito era prevista un'apertura a collegamento dei due locali, non realizzata allo stato di fatto;
- **"5"** al piano terra sostanziale, nel progetto assentito è presente un muro divisorio con funzione strutturale, non realizzato allo stato di fatto;
- **"7"** la scala esterna posta sul prospetto ovest, nel progetto assentito era prevista a doppia rampa con sbarco sul balcone che si prolungava su tutto il prospetto, mentre allo stato di fatto,

è stata realizza un'unica rampa che sbarca su un pianerottolo che serve subito l'ingresso ai locali posti al piano primo;

- **"10"** al piano primo sostanziale, nel progetto assentito è presente un muro divisorio con funzione strutturale, mentre allo stato di fatto è stato realizzato un tramezzo senza alcuna funzione strutturale;

difformità di tipo distributivo:

- **"9"** al piano primo, il divisorio del locale dedicato al servizio igienico, era stato pensato diversamente nel progetto assentito rispetto a quello realizzato allo stato di fatto;

BENE B – Anche per detto bene, al fine della completezza documentale, ho provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Borgia in data 27/01/2026. I terreni, che fanno parte del Bene B, e oggetto di perizia, hanno la seguente destinazione:

Foglio n.31 mappale 1658
- incluso per il 100 % ZONA E2

Foglio n.31 mappale 1534
- incluso per il 100 % ZONA E2
- incluso per il 100 % ZONA VERDE RISPETTO

Foglio n.31 mappali 1610 – 1612 - 1614
- inclusi per il 100 % ZONA E2
- inclusi per il 100 % ZONE_FRANOSE_ATTIVE

Foglio n.31 mappale 1618
- incluso per il 100 % ZONA E2
- incluso per il 86,8 % ZONA VERDE RISPETTO

Foglio n.31 mappale 1619
- incluso per il 100 % ZONA E2
- incluso per il 81 % ZONA VERDE RISPETTO

Foglio n.31 mappale 1620
- incluso per il 100 % ZONA E2
- incluso per il 68,5 % ZONA VERDE RISPETTO
- incluso per il 21,1 % VINCOLO INCENDI ANNO 2014

Come detto per il bene A, il Comune di Borgia non è ancora in possesso della ricognizione relativa all'individuazione e localizzazione delle aree gravate dall'esistenza di usi civici e che, pertanto, nulla può essere certificato in merito a detti gravami e ai vincoli consequenziali ma la vendita del bene può avvenire in attuazione della Sentenza 119/2023 della Corte Costituzionale.
Si rimanda al Certificato allegato alla presente relazione *(Allegato V)* per visionarne il contenuto integrale.
Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica i beni in oggetto risultano costituiti esclusivamente da terreni privi di fabbricati, manufatti o opere edilizie. Nel corso delle operazioni peritali non sono state riscontrate costruzioni, trasformazioni edilizie o interventi antropici riconducibili ad attività soggette a titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001.

BENE C - Tramite il portale SUE Calabria, ho provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, che è stato rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 27/01/2026. Il terreno, che fa parte del Bene C, e oggetto di perizia, ha la seguente destinazione:

- incluso nella ZONA D1 attività produttive esistenti*;*
- incluso nella ZONA E2 area ad uso agricolo ordinario.

