

TRIBUNALE DI COSENZA

---

N° 11/2021 R.F.

GIUDICE DELEGATO Dott. Giorgio Previte

CURATORE Dott.ssa Gemma Cannello.

RELAZIONE DI STIMA

Rende, 12 dicembre 2021

L'esperto estimatore  
Dott. Ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico  
Via Papa Giovanni XXIII 69/a -RENDE  
Tel. 0984.14530358  
Cell. 338.2676956  
Email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com)  
Pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)

---

## 1.0 Premessa:

Io sottoscritto dott. ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2683 sezione A, sono stato nominato, dalla dott.ssa Gemma Cannello, nella sua qualità di Curatore, esperto estimatore nel fallimento in epigrafe al fine di determinare il valore di mercato, all'attualità, di parte degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

I beni da stimare sono i seguenti:

***piena proprietà*** di un box auto censito al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fg. 51, p.IIa 854 sub. 45 piano S1, zona censuaria 2 cat. C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita euro 164,85;

***piena proprietà*** di un box auto censito al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fg. 51, p.IIa 854 sub. 77 piano S1, zona censuaria 2 cat. C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita euro 173,53;

***piena proprietà*** di un posto auto scoperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Fg. 51 p.IIa 854 sub. 57, piano T, zona censuaria 2 cat. C6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 37,80;

***piena proprietà*** di area urbana censita al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fg. 51 p.IIa 854 sub. 54 – consistenza 45 mq;

***piena proprietà*** di area urbana censita al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fg. 51 p.IIa 854 sub. 55 – consistenza 115 mq;

***piena proprietà*** di una unità in corso di definizione censita al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fg. 51 P.IIa 891 sub. 31;

***piena proprietà*** di un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Rende al Fg. 51, p.IIa 843, qualità: Seminativo Irriguo Arborato – classe 2 – superficie 167 mq - reddito dominicale 0.86 € - reddito agrario 0.34 euro;

***proprietà per 9/54*** di un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Rende al Fg. 51, p.IIa 843, qualità: Ficheto – classe 1 – superficie 750 mq - reddito dominicale 5.81 € - reddito agrario 3,49 euro;

---

In data 21 settembre 2021 insieme al Curatore, dott.ssa Gemma Cannello, ho effettuato la visita agli immobili di cui sopra siti in comune di Rende alla via Catanzaro, s.n.c. (All. 1)

Per gli immobili oggetto di stima sono state acquisite le planimetrie (All. 2) e le visure catastali (All. 3), il curatore ha fornito il certificato di agibilità dell'immobile (All. 4).

## 2.0 Criteri di valutazione.

### 2.01 Criteri di stima.

Scopo del presente lavoro è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, ossia il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi di una compravendita sul libero mercato.

Nel caso che ci occupa il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà determinato utilizzando il procedimento di stima per comparazione monoparametrica che consente di determinare il valore di stima dell'immobile utilizzando un unico parametro, nel nostro caso il prezzo unitario medio a metro quadro di superficie commerciale.

#### 2.02.01 Analisi di mercato.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato, vi è la necessità di determinare quale sia il più probabile valore unitario del metro quadro di superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione. Tale determinazione verrà condotta attraverso un'attenta analisi di mercato basata sulle banche dati di settore disponibili, essenzialmente Osservatorio Immobiliare e Borsino Immobiliare, posta poi a confronto con le offerte di immobili simili a quelli da stimare posti in vendita da agenzie immobiliari. Si precisa sin d'ora che le offerte delle agenzie immobiliari in realtà costituiscono l'aspettativa di vendita dell'immobile al prezzo offerto non il valore reale al cui il bene verrà effettivamente compravenduto. Per questo motivo tali valori non possono che essere considerati solo come termini di confronto.

#### 2.02 Determinazione della consistenza dei fabbricati.

Il calcolo della superficie verrà effettuato con riferimento a quanto disposto nel D.P.R. 138/98, allegato C, e alla norma UNI 10750:2005.

In particolare la superficie commerciale verrà calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato utilizzando i criteri seguenti di ponderazione:

dott. ing. Francesco Mordente  
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)  
tel.: 0984.14530358 – cell. 338.2676956  
email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com) – pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)

---

100% delle superfici calpestabili;

100% delle pareti perimetrali;

50% delle superfici pareti perimetrali confinanti con altra proprietà.

Il calcolo della superficie commerciale verrà effettuato sulla base delle planimetrie di rilievo redatte dal sottoscritto e riportate in allegato (All. 5).

## 2.0 Immobili oggetto di stima.

Fabbricati siti in comune di Rende identificati al Catasto fabbricati al:

- *Foglio 51, p.lla 854 sub. 45 piano S1, zona censuaria 2 cat. C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita euro 164,85 - piena proprietà;*
- *Foglio 51, p.lla 854 sub. 77 piano S1, zona censuaria 2 cat. C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita euro 173,53 - piena proprietà;*
- *Foglio 51 p.lla 854 sub. 57, piano T, zona censuaria 2 cat. C6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 37,80 – piena proprietà;*
- *Fg. 51 p.lla 854 sub. 54 - area urbana – consistenza 45 mq – piena proprietà;*
- *Fg. 51 p.lla 854 sub. 55 – area urbana - consistenza 115 mq - piena proprietà;*
- *Fg. 51 P.lla 891 sub. 31 – unità in corso di definizione – piena proprietà;*

Terreni siti in comune di Rende identificati al Catasto terreni al:

- *al Fg. 51, p.lla 843, qualità: Seminativo Irriguo Arborato – classe 2 – superficie 167 mq - reddito dominicale 0.86 € - reddito agrario 0.34 euro – piena proprietà;*
- *Fg. 51, p.lla 843, qualità: Ficheto – classe 1 – superficie 750 mq - reddito dominicale 5.81 € - reddito agrario 3,49 euro - proprietà per 9/54;*

---

## 3.0 Descrizione e stima dei beni.

### 3.01 Box auto sito in Comune di Rende alla via Catanzaro s.n.c..

Si tratta di un box auto contraddistinto con l'interno 14 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Rende al FG. 51 p.la 854 subalterno 45.

