

*Consulenza Aziendale, Tecnica, Scientifica*

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

**Concordati Preventivi n. 04/2022 e n. 05/2022 R.G.**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Giudice Relatore: Dott. Luca MERCURI**

### ELABORATO PERITALE

**Tecnico incaricato: Dott. Ing. Salvatore TUCCI**

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2082*

*C.F. TCCSVT82R27C352F*

*Studio in Catanzaro alla Via L. della Valle c/o "Le Aquile Business Center", Piano 1*

*Cell.: (+39) 328.2930425*

*e-mail: [ing.tucci@studiotucci.org](mailto:ing.tucci@studiotucci.org)*

*posta elettronica certificata: [salvatore.tucci@ingpec.eu](mailto:salvatore.tucci@ingpec.eu)*

**Ing. Salvatore TUCCI**



## INDICE

<b>0. INTRODUZIONE</b>	<b>2</b>
<b>1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE</b>	<b>4</b>
<b>3. ANALISI DELLA STIMA PRODOTTA DALLA PARTE CONCORDANTE</b>	<b>11</b>
<b>4. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI-MERCE</b>	<b>12</b>
<b>5. STIMA DEGLI IMMOBILI-MERCE IN CAPO ALLA PARTE CONCORDANTE</b>	<b>22</b>

### ALLEGATI



## 0. INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice Delegato del Tribunale di Catanzaro, DOTT. LUCA MERCURI, con decreto del 17-24/08/2022 (*cf. All. 1*) nominava il sottoscritto ING. SALVATORE TUCCI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Concordato Preventivo R.G. n. 4/2022.

Detto procedimento è stato promosso dalla [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] (codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro [REDACTED]) in persona del proprio liquidatore e legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED].

Il sottoscritto è stato nominato quale consulente tecnico stimatore "*per provvedere alla stima degli immobili-merce della concordante, previa analisi della stima depositata dalla stessa e in atti, al fine di valutare il più probabile valore di realizzo dei detti immobili*".

Inoltre, l'ill.mo Giudice con decreto del 17/08/2022 (*cf. All. 2*) ha nominato il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Concordato Preventivo R.G. n. 5/2022, promosso dalla [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] (codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro [REDACTED]) in persona del proprio liquidatore e legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED].

Il sottoscritto è stato nominato quale consulente tecnico stimatore "*per provvedere alla stima degli immobili-merce dell'assuntore, come già disposto nel relativo concordato, previa analisi della stima depositata dalla stessa e in atti, al fine di valutare il più probabile valore di realizzo dei detti immobili*".

La stima è stata disposta dall'ill.mo Giudice per valutare gli immobili-merce della [REDACTED] in proprio e quale assuntore del concordato preventivo della [REDACTED].



## 1. PREMESSA

Accettati gli incarichi in data **01/09/2022** (cfr. All. 3), il perito ha provveduto anzitutto ad effettuare un primo sopralluogo ricognitivo in data **27/09/2022** durante il quale, servendosi dell'assistenza dell'architetto Giuseppe Lucchese quale proprio collaboratore, ha effettuato un'approfondita analisi ed il rilievo fotografico dello stato dei luoghi oggetto di indagine (cfr. All. 4), soffermandosi in particolar modo sui fabbricati degli immobili-merce.

Successivamente, in data **14/10/2022**, il sottoscritto ha effettuato un secondo accesso ai luoghi, al fine di indagare le condizioni di una unità immobiliare inaccessibile alla data del precedente accesso e per visionare i terreni oggetto di indagine, redigendo apposito rilievo fotografico (cfr. All. 5).

Al fine di valutare la vocazione e le caratteristiche prestazionali degli immobili-merce, il perito ha richiesto ed ottenuto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni in esame, sia dal Comune di Staletti in data **03/11/2022** (cfr. All. 6) e sia dal Comune di Montauro in data **14/11/2022** (cfr. All. 7).