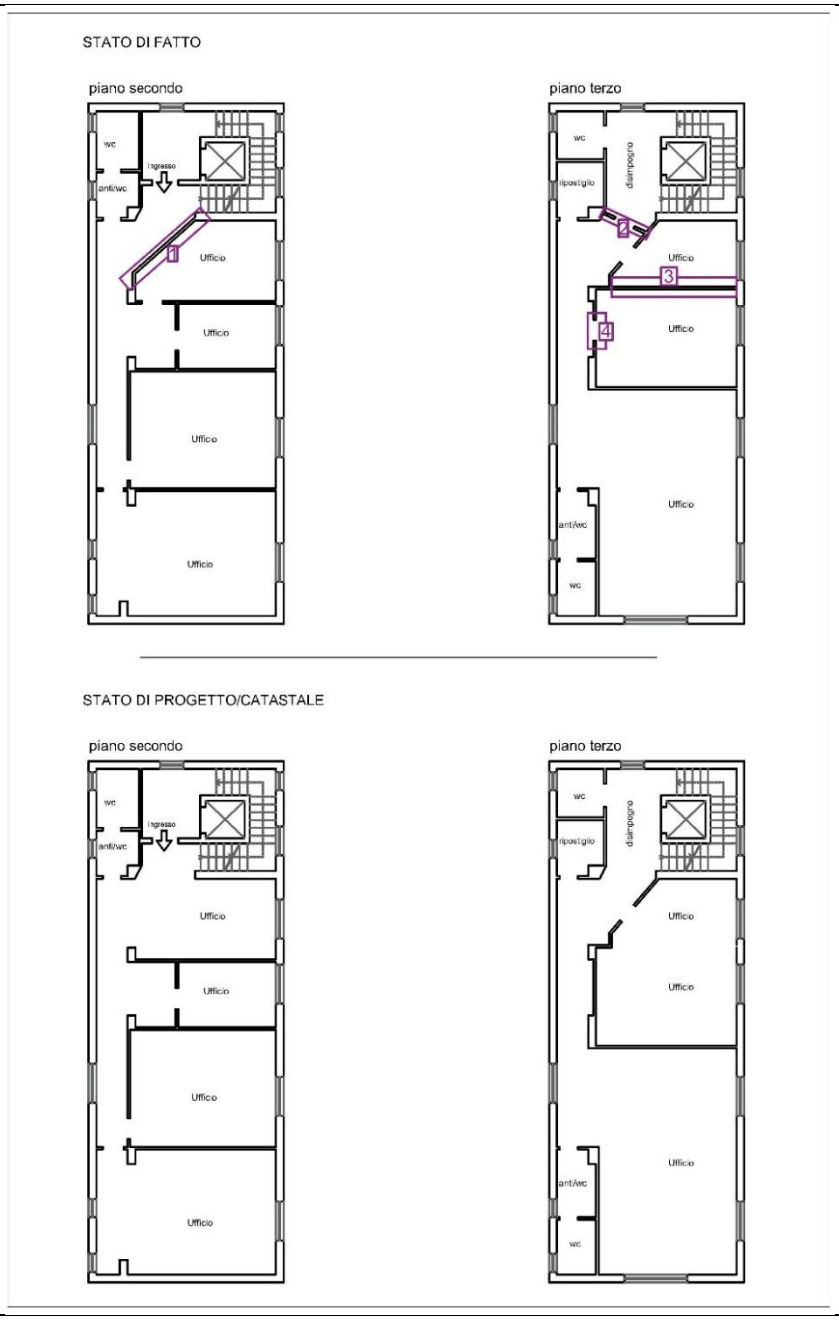
Il Certificato non cita nulla al riguardo del gravame da usi civici, vincolo di cui alla Legge 1766/27, non escludendo quindi la ricadenza dello stesso in area demaniale. Avendo personalmente studiato i Demani appartenenti alla città di Catanzaro, posso affermare che l'area non ricade nei Demani riconosciuti. Specifico però che detta indicazione non è normativamente valida perché ai sensi della L.R. 18/2007 e del Regolamento 15/2024 per stabilire ufficialmente l'esclusione di detto gravame è necessaria la perizia di verifica della perimetrazione redatta da un PID, che deve espletare le verifiche storiche, consultare le Sentenze e studiare le relazioni demaniali dei vari Periti incaricati nel corso dell'ultimo secolo dal Comune di Catanzaro ed in precedenza già a partire dal 1810, a seguito delle leggi eversive della feudalità emanate durante il Regno di Gioacchino Murat Re di Napoli.
Ad ogni modo, vale quanto già specificato per gli altri beni, ovvero che in attuazione della Sentenza n. 119/2023 della Corte Costituzionale, anche qualora i beni fossero gravati da usi civici non liquidati, possono essere alienati, conservando il gravame.
Si rimanda al Certificato allegato alla presente relazione (Allegato VI) per visionarne il contenuto integrale.
Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica il bene in oggetto, si precisa che come già ampiamente anticipato, dall'esame della documentazione catastale acquisita, il bene risulta censito esclusivamente come terreno, senza alcuna rappresentazione o indicazione di aree destinate a parcheggio, opere di sostegno, manufatti o altre trasformazioni del suolo.
Nel corso del sopralluogo è stato invece accertato che una porzione della particella risulta stabilmente utilizzata come area di parcheggio a servizio dell'attività commerciale insistente sul lotto adiacente. È stata inoltre rilevata la presenza di opere consistenti in un muro di contenimento in cemento armato, recinzione metallica e sistemazione dell'area mediante stesura di materiale stabilizzato per la sosta dei veicoli.
Si rileva pertanto una difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali disponibili.
Non essendo stata acquisita documentazione urbanistico-edilizia relativa all'immobile né essendo emersi, nell'ambito delle verifiche svolte, titoli abilitativi riferibili alle opere riscontrate, non è stato possibile accertarne la legittimità urbanistico-edilizia né la data di realizzazione.
La presente relazione prende atto esclusivamente dello stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo e delle risultanze catastali disponibili.