Il box ha pavimentazione in cemento industriale e pareti perimetrali in calcestruzzo cellulare. È presente un lavatoio con punto acqua e scarico. È presente il cablaggio elettrico per l'illuminazione.

L'immobile al momento del sopralluogo era libero e nella disponibilità del Curatore.

La superficie commerciale complessiva è pari a 40,57 mq.

**Confini:** L'immobile confina a Nord con corsia garage identificata con il subalterno 48, a Sud con vano scala condominiale sub. 23, a Est con il subalterno 44 e i subb. 25 e 26 e a Ovest con i subalterni 77 e 35.

#### **Concessioni edilizie e agibilità.**

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n° 106/2007 rilasciato dai competenti uffici del Comune di Rende, successivo Permessi di Costruire in sanatoria n° 152/2009 e D.I.A. del 20.09.2010. L'edificio, compresi i locali garage collocati al piano seminterrato sono agibili dal 26.10.2011 (Dichiarazione di Agibilità prot. 719 del 26.10.2021 – All. 4).

#### **Possibilità di vendita in lotti:**

l'immobile è vendibile in un unico lotto.

#### **Analisi di mercato.**

L'analisi di mercato, volta a determinare il più probabile valore unitario di immobili simili a quello oggetto di stima e collocati nella stessa zona è stata condotta attraverso la consultazione delle principali banche dati immobiliari (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare – [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) e delle offerte di vendita di immobili riportate dalle primarie agenzie immobiliari operanti in zona. I risultati sono sintetizzati di seguito (cfr. All. 6)

#### *Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:*

Nella suddivisione in zone del territorio operata dall'Agenzia delle Entrate gli immobili oggetto di stima ricadono in zona B5 – Centrale / FASCIA VALLIVA DA ROGES A QUATTROMIGLIA

- zona B5 – anno 2021, primo semestre:

dott. ing. Francesco Mordente

via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)

tel.: 0984.14530358 – cell. 338.2676956

email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com) – pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)

Tipologia Box – stato conservativo normale:

min. 710,00 €/mq      max 920,00 €/mq

Borsino immobiliare – [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

L'immobile nella classificazione del territorio operata all'interno della banca dati del *Borsino immobiliare* ricade all'interno della FASCIA VALLIVA DA ROGES A QUATTROMIGLIA.

Le valutazioni sono relative a immobili in buono stato di conservazione. Le quotazioni sono datate novembre 2021

*Box auto & autorimesse:*

minimo: 570 €/mq      massimo: 793 €/mq

Proposte di vendita delle agenzie immobiliari.

I valori unitari ricavabili delle offerte di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona variano, per il box auto, da un minimo di 782 €/mq a un massimo di 900 €/mq.

**Stima:**

Dall'analisi di mercato condotta si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'unità di superficie sia pari a 800,00 €/mq.

Da tale valore si ottiene:

$$V = 40,57 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \mathbf{32.456,00 \text{ €}}$$

Tale valore viene ridotto della percentuale del 15% per tener conto del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha:

$$V = 32.456,00 \text{ €} - 0.15 \times 32.456,00 \text{ €} = 27.587,60 \text{ €}$$

che in c.t. diventa:

$$\mathbf{V = 27.600,00 \text{ € (diconsi ventisettemilaseicento/00 Euro).}$$

### 3.02 Box auto sito in Comune di Rende alla via Catanzaro s.n.c..

Si tratta di un box auto composto da due distinte porzioni con accessi carrabili indipendenti. Originariamente era individuato catastalmente da due subalterni, il 46 e 47 del Fg. 51 P.IIa 854 fusi nell'unico subalterno attuale, il n° 77 a seguito di fusione del 13.06.2017 pratica n° CS0077825 in atti dal 14.06.2017 – FUSIONE n° 10586.1/2017.

Al momento del sopralluogo il box auto, catastalmente unico subalterno, si presentava suddiviso in due porzioni indipendenti non collegate tra loro diversamente da come rappresentato nella planimetria catastale in cui risultano collegate attraverso un vano nella muratura posta a confine tra le due porzioni.

I due distinti vani, identificati con gli interni 12 e 13, sono accessibili attraverso porte carrabili basculanti in metallo (quella dell'interno 13 necessita di revisione perché si apre con difficoltà), hanno forma rettangolare, altezza pari a 2,40 m con pavimentazione in cemento industriale e pareti in calcestruzzo cellulare. La parete Ovest dell'interno 13, controterra, è in cemento armato. In ognuno dei due vani è presente un lavatoio con punto acqua e scarico. È presente il cablaggio elettrico per l'illuminazione.

L'immobile al momento del sopralluogo era libero e nella disponibilità del Curatore.

La superficie commerciale complessiva è pari a 45,72 mq.

**Confini:** L'immobile confina a Nord con corsia garage identificata con il subalterno 48, a Sud con i subalterni 34 e 35, a Est con il subalterno 45 e a Ovest con un terrapieno.

#### **Concessioni edilizie e agibilità.**

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n° 106/2007 rilasciato dai competenti uffici del Comune di Rende, successivo Permessi di Costruire in sanatoria n° 152/2009 e D.I.A. del 20.09.2010. L'edificio, compresi i locali garage collocati al piano seminterrato sono agibili dal 26.10.2011 (Dichiarazione di Agibilità prot. 719 del 26.10.2021 – All. 4).

#### **Possibilità di vendita in lotti:**

l'immobile, nella configurazione catastale attuale, è vendibile in un unico lotto. Qualora, per particolari esigenze o richieste, dovesse ritenersi opportuno vendere separatamente i due box auto costituenti il subalterno 77 sarà necessario procedere al frazionamento catastale.

