

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Ufficio Fallimentare**

Fallimento n° 07/2022:

**Giudice Delegato** Dott. Pierpaolo Vincelli

**C.T.U. incaricato** geom. Carlo PELLICCIONE - Catanzaro



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto geom. Carlo PELLICCIONE, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 3059, è stato nominato C.T.U. nel fallimento n° 07/2022 con provvedimento del G.D. emanato in data 30/03/2022 su istanza di nomina avanzata dal Curatore fallimentare, dott. Antonio Nocera, al fine di procedere all'individuazione ed alla successiva valutazione dei beni immobili rinvenuti dallo stesso Curatore.

In seguito al suddetto provvedimento, il sottoscritto ha formalizzato lettera d'incarico con il Curatore in data 13 aprile 2022.

### RICERCHE PRELIMINARI EFFETTUATE

Il sottoscritto ha preso visione della documentazione fornita dal curatore dott. Antonio Nocera nonché di quella reperita in proprio, nello specifico:

- Ispezione ipotecaria del 23/02/2022 a nome del sig. [REDACTED] (allegato 1a) e tutte le formalità recanti pari data (allegato 1b);
- Atto di acquisto rogato dal Notaio Bisantis in Catanzaro rep. 117984 del 15/10/1986 (allegato 2a) con il quale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come da ispezione ipotecaria (allegato 1a);
- Atto di acquisto rogato dal Notaio Bisantis in Catanzaro rep. 142863 del 22/03/1990 (allegato 2b) con il quale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come da ispezione ipotecaria (allegato 1a);
- Atto di acquisto rogato dal Notaio Proto in Crotone rep. 135802 del 16/09/2008 (allegato 2c) con il quale M [REDACTED] acquistano da [REDACTED] [REDACTED] del 1932, [REDACTED] del 1945, [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] come da ispezione ipotecaria (allegato 1b);
- Certificato di destinazione urbanistica (allegato 6);
- Concessione edilizia n. 33 del 23/12/1993 (allegato 3a)
- Concessione edilizia in sanatoria n. 9 del 06/10/1998 (allegato 3b)
- C.I.L.A. (Comunicazione inizio lavori asseverati) prot. 3439 del 25/11/2019 (allegato 3c)

Dalla predetta documentazione si evince che tutti gli immobili sono intestati al sig. Giuseppe Mazza, quale persona fisica; mentre la società Impresa edile Mazza Giuseppe & C.

S.a.s. non risulta intestataria di alcun bene immobile.

Si precisa, altresì, che il Certificato di agibilità/abitabilità relativo ai fabbricati non è stato reperito in quanto mai rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune.

### INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Sulla base di quanto rilevato dai dati catastali e dal successivo sopralluogo effettuato in data 25/05/2022, il sottoscritto espone qui di seguito, con distinti capoversi, le risultanze emergenti dalle operazioni effettuate.

### CONTROLLO PRELIMINARE

Dalla documentazione in atti e dal sopralluogo effettuato sono stati individuati gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] i quali risultano tutti in comproprietà indivisa con la moglie sig.ra [REDACTED]

Di seguito vengono elencati i predetti beni:

1. Appartamento posto al piano terra sito in via Della Repubblica n. 4-6, nel comune di San Pietro Apostolo (CZ), censito al catasto al foglio 7, p.lla 1540, sub 7;
2. Magazzino posto al piano terra sito in Via della Repubblica n. 2, nel comune di San Pietro Apostolo (CZ), censito al catasto al foglio 7, p.lla 1540, sub 8;
3. Terreni siti nel comune di San Pietro Apostolo e censiti al catasto al foglio 7, p.lle 23 - 1029 - 1310 - 1539 - 1541 - 1542 - 1544 - 1545 - 1667.

Relativamente agli immobili indicati ai nr. 1 e 2, il sig. [REDACTED] in comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED], acquista nel 1986 i 4/6 di un terreno sito in San Pietro Apostolo e censito al N.C.T. nel foglio 7, particella 25 (allegato 2a).

Successivamente nel 1990, sempre in comunione dei beni, acquista la restante quota di 2/6 da [REDACTED] (allegato 2c).

Su tale terreno edificano, con regolare concessione edilizia n. 33/93, un fabbricato destinato a civile abitazione, composto da seminterrato e terra.