BENE D - Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 20/02/2026. Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ha la seguente destinazione:

- **D** zona *artigianale - trattasi di lotto industriale in lottizzazione produttiva convenzionata edificato.*

Il Certificato, tra le altre cose, attesta che l'immobile in oggetto non rientra nella perimetrazione soggetta al vincolo alla Legge 1766/27 (*Usi Civici*). Per quanto detta indicazione non è normativamente valida perché ai sensi della L.R. 18/2007 e del Regolamento 15/2024 necessita la perizia di verifica perimetrazione usi civici redatta da un PID, vale quanto già specificato per gli altri beni, ovvero che in attuazione della Sentenza n. 119/2023 della Corte Costituzionale, anche qualora i beni fossero gravati da usi civici non liquidati, possono essere alienati, conservando il gravame.
Si rimanda al Certificato allegato alla presente relazione *(Allegato VII)* per visionarne il contenuto integrale.

Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica il sottoscritto ha riscontrato delle difformità dello stato dei luoghi rispetto la planimetria catastale, identificata così come nell'istanza di pignoramento.
Oltre al confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, è necessario verificare che vi sia la conformità anche con quanto depositato presso gli uffici dell'amministrazione comunale di Caraffa di Catanzaro. Per cui, ho provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli Atti (*in data 19/01/2026*), al fine di visionare ed estrarre copia della planimetria assentita e di quanto presente negli archivi dell'ufficio urbanistica. In particolare, agli Atti è presente la *Concessione Edilizia n. 12/2001*, rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Caraffa di Catanzaro, in data 4 giugno 2001 e la successiva *Concessione Edilizia in Variante n. 20/2002* rilasciata in data 20 settembre 2002.
Dall'analisi della documentazione relativa al progetto assentito emerge la piena corrispondenza con gli atti catastali. Il confronto grafico riportato di seguito comprende pertanto una planimetria dello stato di fatto e una ulteriore planimetria rappresentativa sia dello stato catastale sia del progetto assentito. Sono state evidenziate le difformità nell'immagine a seguire.



Di seguito esplicito le difformità rilevate, per come numerate nell'immagine di cui sopra, che sono tutte classificabili come **difformità di tipo distributivo**:

- **"1-2-3"** sono tutti tramezzi realizzati allo stato di fatto ma non presenti nel progetto assentito, e altrettanto nel catastale;
- **"4"** è stata realizzata una porta allo stato di fatto non presente nel progetto assentito e altrettanto nel catastale.