**Analisi di mercato.**

L'analisi di mercato, volta a determinare il più probabile valore unitario di immobili simili a quello oggetto di stima e collocati nella stessa zona è stata condotta attraverso la consultazione delle principali banche dati immobiliari (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare – [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) e delle offerte di vendita di immobili riportate dalle primarie agenzie immobiliari operanti in zona. I risultati sono sintetizzati di seguito (cfr. All. 6)

**Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:**

Nella suddivisione in zone del territorio operata dall'Agenzia delle Entrate gli immobili oggetto di stima ricadono in zona B5 – Centrale / FASCIA VALLIVA DA ROGES A QUATTROMIGLIA

- zona B5 – anno 2021, primo semestre:

Tipologia Box – stato conservativo normale:

min. 710,00 €/mq      max 920,00 €/mq

**Borsino immobiliare – [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)**

L'immobile nella classificazione del territorio operata all'interno della banca dati del *Borsino immobiliare* ricade all'interno della FASCIA VALLIVA DA ROGES A QUATTROMIGLIA.

Le valutazioni sono relative a immobili in buono stato di conservazione. Le quotazioni sono datate novembre 2021

**Box auto & autorimesse:**

minimo: 570 €/mq      massimo: 793 €/mq

**Proposte di vendita delle agenzie immobiliari.**

I valori unitari ricavabili delle offerte di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona variano, per il box auto, da un minimo di 782 €/mq a un massimo di 900 €/mq.



**Stima:**

Dall'analisi di mercato condotta si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'unità di superficie sia pari a 800,00 €/mq.

Da tale valore si ottiene:

$$V = 45,72 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \mathbf{36.576,00 \text{ €}}$$

Tale valore viene ridotto della percentuale del 15% per tener conto del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha:

$$V = 36.576,00 \text{ €} - 0.15 \times 36.576,00 \text{ €} = 31.089,00 \text{ €}$$

che in c.t. diventa:

$$\mathbf{V = 31.100,00 \text{ € (diconsi trentunomilacento/00 Euro).}$$

### 3.03 Posto auto scoperto sito in Comune di Rende alla via Catanzaro s.n.c..

Si tratta di un posto auto scoperto individuato al catasto fabbricati del comune di Rende al Foglio 51 p.lla 854 sub. 57. Il posto auto è individuato nell'estratto dell'elaborato planimetrico dell'edificio riportante raffigurante il piano terra e la corte riportata in figura 1. Il posto auto è delimitato su due lati da muretti sormontati da recinzione metallica e sugli altri due da strisce bianche. È contrassegnato con il n° 1.

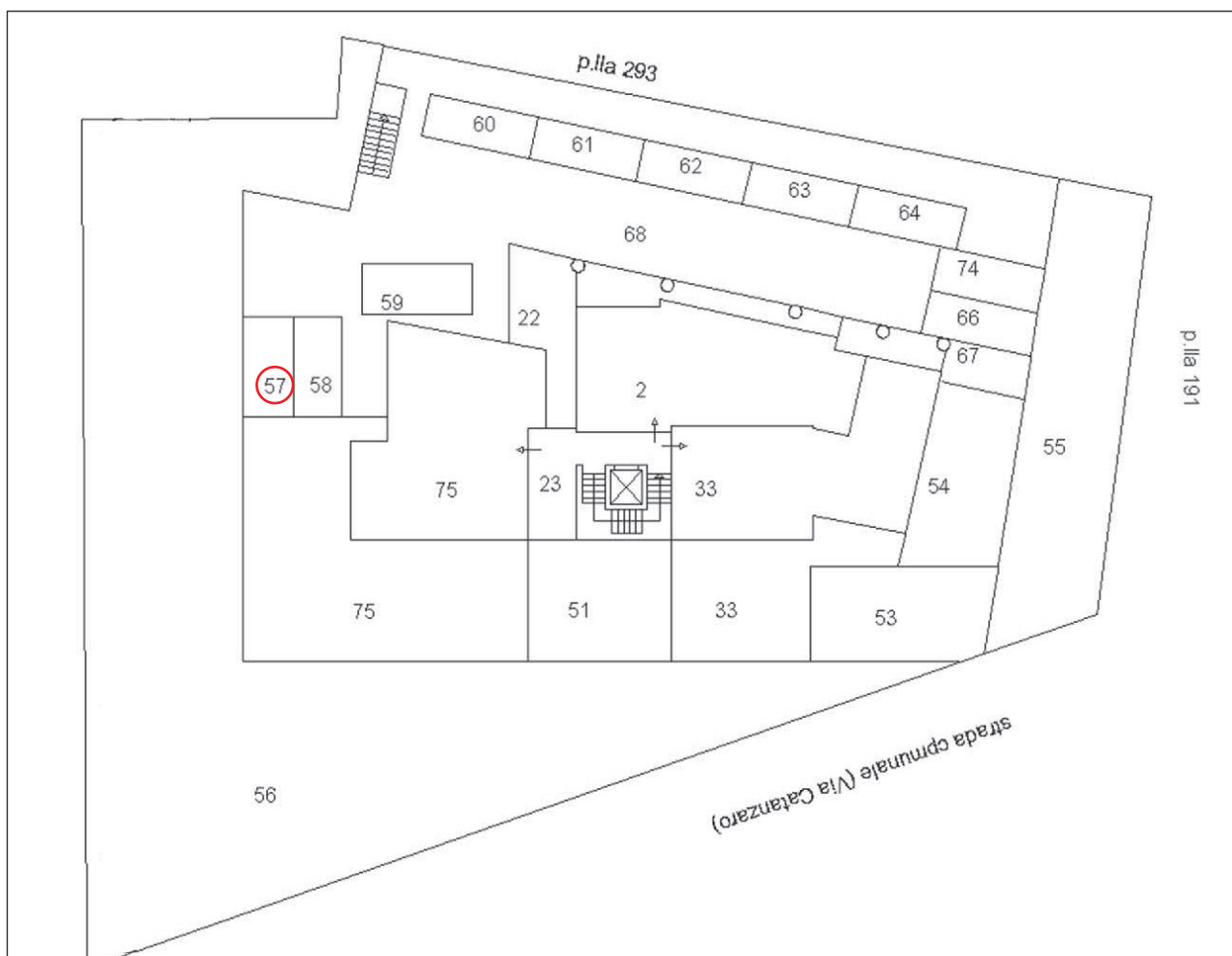


Figura 1: Collocazione posto auto scoperto.

**Confini:** L’immobile confina a Nord con corte condominiale identificata con il subalterno 68, a Sud con il subalterno 45, a Est con il subalterno 58 e a Ovest con il subalterno 56.