Infine, dopo aver effettuato le opportune indagini e rilievi presso gli uffici competenti (N.C.E.U. e N.C.T. di Staletti, N.C.T. di Montauro, Ufficio Tecnico del Comune di Staletti, Ufficio Tecnico del Comune di Montauro), consultando le banche dati on-line dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto adempiva all'incarico giudiziale, **depositando in data odierna il presente elaborato peritale.**



## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE

I luoghi oggetto del presente studio sono ubicati in provincia di Catanzaro e ricadono nei territori dei comuni di Staletti e Montauro, esattamente in località “Combo” come si può notare osservando le successive immagini 1 e 2 tratte dall’applicazione web “Google Earth”.

Precisamente, la porzione di territorio in esame è ubicata ad Est del centro abitato di Montauro e a Sud dell’abitato di Staletti, come si può osservare di seguito:



Immagine 1 – Inquadramento territoriale generale



Immagine 2 – Inquadramento territoriale di dettaglio

Da un punto di vista catastale, gli immobili-merce ricadenti nel **Comune di Staletti**, distinti tra terreni e fabbricati, possono essere osservati sull’estratto di mappa catastale





E risultano così elencati e descritti (*cf. All. 8*):

Terreni

1. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 414 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 23 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,04, Reddito Agrario euro 0,02
2. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 416 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 11 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,03, Reddito Agrario euro 0,01
3. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 417 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 23 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,02
4. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 418 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 23 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,02
5. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 419 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 23 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,02
6. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 429 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 45 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,08, Reddito Agrario euro 0,04
7. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 461 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 5 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,02, Reddito Agrario euro 0,01
8. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 512 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 2.370 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 4,28, Reddito Agrario euro 1,96
9. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 514 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1.810 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 5,61, Reddito Agrario euro 41,87
10. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 570 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 80 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,14, Reddito Agrario euro 0,07
11. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 572 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 47 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,08, Reddito Agrario euro 0,04
12. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 578 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 25 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,05, Reddito Agrario euro 0,02
13. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 599 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 168 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,30, Reddito Agrario euro 0,14
14. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 601 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 25 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,08, Reddito Agrario euro 0,03
15. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 603 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 90 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,28, Reddito Agrario euro 0,09
16. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 605 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 823 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 1,49, Reddito Agrario euro 0,68



## Concordati Preventivi R.G. n. 4/2022 e R.G. n. 5/2022

17. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 608 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 452 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 1,40, Reddito Agrario euro 0,47
18. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 770 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 9.856 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 17,82, Reddito Agrario euro 8,14
19. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 781 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 4.040 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 12,52, Reddito Agrario euro 4,17
20. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 783 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 2.849 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 5,15, Reddito Agrario euro 2,35
21. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 803 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 5.050 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 9,13, Reddito Agrario euro 4,17
22. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 806 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 60 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,11, Reddito Agrario euro 0,05
23. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 808 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 960 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 1,74, Reddito Agrario euro 0,79
24. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 820, Classe 3, Superficie 7.410 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 5,42, Reddito Agrario euro 4,04, distinto in tre porzioni:
- a) Porzione AA - Qualità Pascolo, Superficie 4.349 m<sup>2</sup>
  - b) Porzione AB - Qualità Pascolo arborato, Superficie 2.482 m<sup>2</sup>
  - c) Porzione AC - Qualità Seminativo, Superficie 579 m<sup>2</sup>
25. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 821 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 360 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,65, Reddito Agrario euro 0,30
26. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 822 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 20.530 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 37,11, Reddito Agrario euro 16,96
27. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 823 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 1.060 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 1,92, Reddito Agrario euro 0,88
28. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 824 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 240 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,43, Reddito Agrario euro 0,20
29. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 825 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 32.137 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 99,58, Reddito Agrario euro 33,19
30. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 826 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 13 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,04, Reddito Agrario euro 0,01
31. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 827 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 270 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,84, Reddito Agrario euro 0,28