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

BENE A - Come descritto al paragrafo precedente, l'immobile, allo stato attuale presenta difformità sostanziali dal punto di vista urbanistico, di tipo strutturale; inoltre, anche se non di carattere sostanziale, restano le due difformità prospettiche e una minima variazione di tipo distributivo.
Per quanto riguarda le difformità prospettiche, potrebbero essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria *(pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato)*, da effettuarsi attraverso il portale SUE. D'altro canto però essendoci anche la difformità di tipo strutturale la procedura che si consiglia di intraprendere è quella del Permesso di Costruire in sanatoria *(pratica tecnica, a firma di tecnico abilitato)*, da effettuarsi sempre attraverso il portale SUE e con il quale sanare sia le *difformità prospettiche che quelle strutturali*.
Per quanto concerne l'abuso strutturale, il tecnico dovrà richiedere l'adeguamento delle strutture, depositando un progetto delle opere da sanare, in quanto l'assenza dei muri contemplati nel progetto originario, hanno impatto, in via generale, sulla risposta sismica del fabbricato.
I costi per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di spese di istruttoria, sanzione amministrativa, calcolo strutturale della scala ecc, sono stimati in circa **€ 7.000,00** (*€uro settemila/00*). Tali attività, sono inoltre comprensive di quelle del collaudatore, che, trattandosi di opere in sanatoria, non potrà essere scelto liberamente, ma individuato all'interno della terna proposta dal competente Ordine professionale.

BENE B - Trattasi di terreni per cui non vi sono opere abusive da sanare.

BENE C - Il bene risulta censito esclusivamente come terreno, privo di indicazioni catastali relative a trasformazioni del suolo. Nel corso del sopralluogo è stato accertato l'utilizzo di una porzione della particella come area di sosta a servizio dell'attività commerciale adiacente, con presenza di opere consistenti in muro di contenimento in cemento armato, recinzione metallica e sistemazione del fondo mediante materiale stabilizzato.
Tali opere non risultano rappresentate nella documentazione catastale e, in assenza di titoli abilitativi e documentazione urbanistico-edilizia, non è stato possibile accertarne la legittimità né la data di realizzazione. Non è possibile esprimere valutazioni in ordine alla sanabilità delle opere in assenza di riscontri progettuali e autorizzativi.

BENE D - Il bene presenta delle difformità di tipo distributivo, per cui la procedura che si consiglia di intraprendere è quella della C.I.L.A. in sanatoria *(pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato)*, da effettuarsi attraverso il portale SUE e con la quale sanare le *difformità distributive interne*. I costi per la redazione della pratica edilizia, comprensiva di spese di istruttoria, sanzione ecc, e del nuovo "Doc.Fa." sono stimati in circa **€ 4.000,00** (*€uro quattromila/00*).

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

BENE A - L'immobile in oggetto non è dotato di impianti. Da quanto accertato, non vi sono utenze attive.
Infine, l'edificio è stato valutato sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico per ottenere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); è stata calcolata la prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti.

La classe energetica ottenuta è "G", in una scala di classificazione che va dalla "A" alla "G", in cui la "A" è la classe energetica più efficiente, mentre la "G" quella meno efficiente.
L'APE, riferito all'immobile in oggetto (*depositato in data 25/05/2026 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 20260525-079011-61926 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 425047 del 25/05/2026. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 25/05/2036.

BENE D - La dotazione impiantistica del bene è quella di tipo civile, idrico/sanitario – riscaldamento – gas – elettrico, inoltre climatizzazione. Gli impianti sono funzionanti ed in ottimo stato conservativo. Dal punto di vista normativo gli stessi rispondono ai dettami e non necessitano di interventi di ripristino se non le normali ordinarie manutenzioni.
Infine, l'edificio è stato valutato sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico per ottenere l'A.P.E. (*Attestato di Prestazione Energetica)*; è stata calcolata la prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti.
La classe energetica ottenuta con impianto tipo, è "D", in una scala di classificazione che va dalla "A" alla "G", in cui la "A" è la classe energetica più efficiente, mentre la "G" quella meno efficiente.
L'APE, riferito all'immobile in oggetto (*depositato in data 25/05/2026 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 20260525-079017-61927 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 425065 del 25/05/2026. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 25/05/2036.