Si precisa che, su tale particella 25, erano già stati edificati, in data anteriore al 1993, altri due fabbricati come riportato dal certificato di destinazione urbanistica (allegato 6).

Nel 1998 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 9 del 10/06/1998 (allegato 3b) per "piccolo ampliamento ed aumento dell'altezza di un piano terra per un volume abusivo di 3,62 mc".

In data 5/7/2001 la particella 25 viene frazionata nelle seguenti particelle derivate 1310 - 1539 - 1541 - 1542 - 1544 - 1545, e l'immobile di nostro interesse viene iscritto al N.C.E.U. ed assume i seguenti riferimenti catastali: foglio 7, particella 1540, subalterno 6.

Nel 2019 viene presentata Comunicazione d'inizio lavori asseverati (allegato 3c) per cambio di destinazione d'uso di una porzione del magazzino in civile abitazione; conseguentemente l'originario subalterno 6 viene frazionato in sub 7 (abitazione) e sub 8 (magazzino).

Ancora, in data 24/03/2022 viene iscritta la sentenza di fallimento n. 7/2022, sugli immobili sopra menzionati.

## RISPOSTE AI QUESITI

### **Quesito 1**..... *l'identificazione del bene*

Gli immobili oggetto della consulenza sono composti da una unità immobiliare ad uso residenziale e da un magazzino, entrambi ubicati al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di San Pietro Apostolo alla Via della Repubblica nr. 2-4-6.

Gli stessi fanno parte di uno stabile costruito nel 1993, composto da più unità immobiliari e avente destinazione d'uso mista: piano terra suddiviso in parte magazzino e parte residenziale, piano primo e piano secondo.

Sono altresì presenti dei terreni limitrofi allo stabile.

Tutti gli immobili si trovano in zona centrale residenziale ove sono presenti tutti servizi, sono prospicienti la via pubblica denominata Via Primo Maggio ed identificati catastalmente come sopra.

Si allega rilievo fotografico degli stessi (allegato 7)

**Quesito 2**.....*situazione urbanistica-edilizia degli stessi, la presenza di eventuali ostacoli alla vendita coattiva (abusi insanabili, condizioni di cui all'art. 1 commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020 n. 178 per l'edilizia agevolata/convenzionata, presenza di usi civici non affrancati, ecc.).*

In data 23/12/1993 viene rilasciata dal Comune di San Pietro Apostolo Concessione Edilizia nr. 33 per un fabbricato a civile abitazione, composto da seminterrato adibito a magazzino e terra adibito a civile abitazione.

Nel 1998 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 9 del 10/06/1998 per "piccolo ampliamento ed aumento dell'altezza di un piano terra per un volume abusivo di 3,62 mc".

Nel 2019 viene presentata Comunicazione d'inizio lavori asseverati per cambio destinazione di una porzione di magazzino a civile abitazione, da qui l'originario subalterno

6 viene frazionato in sub 7 (abitazione) e sub 8 (magazzino).

Il sub 7, appartamento, come da progetto risulta diviso in: cucina, ripostiglio, letto, w.c., camera, ed è conforme alla planimetria catastale.

### Situazione attuale degli immobili

Come da sopralluogo effettuato in data 25/05/2022, attualmente:

- il magazzino, avente una superficie di 70,00 mq, (sub 8) risulta ancora allo stato rustico poiché privo d'intonaci, pavimentazione e tinteggiatura. L'impianto elettrico è fuori traccia con canaline e lo stesso non è conforme alla normativa vigente. Vi si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un ampio infisso (foto 2 -3). Lo stesso risulta libero.
- l'appartamento (sub 7), adiacente al magazzino, è composto da un primo ambiente (foto 6) adibito a ufficio, il quale sia urbanisticamente che dalla planimetria catastale, risulta essere destinato a cucina; proseguendo in fondo, troviamo un locale adibito a stanza da letto (foto 5), la cui destinazione d'uso non corrisponde al progetto presentato al Comune ed anche alla planimetria catastale, e risulta privo di areazione e illuminazione diretta. Dal primo ambiente si accede a un secondo locale che dovrebbe essere la camera da letto (foto 4 e 7) con un accesso anche direttamente dall'esterno. Si prosegue verso un terzo ambiente (foto 9) anch'esso privo di areazione diretta, al cui interno è presente una scala in metallo che porta ad un soppalco, realizzato con struttura portante con elementi strutturali in metallo (foto 8), adibito a deposito (foto 10). L'area soppalcata comprende gran parte dell'immobile per una superficie di mq 55,22.