**Concessioni edilizie e agibilità.**

L’edificio nella corte del quale è collocato il posto auto oggetto di stima è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n° 106/2007 rilasciato dai competenti uffici del Comune di Rende, successivo Permessi di Costruire in sanatoria n° 152/2009 e D.I.A. del 20.09.2010.

**Possibilità di vendita in lotti:**

il posto auto è vendibile in un unico lotto.

dott. ing. Francesco Mordente  
 via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)  
 tel.: 0984.14530358 – cell. 338.2676956  
 email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com) – pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)

### **Analisi di mercato.**

Non sono state reperite offerte di agenzie immobiliari riguardanti posti auto scoperti nella zona in cui è collocato il bene oggetto di stima, l'unico riferimento è riportato nella banca dati del [Borsino immobiliare – www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it). in tale database la zona in cui è collocato il posto auto è definita come FASCIA VALLIVA DA ROGES A QUATTROMIGLIA.

Le quotazioni sono datate novembre 2021

#### *Posti auto scoperti:*

minimo: 232 €/mq      massimo: 338 €/mq.

### **Consistenza:**

La superficie commerciale del posto auto è pari a 12 mq.

### **Stima:**

Dall'analisi di mercato condotta si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'unità di superficie sia pari a 250,00 €/mq.

Da tale valore si ottiene:

$$V = 12 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \mathbf{3.000,00 \text{ € (diconsi tremila/00 euro)}}.$$

Viste la particolari caratteristiche del bene oggetto di stima non si ritiene di dover applicare detrazioni del prezzo che tengano conto del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi.

### **3.04 Aree urbane individuate al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fg. 51 P.Illa 854 subb. 54 e 55.**

Risultano acquisite all'attivo fallimentare n° 2 porzioni immobiliari site in comune di Rende, catastalmente definite come aree urbane identificate la Fg. 51 p.Illa 854 subb. 54 e 55.

Da confronto tra le figure 2 e 3 seguenti si evince chiaramente che:

- il subalterno 54 della particella individuata 854 del foglio 51 è un'area di corte pavimentata del fabbricato di maggiore consistenza costruito sulla stessa particelle;
- il subalterno 55 della particella individuata 854 del foglio 51 è in realtà una porzione di strada di accesso carrabile alle particelle 193, 194 e 195. In assenza della strada le particelle 194 e 195 diverrebbero lotti interclusi.

dott. ing. Francesco Mordente  
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)  
tel.: 0984.14530358 – cell. 338.2676956  
email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com) – pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)

Per quanto riguarda il subalterno 55, considerato che oggi appare acquisita alla viabilità pubblica e che comunque ci sarebbe la presenza di una servitù di fatto a favore dell'accesso alle p.lle 194 e 195 appare altamente improbabile che si possa utilmente procedere alla vendita.

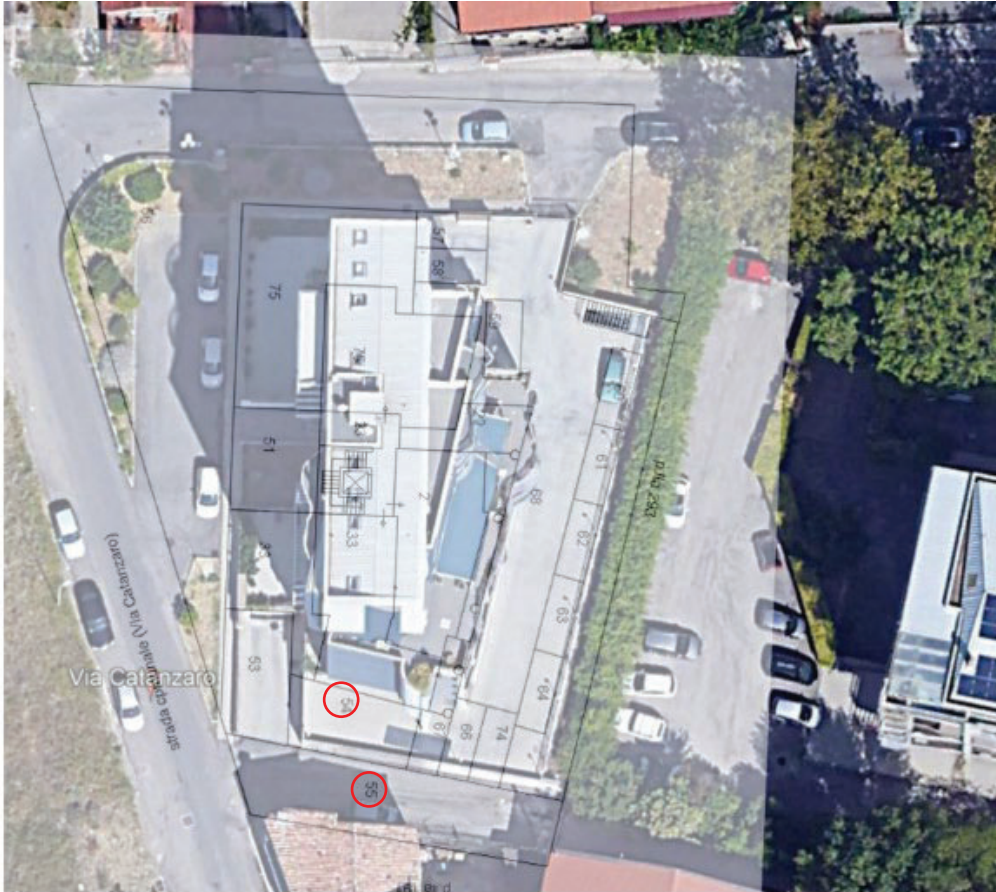


Figura 2: sovrapposizione foto aerea - elaborato planimetrico.



Figura 3: estratto di mappa catastale.

Per quanto riguarda il subalterno 55 costituisce area di corte del fabbricato, non utilizzabile come parcheggio in quanto inaccessibile dai veicoli per la presenza, 0 sul lato Sud di un dislivello che la separa dal subalterno 55, sul lato Est per la presenza di posti auto di altra proprietà e sul lato Ovest per la presenza della rampa garage.