12. CONCLUSIONI:

1. **Identificazione del bene**; la procedura fallimentare n. 24/2014 tratta diversi beni immobili costituiti da un fabbricato ad uso residenziale, una serie di appezzamenti di terreno ed un immobile a destinazione direzionale, localizzati nei Comuni di Borgia, Catanzaro e Caraffa di Catanzaro. I beni, per chiarezza espositiva, vengono identificati come di seguito:
   BENE A: Immobile sito nel Comune di Borgia, provincia di Catanzaro, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 31, particella 1403, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani. Il bene identifica un fabbricato per civile abitazione sviluppato su due livelli fuori terra con annessa corte pertinenziale. Al piano terra insistono due locali attualmente utilizzati quali depositi/locali di sgombero, mentre al piano primo è presente una unità abitativa accessibile mediante scala esterna. L'immobile versa in stato manutentivo e conservativo non idoneo a renderlo abitabile, essendoci evidenti fenomeni di degrado ed infiltrazioni.
   BENE B: Complesso immobiliare costituito da appezzamenti di terreno siti nel Comune di Borgia, censiti al Foglio 31, particella 1658 subalterno 1, particelle 1534, 1610, 1612, 1614, 1618, 1619 e 1620. I beni identificano terreni agricoli e residuali, con presenza di vegetazione spontanea e andamento prevalentemente scosceso; la particella 1658 sub. 1 costituisce inoltre area urbana destinata a viabilità privata e accesso agli altri beni. Gli appezzamenti risultano privi di opere edilizie o trasformazioni antropiche significative.
   BENE C: Terreno sito nel Comune di Catanzaro, Via Lucrezia della Valle s.n.c., censito al Catasto Terreni al Foglio 69, particella 844. Il bene identifica un appezzamento di terreno localizzato in area a prevalente vocazione produttiva e commerciale; una porzione dell'area risulta catastalmente incongruente rispetto allo stato dei luoghi, in quanto alcune aree destinate a parcheggio risultano materialmente insistenti su diversa particella catastale.
   BENE D: Immobile sito nel Comune di Caraffa di Catanzaro, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 27, particella 238, subalterno 12, categoria A/10, consistenza 15 vani. Il bene identifica il secondo ed il terzo piano di uno stabile a destinazione direzionale sviluppato su quattro livelli fuori terra. Entrambi i livelli sono destinati ad uso ufficio, serviti da vano scala ed ascensore e dotati di corte comune identificata catastalmente quale bene non censibile, comune a tutti i subalterni

dell'immobile. Gli ambienti si presentano in buono stato manutentivo e conservativo, con finiture ordinarie e completa dotazione impiantistica.

2. **Titolo di proprietà del bene**; dalla lettura delle Visure Catastali di ogni bene si può affermare quanto seguire:
   BENE A: (riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 31, particella 1403, subalterno 2 categoria A/3) è pervenuto per la quota dell'intero al sig. [redacted] nato a [redacted] (CF – [redacted] in regime di separazione dei beni, in virtù di Atto del 27/03/2007 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] sede Catanzaro (CZ), Repertorio n. 83438 – Compravendita, Nota presentata con Modello Unico n. 4636.1/2007 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 19/04/2007.
   BENE B: è costituito da più appezzamenti di terreno siti nel Comune di Borgia. Le particelle 1534, 1610, 1612, 1614, 1618, 1619 e 1620 sono pervenute al sig. [redacted] per la quota dell'intero ed in regime di separazione dei beni, in virtù di Atto del 27/03/2007 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] sede Catanzaro (CZ), Repertorio n. 83438 – Compravendita. La particella 1658 subalterno 1 è invece pervenuta allo stesso in virtù di Costituzione del 15/03/2012 Pratica CZ0040844 in atti dal 15/03/2012 Costituzione n. 1342.1/2012.
   BENE C: (riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 69, particella 844) risulta intestato:
   - al sig. [redacted] per la quota di 934/1000 della proprietà;
   - al sig. [redacted] per il diritto di usufrutto relativamente alla quota di 66/1000;
   - alla sig.ra [redacted] per la nuda proprietà relativamente alla quota di 66/1000.

   BENE D: riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 27, particella 238, subalterno 12 categoria A/10) risulta intestato:
   - al sig. [redacted] per la quota di ½ della proprietà;
   - al sig. [redacted] per la quota di ½ della proprietà;

   in virtù di Atto di Donazione del 18/02/2011 Repertorio n. 62875. Si specifica tuttavia che il bene resta oggetto della presente procedura in ragione della Trascrizione n. 15386/11988 del 17/10/2023 relativa alla domanda giudiziale di revocazione della donazione.