Da quest'ultimo ambiente si accede al vano scala condominiale e da qui al servizio igienico dell'appartamento.

Tutto l'immobile risulta rifinito al suo interno con pavimentazione in piastrelle di monocottura, completo di impianto elettrico, realizzato sotto traccia e non conforme alla normativa vigente, ed idrico - sanitario.

Lo stesso risulta libero.

I due immobili in esame sono dotati entrambi di corte comune a livello catastale, ma dal sopralluogo effettuato non è identificabile visivamente né delimitata fisicamente alcuna corte, che di converso risulta ben rappresentata graficamente sugli elaborati catastali.

I terreni di proprietà del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] censiti al foglio 7, particelle 1541 - 1544 - 1310 - 1545, localizzati frontalmente al fabbricato, risultano quasi completamente assorbiti dalla viabilità urbana del comune, come da C.D.U. (allegato 6); le superfici risultano in parte asfaltate ed in parte come rampa d'accesso ad altre unità

immobiliari, nello specifico assorbiti dalla Via I° maggio.

La particella 1667 risulta anch'essa non delimitata fisicamente e ricade in un pendio a bordo strada della via I° maggio, per tale motivo non è stato possibile individuarla sul posto. La superficie della stessa particella risulta essere di 8 mq.

Percorrendo via della Repubblica, che costeggia il fabbricato di nostro interesse lungo il lato Ovest, si giunge alla particella 1539 avente una superficie catastale attuale di 926 mq, la quale risulta recintata ed accessibile attraverso un cancello carrabile.

Di fatto tale particella 1539 (foto 12) risulta per intero quale corte di un fabbricato (foto 16) censito al catasto alla particella 1278, non in testa al sig. [REDACTED]

La particella 1542 ha un'estensione di 530 mq, attigua e continua alla 1539 senza alcuna dividente materializzata tra le due; sulla stessa insiste una tettoia in cemento armato e copertura in legno adibito a gazebo, della quale non è presente alcun titolo abilitativo.

Da quest'ultima particella si accede senza alcun impedimento e confine alla particella 1029 di 20,00 mq e perciò non è visivamente identificabile.

In adiacenza a questa particella è presente la numero 23, di estensione 53,00 mq, sulla quale insiste un magazzino (foto 14) in contiguità con il fabbricato riportato alla particella 1278, per il quale è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 07/11/2002 a nome di [REDACTED] (allegato 3d). Di tale opera il sottoscritto non ne terrà conto ai fini della valutazione.

Dal sopralluogo effettuato si evince che le p.lle 1539 – 23 – 1029 – 1542 a tutti gli effetti sono accorpate in un unico lotto con accesso esclusivo da un cancello carrabile che porta al fabbricato censito alla particella 1278.

Tali particelle pertanto non risultano essere ad uso, quantomeno esclusivo, del sig. Mazza Giuseppe in quanto il loro accesso è garantito unicamente attraverso il cancello sopra menzionato di proprietà di altri soggetti.

Tutti i beni oggetto della presente perizia di stima sono liberi da qualunque gravame, ad eccezione di porzione delle particelle 1541 - 1544 - 1310 – 1545, che sono di fatto adibite a strada comunale e pertanto assorbite dall'Ente comunale, anche se di fatto non risulta essere stato emanato alcun decreto di esproprio. Di tali porzioni lo scrivente non ne terrà conto ai fini della valutazione delle rispettive particelle.

### **Difformità urbanistiche**

Dagli elaborati progettuali ottenuti si evincono alcune difformità: la destinazione d'uso dei diversi ambienti non corrisponde con lo stato di fatto, come alcune tramezzature interne, mentre il vano soppalco non viene riportato in nessun elaborato progettuale (allegato 8).

Pertanto, il soppalco risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo e perciò abusivo,

inoltre risulta **non sanabile** in quanto l'altezza sotto il soppalco è di 2,42 mt, quota al di sotto dei 2,70 mt previsti dalla norma per l'abitabilità delle civili abitazioni.