In queste condizioni l'area risulta di fatto priva di qualsiasi interesse commerciale.

Per quanto sopra rappresentato, atteso che la probabilità di riuscire a vendere gli immobili è praticamente nulla, si consiglia di espungere i subalterni 54 e 55 del Fg. 51 P.IIa 854 dall'attivo fallimentare.

3.05 Unità in corso di definizione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Fg. 51 P.IIa 891 sub. 31.

Si tratta di un'area di corte afferente al fabbricato costruito sulla p.IIa 744 del Fg. 51 del Catasto Urbano del comune di Rende.

È identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Fg. 51 P.IIa 891 sub. 31 - categoria in corso di definizione.

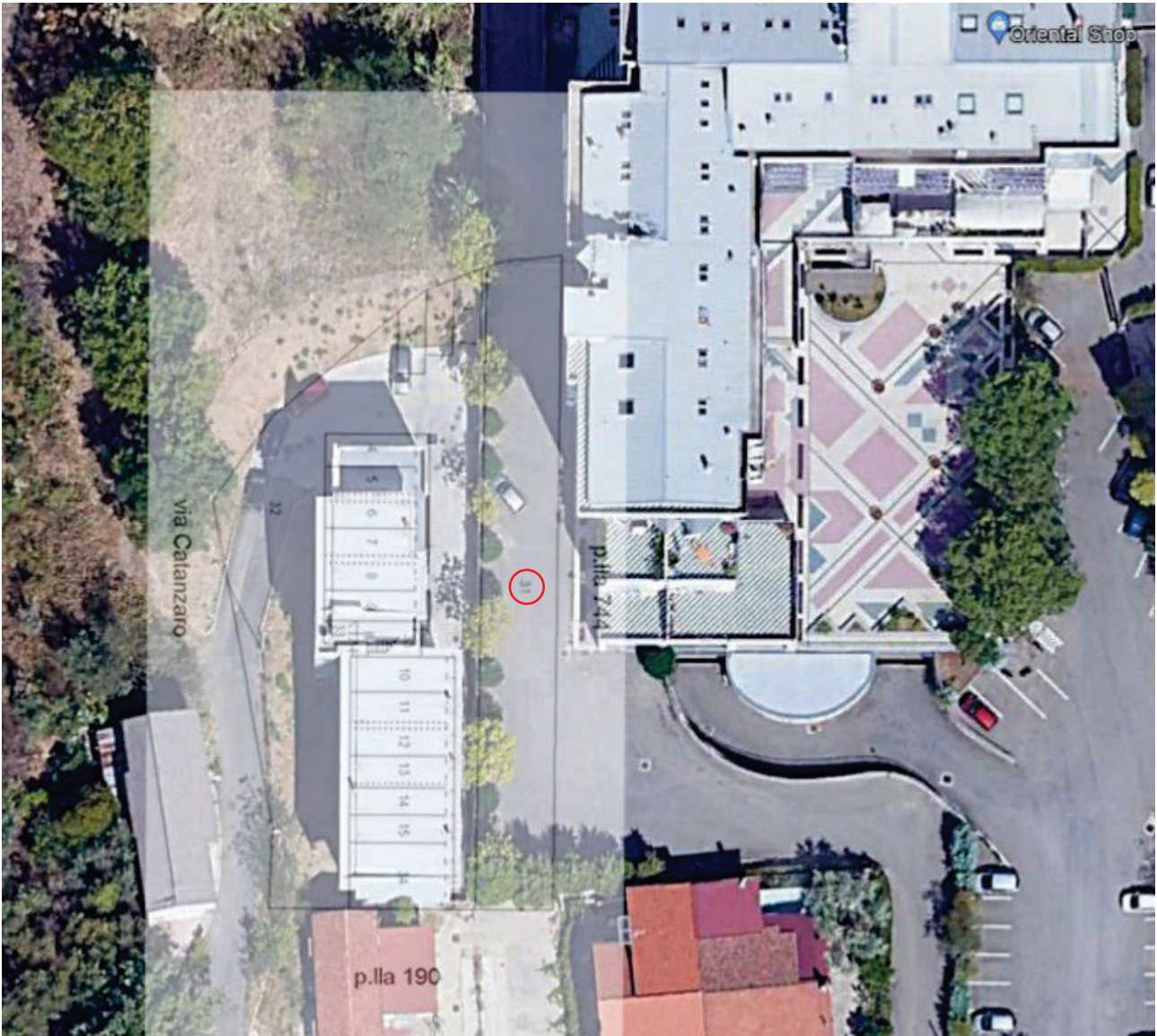
dott. ing. Francesco Mordente  
 via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)  
 tel.: 0984.14530358 – cell. 338.2676956  
 email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com) – pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)



Catastalmente risulta intestata alla odierna fallita per la proprietà di 1000/1000 – essendo classificata come unità in corso di definizione non sono riportati dati di superficie o censuari.

Dalle visure ipocatastali eseguite (All. ....) sull’immobile non risulta alcun atto di trasferimento della particella nel ventennio antecedente ad oggi.

La superficie della particella, rilevata graficamente dall’elaborato planimetrico del subalterno 891 è pari a 317 mq.



In tali condizioni, gli unici potenziali acquirenti potrebbero essere i condomini dell’edificio costruito sulla p.lla 774 (Condominio Garden Residence) che, con ogni probabilità, vista la situazione consolidata da tempo, danno per assodato il fatto che sia di loro proprietà.

dott. ing. Francesco Mordente  
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)  
tel.: 0984.14530358 – cell. 338.2676956  
email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com) – pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)

Da indagini svolte è emerso che il fabbricato costruito sulla p.lla 744 è stato realizzato tra il 1995 e il 1997 (concessione edilizia n° 17 del 22.04.1994 – concessione edilizia in variante n° 369 del 27.11.1995, Concessione Edilizia in variante n° 140 del 11.06.1997 – ed è agibile dal 04.07.1997 – (Certificato di Agibilità prot. n° 521) e quindi è possibile supporre che anche la delimitazione della sua corte risalga a quel periodo.