3. **Stato di possesso del bene;** dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso ai quattro immobili oggetto di perizia, si può affermare con certezza quanto segue:
   BENE A: il bene non coincide con l'abitazione principale del debitore esecutato che, pur avendone la piena proprietà, ha il possesso materiale nonostante non lo utilizzi quale dimora abituale. In sede di sopralluogo si è accertato che le utenze risultano disattivate e che l'immobile versa in stato di sostanziale inutilizzo.
   BENE B: trattasi di appezzamenti di terreno non costituenti abitazione principale del fallito. I beni risultano nella disponibilità materiale del sig. [redacted] e non risultano occupati da terzi.
   BENE C: Trattasi di terreno non costituente abitazione principale del fallito. Il debitore esecutato, pur proprietario della quota prevalente del bene, risulta nel possesso materiale della sola porzione lasciata a verde, mentre non detiene la restante area destinata a parcheggio a servizio dell'adiacente attività commerciale. Pertanto, il possesso del bene da parte del debitore deve ritenersi limitato all'area a verde, mentre l'area adibita a parcheggio risulta nella disponibilità di terzi.
   BENE D: trattasi di immobile a destinazione direzionale ad uso ufficio che non costituisce abitazione principale dell'esecutato. Dalle verifiche effettuate è emerso che il bene risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione con scadenza nel mese di marzo 2026.

4. **Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** per la valutazione dei beni A e D, ho adottato come criterio di stima il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato, basandomi sulla rilevazione del prezzo di mercato, delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile in oggetto e sulle caratteristiche proprie dello stesso; mentre per i beni B e C ho applicato i Valori Agricoli medi e poi li ho adeguati al mercato odierno

applicano dei coefficienti correttivi. Sulla scorta di quanto calcolato, e di successive proprie considerazioni:
Il **BENE A** è stato valutato in € 45.000,00 (*€uro quarantacinquemila/00*) in cifra tonda.
Il **BENE B** è stato valutato in € 5.500,00 (*€uro cinquemilacinquecento/00*) in cifra tonda.
Il **BENE C** è stato valutato in € 30.000,00 (*€uro trantamila/00*) in cifra tonda.
Il **BENE D** è stato valutato in € 360.000,00 (*€uro trecentosessantamila/00*) in cifra tonda.

In definitiva la **stima totale del compendio pignorato**, comprendente i beni A, B, C e D, per come sopra identificati, **è pari ad € 440.500,00** (diconsi euro quattrocentoquaratamilacinquecento/00).

5. **Individuazione di lotti separati;**
BENE A non risulta tecnicamente né economicamente conveniente procedere alla formazione di lotti separati. Il fabbricato presenta infatti caratteristiche distributive, funzionali e conservative tali da non consentire una reale autonomia delle singole porzioni senza l'esecuzione di rilevanti opere edilizie ed impiantistiche. La corte esterna costituisce pertinenza unitaria del fabbricato e l'eventuale frazionamento determinerebbe servitù reciproche, limitazioni funzionali e una significativa riduzione dell'appetibilità commerciale del bene. Pertanto, la soluzione maggiormente idonea risulta la vendita in unico lotto. Per una maggiore convenienza, resta a cura del Curatore, la valutazione sulla possibilità di accorpare al "Bene A", anche il "Bene B".
BENE B non risulta tecnicamente né economicamente conveniente procedere alla formazione di lotti autonomi. Gli appezzamenti di terreno presentano superfici ridotte, conformazione irregolare, andamento scosceso e limitata accessibilità. La particella 1658 sub. 1 svolge inoltre funzione di viabilità privata e accesso agli altri terreni, assumendo carattere strumentale rispetto all'intero compendio. La suddivisione comporterebbe una forte riduzione della commerciabilità e del valore complessivo dei beni. Si ritiene pertanto opportuno procedere alla vendita unitaria del compendio. Per una maggiore convenienza, resta a cura del Curatore, la valutazione sulla possibilità di accorpare il "Bene B" al "Bene A".
BENE C non risulta conveniente procedere alla suddivisione del bene in lotti separati. Le caratteristiche dimensionali, funzionali ed urbanistiche del terreno non consentono una reale autonomia delle eventuali porzioni derivanti dal frazionamento, con conseguente perdita di funzionalità e diminuzione del valore commerciale del cespite. Pertanto il bene deve essere alienato in unico lotto.
BENE D il bene risulta invece comodamente divisibile in due distinti lotti funzionalmente autonomi, corrispondenti rispettivamente al piano secondo e al piano terzo dell'immobile direzionale. La distribuzione interna, la presenza di servizi igienici autonomi, la conformazione degli ambienti e la destinazione direzionale consentono la suddivisione senza compromettere la funzionalità delle singole porzioni. Ai fini della corretta formazione dei lotti, il vano scala e l'ascensore di collegamento verticale dovranno essere scorporati dal subalterno 12 e costituiti quali beni comuni non censibili a servizio delle porzioni derivanti dalla divisione.