Di seguito vengono stimati i costi per il risanamento delle difformità riscontrate:

- euro 2.000,00 per la rimozione del soppalco;
- euro 2.000,00 per sanare le tramezzature interne, poiché sarà necessario presentare una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e per aggiornamento catastale;
- euro 2.500,00 per sanare e per aggiornare catastalmente la tettoia posta sulla particella 1542, della quale il sottoscritto non terrà conto, ma procederà solo alla valutazione dell'area.

Tali costi verranno detratti dal valore finale di ognuno degli immobili.

**Quesito 3** ..... *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).*

### Andamento del mercato immobiliare dei fabbricati

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio immobiliare in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito all'attualità ed alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Secondo i dati dell'**OMI**, il prezzo degli appartamenti nella zona centrale del comune di San Pietro Apostolo è compreso tra 450 €/m<sup>2</sup> e 550 €/m<sup>2</sup> per la compravendita.

Pertanto, il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di **500 €/m<sup>2</sup>**.

Secondo i dati dell'**OMI**, il prezzo dei magazzini nella zona centrale, in condizioni normali, nel comune di San Pietro Apostolo è compreso tra 260 €/m<sup>2</sup> e 320 €/m<sup>2</sup> per la compravendita.

Pertanto, il prezzo medio dei magazzini in vendita è di **290 €/m<sup>2</sup>**.

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un trend in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

Il segmento di mercato che interessa i beni oggetto di stima è quello relativo a "edifici

residenziali e non” che, come noto, non è caratterizzato da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trova e, tante volte, anche in relazione ai prezzi cui l’immobile viene posto in vendita.

### **Metodologia estimativa**

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all’attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche dei siti da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l’aspetto economico del "più probabile valore di mercato"; per questo motivo, la valutazione viene redatta in base ad una stima comparativa: gli immobili in esame sono stato valutati paragonandoli ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.

### **Indagini di mercato**

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all’acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche dei lotti in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelli in esame.





L’operazione è risultata oggettivamente difficoltosa per carenza attività di vendita nel comune.

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i pochi dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti online dall’Agenzia del Territorio e con quelli del Borsino Immobiliare, di cui se ne offre una rappresentazione di seguito.



Fallito: [REDACTED]


**Borsino Immobiliare appartamenti**

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>547</b>	Valore medio Euro <b>610</b>	Valore massimo Euro <b>674</b>	Valuta subito questo immobile
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo Euro <b>415</b>	Valore medio Euro <b>462</b>	Valore massimo Euro <b>509</b>	Valuta subito questo immobile
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>390</b>	Valore medio Euro <b>411</b>	Valore massimo Euro <b>433</b>	Valuta subito questo immobile
 <b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro <b>466</b>	Valore medio Euro <b>533</b>	Valore massimo Euro <b>599</b>	Valuta subito questo immobile

**Borsino Immobiliare magazzino****Quotazioni Immobiliari di Zona**

 Quotazioni <b>Abitazioni &amp; Ville</b>	 Quotazioni <b>Uffici &amp; Negozi</b>	 Quotazioni <b>Box &amp; Posti auto</b>	 Quotazioni <b>Locali &amp; Capannoni</b>
--	---	--	--

Quotazioni di **Vendita**Quotazioni di **Affitto**

 <b>Magazzini</b>			
Valore minimo Euro <b>168</b>	Valore medio Euro <b>220</b>	Valore massimo Euro <b>271</b>	Valuta questo immobile
 <b>Laboratori</b>			
Valore minimo Euro <b>197</b>	Valore medio Euro <b>258</b>	Valore massimo Euro <b>319</b>	Valuta questo immobile
 <b>Capannoni tipici</b>			
Valore minimo Euro <b>224</b>	Valore medio Euro <b>288</b>	Valore massimo Euro <b>353</b>	Valuta questo immobile

Fallito: [REDACTED]

**Agenzia delle Entrate abitazioni****Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SAN PIETRO APOSTOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	600	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L	1,5	1,8	N

**Agenzia delle Entrate terziario****Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SAN PIETRO APOSTOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	260	320	L	1,2	1,5	N
Negozii	NORMALE	650	780	L	3,5	4,2	N

Si è proceduto quindi a determinare, da una parte, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle compravendite, ottenendo i seguenti risultati:

- per compravendite valutazioni comprese tra **400,00 e 600,00 €/mq per abitazione**
- per compravendite valutazioni comprese tra **200,00 e 320,00 €/mq per magazzini**

Si precisa che i suddetti valori sono suscettibili di variazioni in più e/o in meno a secondo dei vantaggi e/o svantaggi derivanti dalla loro ubicazione all'interno del Comune medesimo, dalla presenza dei servizi primari, del grado di rifiniture, della consistenza e dello stato di manutenzione dell'immobile.