L'occupazione della particella da parte del Condominio Garden Residence, confinante, risale quindi a oltre 20 anni per cui appare altamente improbabile per la Curatela riuscire a concludere un contratto di compravendita con gli unici soggetti interessati all'acquisto che, ragionevolmente, potrebbero proporre azione di usucapione sul bene stesso.

In ogni caso si fornisce una stima di massima del bene.

La superficie ragguagliata della particella, considerata come corte, si calcola con l'introduzione dei seguenti coefficienti correttivi: 10% fino a 25 mq, 2% per l'eccedenza. Si ha:

$$S_{cr} = 25 \text{ mq} \times 0.10 + (317 - 25) \text{ mq} \times 0.02 = 8,34 \text{ mq}$$

Il suo valore, considerato il valore unitario di un immobile per civile abitazione nella stessa zona pari a 1.300,00 €/mq (fonte valore medio borsino immobiliare) sarà pari a:

$$V = 8,34 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 10.842,00 \text{ €}$$

Si rimettono al Curatore valutazioni sulla possibilità di realizzazione del bene. A parere dello scrivente, vista la situazione del possesso ultraventennale da parte di terzi della porzione di corte, appare altamente improbabile che si possa addivenire alla vendita del terreno.

### 3.06 Terreno in Comune di Rende al catasto al Fig. 51 P.lla 843.

Si tratta della piena proprietà di un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Rende al Fig. 51, p.lla 843, qualità: Seminativo Irriguo Arborato – classe 2 – superficie 167 mq - reddito dominicale 0.86 € - reddito agrario 0.34 euro;

Da interrogazione del Geoportale comunale (All. 7) Il terreno ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune, in zona B2/1 – zona di riqualificazione urbana.

Il terreno risulta, con atto unilaterale di obbligo edilizio per notar Riccardo Scornajenghi del 06.05.2010 Rep. 93865/3318, **vincolato in perpetuo alla non edificazione**, per cui, in forza di tale atto il terreno è da considerarsi non edificabile e quindi può essere valutato come terreno agricolo.

La valutazione del terreno viene condotta sulla base del Listino dei Valori immobiliari dei terreni Agricoli per la Provincia di Cosenza – anno 2021 che per il Seminativo Irriguo Arborato nel comune di Rende riporta il valore unitario variabile tra 17.000 €/ha e 35.000 €/ha. Vista la collocazione e le esigue dimensioni del terreno si ritiene opportuno utilizzare il valore medio. Si ha:

$$V = 167 \text{ mq} \times 2,60 \text{ €/mq} = 434,20 \text{ €}$$



che in c.t. diventano: **V=435,00 €**

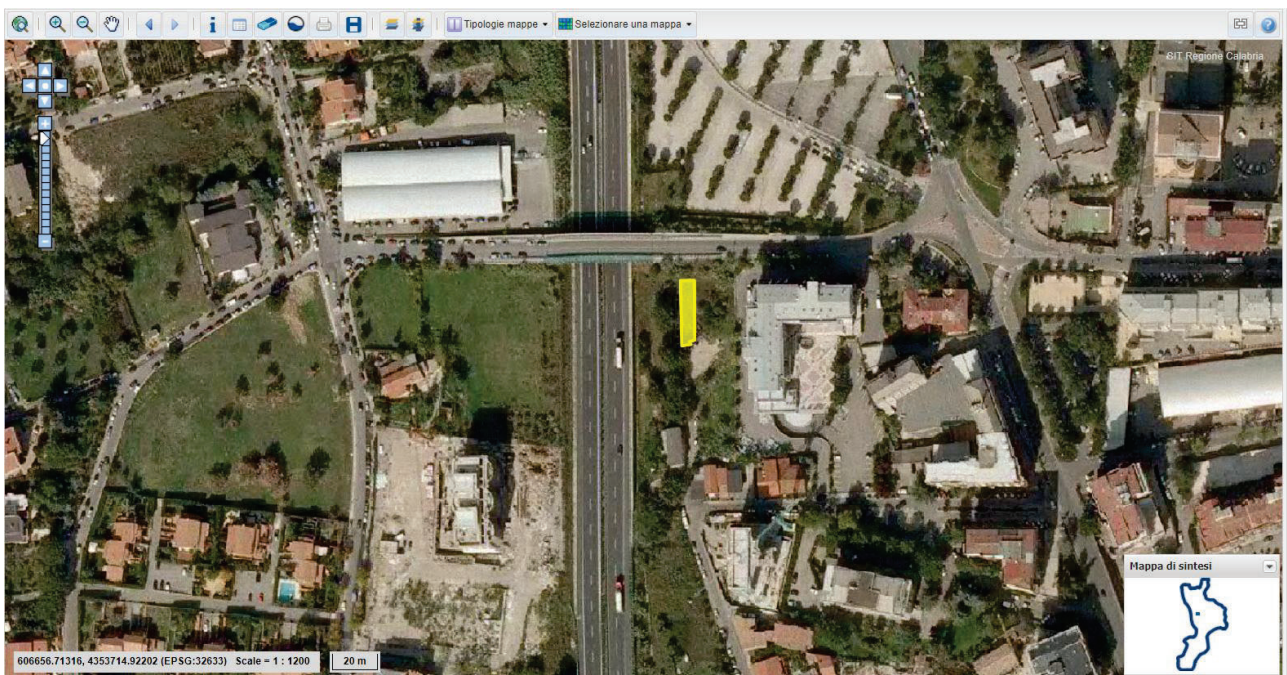
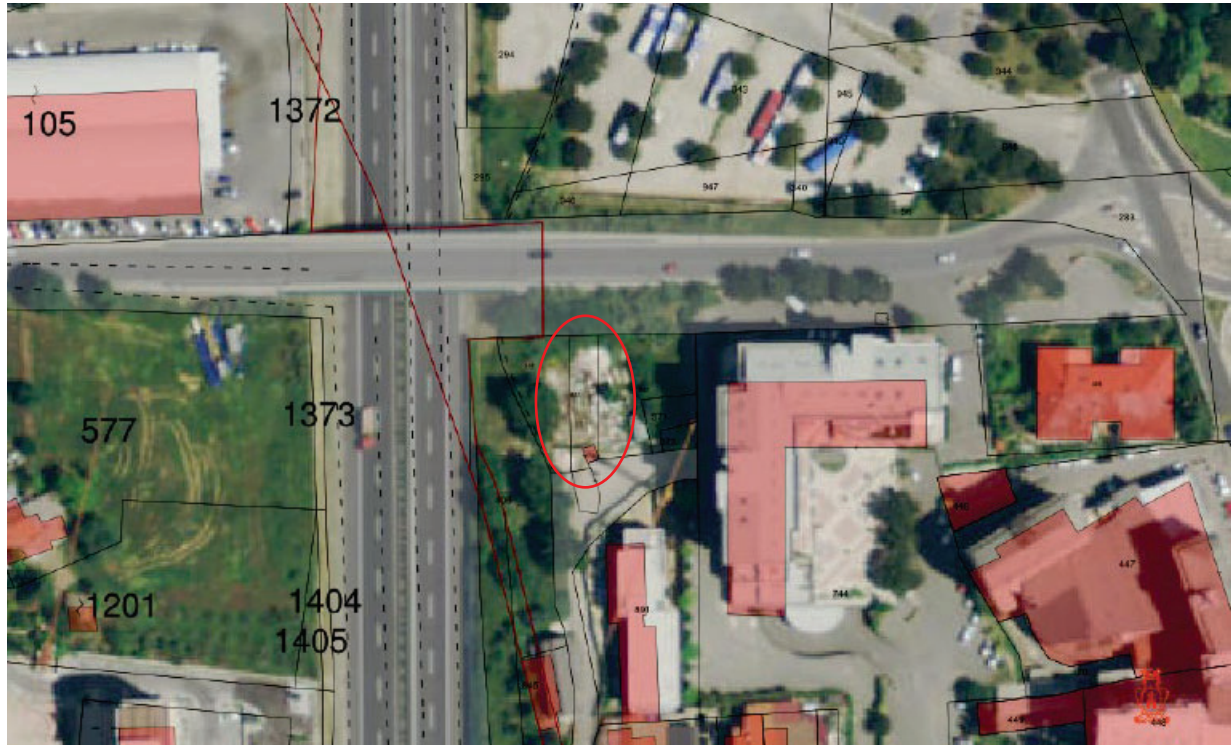