6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;**
BENE A il bene risulta intestato esclusivamente al sig. [redacted] per l'intera proprietà e pertanto non sussiste alcuna situazione di comproprietà. Non si rende necessaria alcuna valutazione circa la divisibilità in natura del cespite.
BENE B i terreni costituenti il Bene B risultano anch'essi intestati esclusivamente al sig. [redacted] per l'intera proprietà. Non essendo presente una situazione di comunione tra più soggetti, non occorre procedere ad alcuna verifica in ordine alla divisibilità in natura dei beni.
BENE C il bene risulta in comproprietà tra più soggetti e precisamente:
- sig. [redacted] per la quota di 934/1000 della proprietà;
- sig. [redacted] titolare del diritto di usufrutto per 66/1000;
- sig.ra [redacted] titolare della nuda proprietà per 66/1000.

Trattasi di terreno avente modesta estensione e caratterizzato dalla presenza di differenti diritti reali insistenti sul medesimo cespite. Alla luce della conformazione del bene e della natura dei diritti insistenti sullo stesso, la divisione materiale in natura risulterebbe tecnicamente poco funzionale e comporterebbe un sensibile deprezzamento economico del bene. Pertanto il bene deve ritenersi non comodamente divisibile in natura.
BENE D il bene si sviluppa su due distinti livelli funzionalmente autonomi, collegati mediante vano scala ed ascensore. Dalle verifiche effettuate, ciascun livello risulta dotato di autonomia funzionale, servizi igienici indipendenti e adeguata distribuzione interna. Sotto il profilo tecnico-estimativo il cespite risulta comodamente divisibile in natura in due unità immobiliari autonome, senza compromissione della funzionalità e del valore commerciale del bene. La divisione risulta attuabile previa costituzione del vano scala e dell'ascensore quali beni comuni non censibili a servizio dei lotti derivanti dal frazionamento.

7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri condominiali gravanti sui beni oggetto della presente procedura. Sugli stessi risultano tuttavia iscritte le seguenti formalità:
BENE A, BENE B e BENE C – TRASCRIZIONE n. 6860/5516 del 17/06/2015 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 07/11/2014 n. 24/2014 emessa dal Tribunale di Catanzaro a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [redacted] contro il sig. [redacted] La formalità grava sui beni siti nel Comune di Borgia censiti al Foglio 31 particelle 1403 sub 2, 1534, 1610, 1612, 1614, 1618, 1619, 1620 e 1658 sub. 1, nonché sul terreno sito nel Comune di Catanzaro censito al Foglio 69 particella 844.
BENE D – TRASCRIZIONE n. 15386/11988 del 17/10/2023 nascente da domanda giudiziale di revocazione di donazione emessa dal Tribunale di Catanzaro in data 23/06/2014 repertorio n. 14876/2014 a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] La formalità grava sull'unità immobiliare censita al Foglio 27 particella 238 subalterno 12 del Comune di Caraffa di Catanzaro.