I Fabbricati (vedi immagine 4), ricadenti nel territorio del Comune di Staletti, risultano così elencati e descritti:

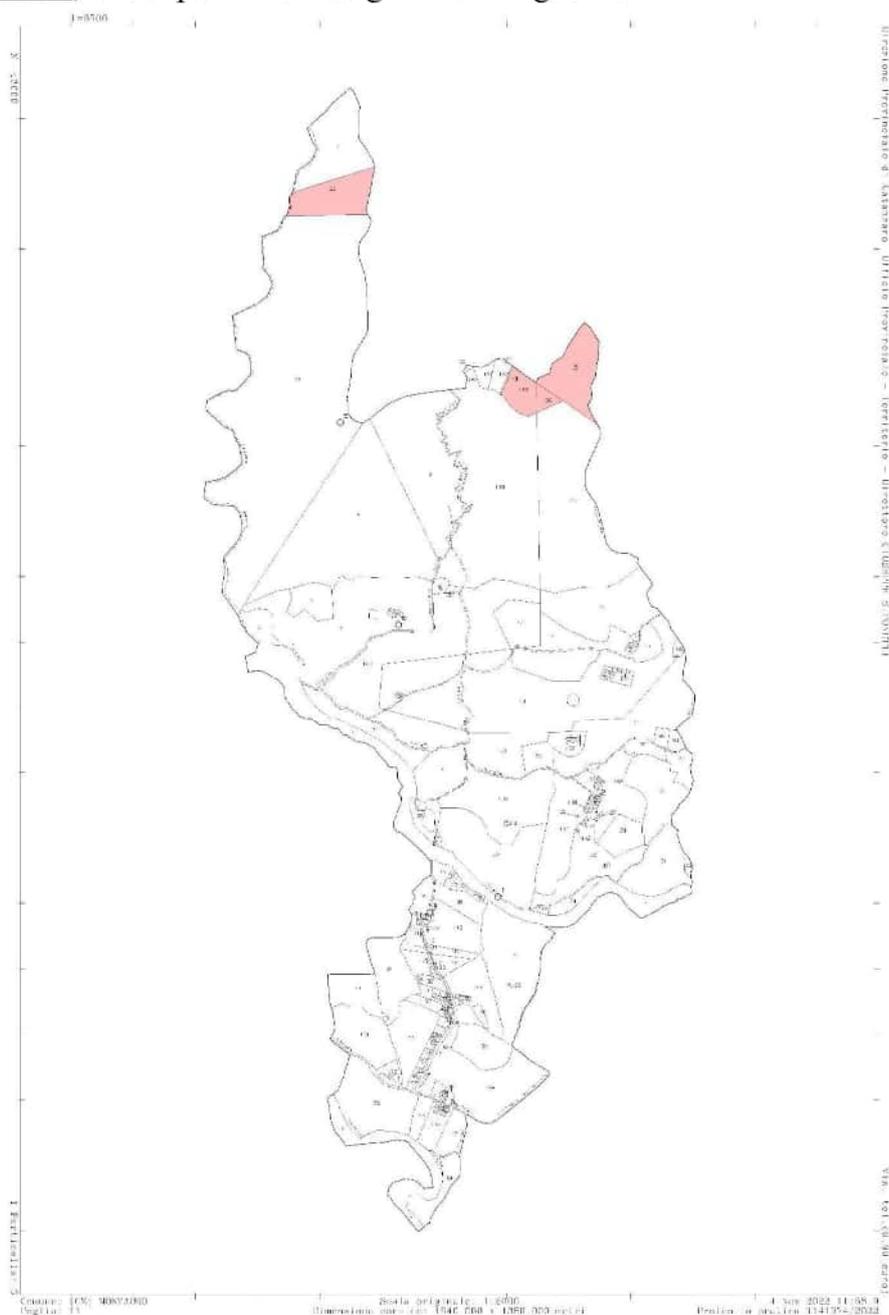




## Concordati Preventivi R.G. n. 4/2022 e R.G. n. 5/2022

4. Abitazione in villino – Foglio n. 5 – Particella 470 – Subalterno 3, Rendita euro 449,32, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie 99 m<sup>2</sup>
5. Abitazione in villino – Foglio n. 5 – Particella 471 – Subalterno 2, Rendita euro 449,32, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie 101 m<sup>2</sup>
6. Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro) – Foglio n. 5- Particella 807 – Subalterno 1, Rendita euro 1.288,00, Categoria D/6

Infine, gli immobili-merce ricadenti nel **Comune di Montauro**, i quali riguardano soltanto Terreni, sono riportati nella seguente immagine 5:



**Immagine 5 – Terreni ricadenti nel Comune di Montauro**



**Concordati Preventivi R.G. n. 4/2022 e R.G. n. 5/2022**

---

E risultano individuati in Catasto come di seguito elencati e descritti.

1. Terreno – Foglio n. 11 – Particella 3 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 20.530 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 37,11, Reddito Agrario euro 16,96
2. Terreno – Foglio n. 11 – Particella 63 – Qualità Pascolo, Classe U, Superficie 6.920 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 2,50, Reddito Agrario euro 1,43
3. Terreno – Foglio n. 11 – Particella 136 – Qualità Pascolo, Classe U, Superficie 980 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,35, Reddito Agrario euro 0,20
4. Terreno – Foglio n. 11 – Particella 148 – Qualità Pascolo arborato, Classe U, Superficie 2.860 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 5,17, Reddito Agrario euro 1,62