**Determinazione superficie di stima appartamento sub 7**

La superficie di stima (ragguagliata), al netto della muratura perimetrale, è stata determinata come segue:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superf. utile</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superf. di stima</b>	<b>Condizioni</b>
<i>Terra</i>	<i>Abitazione</i>	<i>96.20</i>	<i>1.00</i>	<i>96.20</i>	<i>buone</i>

***Totale Superficie di stima mq 96.20***

Vedasi planimetria (*All. 5a*)

**Definizione dei valori di stima**

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile: **sufficiente***
- *rifiniture (pavimenti, infissi interni ed esterni, etc.): sono risalenti all'epoca di costruzione dello stabile, ma **buono lo stato di conservazione,***
- *impianti: **impianto elettrico ed igienico sanitario perfettamente funzionanti;***
- *consistenza: **pezzatura alloggio medio-grande***
- *presenza di danni (lesioni, umidità, etc.): **nessuno***

considerato inoltre l'andamento di tale segmento di mercato (residenziale), può essere formulata, nel caso specifico, la seguente valutazione:

*per compravendite appartamenti*      **€/mq. 450,00**

**Determinazione superficie di stima magazzino sub 8**

La superficie di stima (ragguagliata), al netto della muratura perimetrale, è stata determinata come segue:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superf. utile</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie di stima</b>	<b>Condizioni</b>
<i>Terra</i>	<i>magazzino</i>	<i>70.00</i>	<i>1.00</i>	<i>70.00</i>	<i>scarse</i>

***Totale Superficie di stima***      ***mq 70.00***

Vedasi planimetria (*All. 5b*)

**Definizione dei valori di stima**

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile:* **scarso**
- *rifiniture:* **assenti**
- *impianti:* **impianto elettrico fuori traccia funzionante;**
- *consistenza:* **medio**
- *presenza di danni (lesioni, umidità, etc.):* **nessuno**

considerato inoltre l'andamento di tale segmento di mercato (terziario), può essere formulata, nel caso specifico, la seguente valutazione

*per compravendite magazzini* €/mq. **250,00**

**Stima Comparativa**

Il valore degli immobili resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato, come sopra stabilito; tale valore è calcolato sulla sola quota di proprietà del sig. [REDACTED] pari ad 1/2.

- *Superficie comm.le appartamento* mq 96,20
- *Superficie comm.le magazzino* mq 70,00

$$\text{mq } 96,20 \times \text{€}/\text{mq } 450,00 = \text{€ } 43.290,00/2 = \text{€ } 21.645,00$$

$$\text{mq } 70,00 \times \text{€}/\text{mq } 250,00 = \text{€ } 17.500,00/2 = \text{€ } 8.750,00$$

**Totale valore** **€ 30.395,00**

dal quale devono essere detratti i costi per le sanatorie e la demolizione del soppalco pari ad € 2.000,00 (50% di euro 4.000,00), nonché i costi per la Segnalazione certificata di agibilità (ex Certificato di agibilità/abitabilità) pari ad euro 1.750,00 (50% di euro 3.500,00), di cui 1.000,00 inerenti l'appartamento ed euro 750,00 inerenti il magazzino.

Pertanto il valore totale è pari ad euro **26.645,00.**

Per la valutazione dei terreni, visto lo scarso mercato nel comune in oggetto, si è ritenuto opportuno utilizzare i valori IMU del Comune di San Pietro Apostolo come da tabella allegata.

Per le aree ricadenti in zona AS: Attrezzature scolastiche viene attribuito un valore a mq di € 10,00.