8. **Diritto sul bene del debitore;**
BENE A si è verificato che il bene è pervenuto per la quota dell'intero al sig. [redacted] in regime di separazione dei beni, in virtù di Atto del 27/03/2007 Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] sede Catanzaro (CZ), Repertorio n. 83438 – Compravendita.
BENE B i terreni costituenti il compendio risultano pervenuti per la quota dell'intero al sig. [redacted] in virtù di atti di compravendita e costituzione catastale intervenuti tra il 2007 e il 2012.
BENE C il bene risulta intestato:
- al sig. [redacted] per la quota di 934/1000 della proprietà;
- al sig. [redacted] quale usufruttuario per la quota di 66/1000;
- alla sig.ra [redacted] quale nuda proprietaria per la quota di 66/1000.

BENE D il sig. [redacted] non risulta formalmente intestatario del bene. Tuttavia, l'immobile resta oggetto della presente procedura in forza della Trascrizione n. 15386/11988 del 17/10/2023 relativa alla domanda giudiziale di revocazione della donazione.

9. **Regolarità edilizia e urbanistica;**
BENE A dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Borgia e dal confronto tra stato dei luoghi, planimetria catastale e titolo edilizio originario, sono emerse difformità edilizie di natura prospettica, strutturale e distributiva rispetto alla Concessione Edilizia n. 656 del 10/09/1980. In particolare sono state rilevate modifiche alle aperture, diversa conformazione della scala esterna, mancata realizzazione di elementi strutturali previsti nel progetto assentito e modifiche distributive interne.

BENE B i beni risultano costituiti esclusivamente da terreni privi di fabbricati, manufatti o opere edilizie. Nel corso delle operazioni peritali non sono state riscontrate trasformazioni edilizie soggette a titolo abilitativo.
BENE C nel corso del sopralluogo è stato accertato che una porzione del bene è utilizzata come parcheggio a servizio dell'attività commerciale adiacente, con presenza di opere consistenti in muro di contenimento in cemento armato, recinzione metallica e sistemazione dell'area mediante materiale stabilizzato. Tali trasformazioni non risultano rappresentate nella documentazione catastale acquisita e, in assenza di documentazione urbanistico-edilizia o titoli abilitativi, non è stato possibile verificarne la legittimità urbanistico-edilizia. Si rileva pertanto una difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali disponibili.
BENE D dal confronto tra stato dei luoghi, planimetria catastale e progetto assentito mediante Concessione Edilizia n. 12/2001 e successiva Variante n. 20/2002, sono emerse difformità di tipo distributivo consistenti nella realizzazione di tramezzature interne e di una porta non previste negli elaborati assentiti.

10. Possibilità di sanare le opere abusive;
BENE A le difformità riscontrate risultano sanabili mediante presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria, comprensivo di regolarizzazione strutturale e prospettica. Le opere necessitano di adeguamento strutturale e deposito del relativo progetto presso gli uffici competenti. I costi complessivi per pratica edilizia, sanzioni, calcoli strutturali e collaudo sono stimati in circa € 7.000,00 (€uro settemila/00).
BENE B non presenta opere abusive o difformità edilizie da sanare.
BENE C Sono state riscontrate difformità rispetto allo stato catastale consistenti nell'utilizzo di una porzione del terreno come area di sosta a servizio dell'attività commerciale adiacente, con presenza di opere quali muro di contenimento in cemento armato, recinzione metallica e sistemazione del fondo mediante materiale stabilizzato. Non essendo stati reperiti titoli abilitativi né documentazione urbanistico-edilizia, le opere risultano prive di riscontro autorizzativo. In assenza di elementi progettuali non è possibile esprimere valutazioni in ordine alla sanabilità delle stesse.
BENE D le difformità distributive interne risultano sanabili mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e successivo aggiornamento catastale "Doc.Fa.". I costi complessivi per pratica edilizia, sanzioni ed aggiornamento catastale sono stimati in circa € 4.000,00 (€uro quattromila/00).

11. Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;
il **BENE A** è dotato degli impianti standard (*impianto elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento*), tutti attivi e funzionanti. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "G".
Il **BENE D** è dotato degli impianti standard (*impianto elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento*), tutti funzionanti. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "D".

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, all'incarico conferito.

Catanzaro, 18 Giugno 2026

IL TECNICO
.....
GEOM. ERRICO GAGLIANESE)