### 3. ANALISI DELLA STIMA PRODOTTA DALLA PARTE CONCORDANTE

Sulla base delle esigenze economiche della procedura, tenuto conto del fabbisogno patrimoniale sia della parte concordante [REDACTED] pari a € 984.755,71 e sia di quello della parte concordante [REDACTED] pari a 2.361.915,16, la prima società quale parte concordante in proprio e quale assuntore del concordato preventivo della seconda, ha elaborato una propria perizia tecnica per la stima degli immobili-merce, firmata dall'architetto Nicola Frangipane e datata 21/06/2022.

Il tecnico, nelle proprie considerazioni, fa rilevare come i terreni ricadenti nel Comune di Staletti, in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 05/10/2020, risultino classificati come “zona bianca” a seguito dell'approvazione della variante riduttiva della lottizzazione di località Combo, come derivante dalla Deliberazione di Giunta Comunale di Staletti n. 12 del 23/02/2016 (cfr. All. 9), mentre nel vigente strumento urbanistico in realtà detti terreni risultano classificati in zona territoriale omogenea “T3 – turistica residenziale varia”.

Il tecnico sottolinea che il vincolo di inedificabilità delle zone territoriali omogenee “bianche” presenta un carattere del tutto provvisorio, affermando che in capo all'amministrazione comunale di Staletti vi è l'obbligo di attuare, per esse, una nuova disciplina urbanistica, al fine di rimuovere al più presto il vincolo di inedificabilità assoluta senza motivazioni e a tempo indeterminato.

Lo stesso tecnico precisa, inoltre, che nelle more dell'inquadramento delle aree come zone bianche, di fatto le stesse risultano private della loro potenzialità e vocazione edificatoria e, di conseguenza, risentono di un evidente deprezzamento sul mercato immobiliare il quale le rende, di fatto, inutilizzabili.

Il tecnico fa notare, poi, che i terreni in esame risultano già dotati delle opere di urbanizzazione primaria, ed evidenzia che gli stessi sono stati acquisiti, previo collaudo, dall'amministrazione comunale a seguito di cessione gratuita, formalizzata attraverso l'atto aggiuntivo alla Convenzione n. 05/2004 n. 99461 del Repertorio e n. 25210 della Raccolta.