**Tabella valori aree edificabili determinati ai sensi di quanto disposto dall'art. 5 del D. Lgs. n. 504/1992.**

Z.T.O.	DESCRIZIONE	VALORE AL MQ.
B	Zona residenziale di completamento	€ 20,00
C2	Zona Residenziale di nuova espansione	€ 12,50
C1	Zona Residenziale di nuova espansione	€ 12,50
CT1	Zona di espansione turistica	€ 12,50

Pertanto:

- **Particella 23** di mq 53,00 (come da Certificato di destinazione urbanistica) ricadente in zona AS: Attrezzature scolastiche per una superficie di 21,80 mq x € 10,00 = € 210,80, ricadente in zona B: Zona residenziale di completamento per una superficie di 27,20 mq x € 20,00 = € 544,00, ricadente in zona C1: Zona residenziale di nuova espansione per una superficie di 4,00 mq x € 12,50 = € 50,00

Totale valore **€ 804,80 /2= € 402,40**

- **Particella 1029** di mq 20,00 (come da Certificato di destinazione urbanistica) ricadente in zona AS: Attrezzature scolastiche per una superficie di 19,74 mq x € 10,00 = € 197,40, ricadente in zona B: Zona residenziale di completamento per una superficie di 0,20 mq x € 20,00 = € 4,16

Totale valore **€ 201,56/2= € 100,78**

- **Particella 1310** di mq 250,00 (come da Certificato di destinazione urbanistica) ricadente in zona B 1: Zona di ristrutturazione per una superficie di 81,85 mq x € 20,00 = € 1.637,00

Totale valore **€ 1.637,00 /2 = € 818,50**

Si rammenta che una porzione della particella oggi risulta assorbita dalla strada comunale per una superficie di 168,00 mq, non valutata.

- **Particella 1539** di mq 926,00 (come da Certificato di destinazione urbanistica) ricadente in zona B: Zona residenziale di completamento per una superficie di 847,00 mq x € 20,00 = € 16.947,65, ricadente in zona C1: Zona residenziale di nuova espansione per una superficie di 79,00 mq x € 12,50 = € 987,50

Totale valore **€ 17.935,15 / 2= € 8.967,57**

- **Particella 1541** di mq 5,00 (come da Certificato di destinazione urbanistica) ricadente

Fallito: [REDACTED]

in zona B: Zona residenziale di completamento per una superficie di 4,58 mq x € 20,00 = € 91,69

Totale valore **€ 91,69 /2= € 45,84**

Si rammenta che una porzione della particella oggi risulta assorbita dalla strada comunale per una superficie di 0,42 mq, non valutata.

- **Particella 1542** di mq 530,00 (come da Certificato di destinazione urbanistica) ricadente in zona AS: Attrezzature scolastiche per una superficie di 40,75 mq x € 10,00 = € 407,57, ricadente in zona B: Zona residenziale di completamento per una superficie di 489,25 mq x € 20,00 = € 9.785,00

Totale valore **€ 10.192,57 /2= € 5.096,28**

- **Particella 1544** di mq 41,00 (come da Certificato di destinazione urbanistica) ricadente in zona B: Zona residenziale di completamento per una superficie di 37,15 mq x € 20,00 = € 742,51

Totale valore **€ 742,51/2= € 371,25**

Si rammenta che una porzione della particella oggi risulta assorbita dalla strada comunale per una superficie di 3,85 mq, non valutata.

- **Particella 1544** di mq 10,00 (come da Certificato di destinazione urbanistica) ricadente in zona B: Zona residenziale di completamento per una superficie di 10,00 mq x € 20,00 = € 200,00

Totale valore **€ 200,00 /2= €100,00**

- **Particella 1667** di mq 8,00 (come da Certificato di destinazione urbanistica) ricadente in zona B 1: Zona di ristrutturazione per una superficie di 8,00 mq x € 20,00 = € 160,00

Totale valore **€ 160,00 /2= € 80,00**

Totale Valore terreni **€ 15.982,62**

dal quale devono essere detratti i costi per la sanatoria della tettoia pari ad € 1.250,00.

Pertanto il valore totale è pari ad euro **14.732,00.**

Per le suddette particelle di terreno si consiglia, sia ai fini economici che relativamente alla stessa possibilità di vendita in termini di appetibilità, la vendita in blocco con un unico lotto.

**Valore totale dei beni stimati € 41.377,00.**

Fallito: [REDACTED]

Si ringrazia per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi o ritenersi necessario.

Con osservanza.

Catanzaro, 29 luglio 2022

Il C.T.U.

Geom. Carlo Pelliccione