Figura 4: Ubicazione P.Illa 843 del Fg. 51 del Comune di Rende.

Da interrogazione del Geoportale comunale (All. 7 ) Il terreno ricade in zona B2/1 – zona di riqualificazione urbana.

dott. ing. Francesco Mordente  
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)  
tel.: 0984.14530358 – cell. 338.2676956  
email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com) – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



### 3.07 Terreno in Comune di Rende al catasto al Fg. 51 P.IIa 408.

Acquisita al fallimento è la proprietà per 9/54 di un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Rende al Fg. 51, p.IIa 843, qualità: Ficheto – classe 1 – superficie 750 mq - reddito dominicale 5.81 € - reddito agrario 3,49 euro;

Dalla consultazione del Geoportale Comunale di Rende si evince che il terreno ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune, per l'11,82% in zona agricola e per l'88,18 % in Zona B2/1 di riqualificazione.

Il terreno risulta con atto unilaterale di obbligo edilizio per notar Luigi De Santis del 20.06.2021 Rep. 36062/17645, **vincolato in perpetuo alla non edificazione**, per cui, in forza di tale atto il terreno è da considerarsi non edificabile e quindi può essere valutato come terreno agricolo.

La valutazione del terreno viene condotta sulla base del Listino dei Valori immobiliari dei terreni Agricoli per la Provincia di Cosenza – anno 2021 che per il Seminativo Irriguo Arborato nel comune di Rende riporta il valore unitario variabile tra 11.000 €/ha e 25.000 €/ha. Vista la collocazione e le esigue dimensioni del terreno si ritiene opportuno utilizzare il valore medio. Si ha:

$$V=750 \text{ mq} \times 1,80 \text{ €/mq} = 1.350,00 \text{ €}$$

Il valore della quota acquisita al fallimento pari a 9/54 della piena proprietà ammonta a:

$$V_{9/54} = \mathbf{225,00 \text{ €}}$$

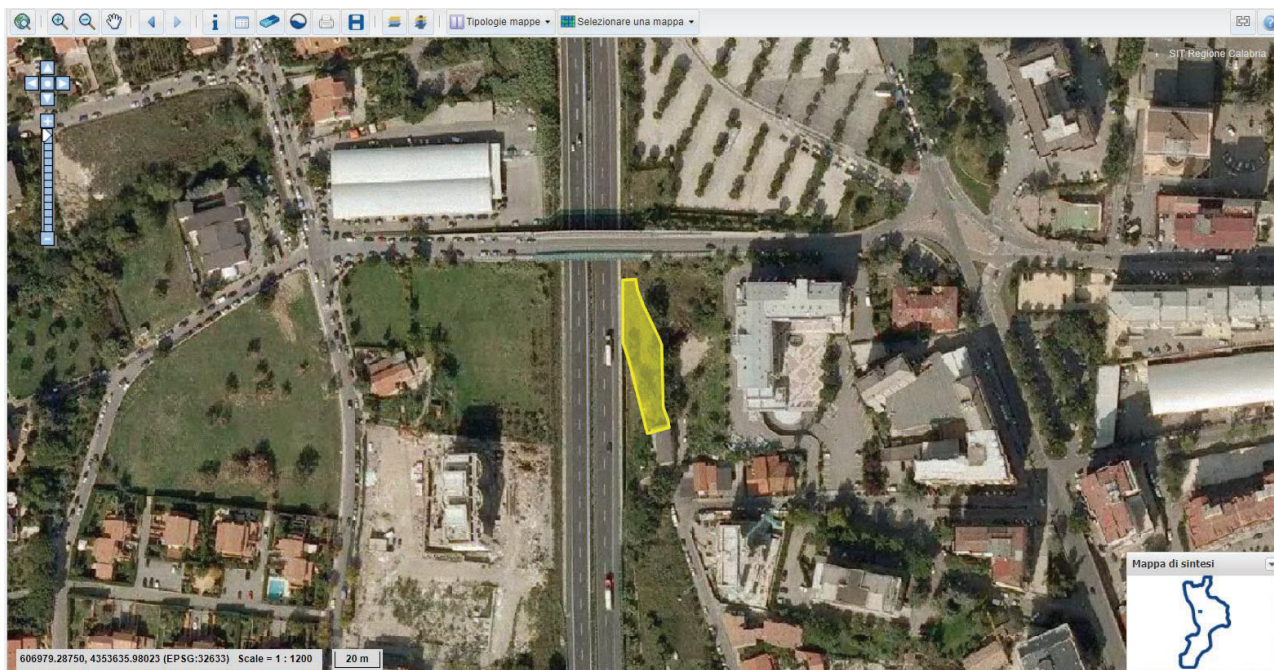


Figura 5: Ubicazione della p.lla 408 del Fg. 51 del Catasto terreni del Comune di Rende.