Per quanto riguarda la stima dei valori unitari attribuiti dall'arch. Frangipane alle varie tipologie di immobili-merce, emerge quanto segue:

- a) Beni immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Staletti: €/mq 35,00;
- b) Beni immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Staletti: €/mq 1.400,00 (tranne le particelle 414, 416, 417, 418, 419, 429, 461, 570, 572, 578, 599, 601, 603, 605, 608, 781, 783, 808, 821, 823, 824, 826, 827 alle quali viene



attribuito valore nullo in quanto riconducibili a standard di lottizzazione, quali viabilità interna, parcheggi, servizi, etc.);

c) Beni immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Montauro: €/mq 1,20.

Infine il tecnico, nel proprio elaborato peritale, tenendo conto delle considerazioni svolte, perviene alla stima del valore complessivo dei beni immobili-merce di proprietà della [REDACTED] così distinto:

- 1) Beni immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Staletti:  
mq 76.458 x €/mq 35,00 = € 2.676.030,00
- 2) Beni immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Staletti:  
mq 631,34 x €/mq 1.400,00 = € 883.876,00
- 3) Beni immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Montauro:  
mq 18.240,00 x €/mq 1,20 = € 21.888,00

Pertanto, secondo la valutazione del tecnico di parte l'arch. Nicola Frangipane, il valore di mercato degli immobili-merce in capo alla [REDACTED] in liquidazione, è stato stimato in euro **3.581.794,00**.

#### 4. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI-MERCE

Gli immobili-merce oggetto della presente indagine ricadono sia nel territorio del Comune di Staletti e sia nel territorio del Comune di Montauro.

Si ritiene opportuno premettere che, stante la situazione di crisi e di insolvenza nella quale versa la società ricorrente, argomentata e deducibile dall'impossibilità di far fronte al pagamento dei debiti concorsuali, emerge la necessità di liquidazione degli immobili-merce, come si evince dall'apposita proposta concordataria.

La maggior parte degli immobili-merce ricompresi nel Comune di Staletti presenta delle caratteristiche intrinseche tali per cui il proprio valore di mercato effettivamente non coincide con quello riportato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La motivazione di tale osservazione risiede nella circostanza che essi sono stati ricompresi all'interno di un Piano di Lottizzazione, di cui alla Lottizzazione Convenzionata approvata dal Comune di Staletti con n. 05/2004 del 20/05/2004.

Questo piano di lottizzazione, secondo le iniziali previsioni, avrebbe dovuto portare alla realizzazione di tre differenti interventi edilizi (rispettivamente interventi 1, 2, 3) ed alla costruzione di un volume edificato complessivo pari a mc 74.578,71 (vedi immagine successiva).