#### 4.0 Conclusioni:

Si riporta di seguito l'elenco dei lotti stimati e il relativo valore:

**LOTTO 1:** Piena proprietà di un box auto sito in comune di Rende (CS) alla via Catanzaro, s.n.c. collocato piano primo seminterrato di un immobile in c.a. accessibile attraverso corridoio carrabile condominiale identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg. 51, p.lla 854 sub. 45 piano S1, zona censuaria 2 cat. C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita euro 164,85. Superficie commerciale 40,57 mq.

**VALORE: 27.600,00 € (diconsi ventisettemilaseicento/00 Euro).**

**LOTTO 2:** Piena proprietà di un box auto sito in comune di Rende (CS) alla via Catanzaro, s.n.c. collocato al piano seminterrato di un'immobile in c.a. accessibile attraverso corridoio carrabile condominiale identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 51, p.lla 854 sub. 77 piano S1, zona censuaria 2 cat. C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita euro 173,53. Superficie commerciale pari a 45,72 mq.

**VALORE: 31.100,00 € (diconsi trentunomilacentocinque/00 Euro).**

dott. ing. Francesco Mordente  
 via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)  
 tel.: 0984.14530358 – cell. 338.2676956  
 email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com) – pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)

**LOTTO 3:** Piena proprietà di un posto auto scoperto sito all'interno della corte dell'edificio sito in comune di Rende (CS) alla via Catanzaro, s.n.c.. Il posto auto è identificato al Catasto fabbricati di detto comune al *Foglio 51 p.lla 854 sub. 57, piano T, zona censuaria 2 cat. C6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 37,80.* Superficie commerciale pari a 12 mq.

**VALORE: 3.000,00 € (diconsi tremila/00 €).**

**LOTTO 4:** Piena proprietà di un terreno sito in comune di Rende identificato al catasto terreni dello stesso comune al al Fg. 51, p.lla 843, qualità: Seminativo Irriguo Arborato – classe 2 – superficie 167 mq - reddito dominicale 0.86 € - reddito agrario 0.34 euro; **Il terreno è vincolato in perpetuo alla non edificabilità.**

**VALORE: 435,00 € (diconsi Euro quattrocentotrentacinque/00).**

**LOTTO 5:** Proprietà per 9/54 di un di un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Rende al Fg. 51, p.lla 843, qualità: Ficheto – classe 1 – superficie 750 mq - reddito dominicale 5.81 € - reddito agrario 3,49 euro; **Il terreno è vincolato in perpetuo alla non edificabilità.**

**VALORE: 225,00 € (diconsi euro duecentoventicinque/00).**

Per quanto riguarda le aree urbane identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Fg. 51 p.lla 854 subb. 54 e 55 visto che trattasi rispettivamente di un'area di corte e di una strada sono da ritenersi non commerciabili pertanto si consiglia di non esperire tentativi di vendita e di espungerle dall'attivo fallimentare.

Per quanto riguarda la porzione di terreno riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Fg. 51 P.lla 891 sub. 31 ne è stato stimato il valore in Euro 10.842,00 tuttavia si è verificato che tale subalterno ricade all'interno della corte del fabbricato costruito sulla P.lla 744 dello stesso foglio (Condominio Garden Residence) che ne detiene il possesso sin dalla data della sua costruzione ultimata da oltre venti anni. Si ritiene pertanto altamente improbabile che tale terreno possa essere venduto a terzi. L'unica possibilità di vendita è da condursi nell'ambito di una trattativa con il Condominio Garden Residence, a meno che questi in oppongano il possesso ultraventennale del bene.

Rende, 13.12.2021

l'esperto estimatore

dott. ing. Francesco Mordente



Mordente  
Francesco  
Ingegnere  
13.12.2021  
15:29:21  
GMT+00:00

## Sommario

1.0 Premessa: .....	1
2.0 Criteri di valutazione.....	2
2.01 Criteri di stima. ....	2
2.02.01 Analisi di mercato. ....	2
2.02 Determinazione della consistenza dei fabbricati. ....	2
2.0 Immobili oggetto di stima. ....	3
Descrizione e stima dei beni.....	4
3.01 Box auto sito in Comune di Rende alla via Catanzaro s.n.c.....	4
3.02 Box auto sito in Comune di Rende alla via Catanzaro s.n.c.....	6
3.03 Posto auto scoperto sito in Comune di Rende alla via Catanzaro s.n.c.....	8
3.04 Aree urbane individuate al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Fg. 51 P.IIa 854 subb. 54 e 55. .....	10
3.05 Unità in corso di definizione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Fg. 51 P.IIa 891 sub. 31. ....	12
3.06 Terreno in Comune di Rende al catasto al Fg. 51 P.IIa 843. ....	14
3.07 Terreno in Comune di Rende al catasto al Fg. 51 P.IIa 408. ....	16
4.0 Conclusioni: .....	17
ELENCO ALLEGATI.....	20

## ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Verbale di Sopralluogo

Allegato 2: Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico

Allegato 3: Visure catastali

Allegato 4: Dichiarazione di agibilità

Allegato 5: Planimetrie di rilievo

Allegato 6: Indagine mercato immobiliare

Allegato 7: Estratto geoportale comune di Rende

Allegato 8: Fotografie