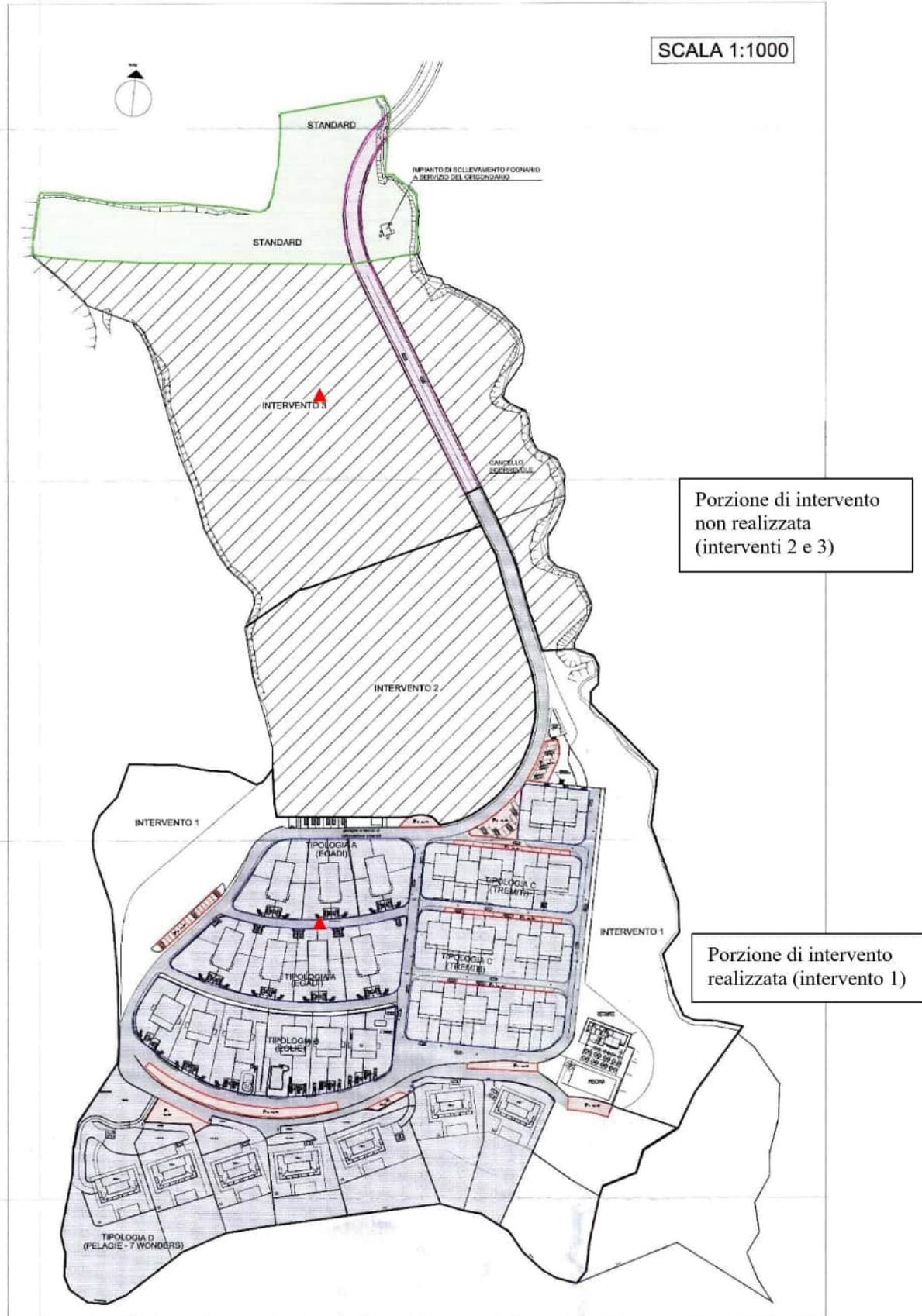


Immagine 6 – Planimetria generale dell'intero piano di lottizzazione previsto in origine



Successivamente, a causa della crisi del settore edilizio verificatasi nell'anno 2008, la società ricorrente ha scelto di rimodulare l'intero intervento, riducendolo notevolmente, ed ha elaborato a tal fine una variante riduttiva del piano di lottizzazione, rinunciando ad un volume da edificare pari a mc 44.863.

Pertanto, il volume edilizio effettivamente realizzato è pari a mc. 29.715,71.

Di seguito si elencano gli immobili-merce interessati dalle iniziative edificatorie effettivamente accertate dal sottoscritto stimatore, che ricadono nel Comune di Staletti, così distinti in catasto tra terreni e fabbricati:

#### Terreni

1. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 512 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 2.370 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 4,28, Reddito Agrario euro 1,96
2. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 514 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1.810 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 5,61, Reddito Agrario euro 41,87
3. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 770 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 9.856 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 17,82, Reddito Agrario euro 8,14
4. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 806 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 960 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 1,74, Reddito Agrario euro 0,79
5. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 807 – Destinazione Ente Urbano, Superficie 1.170 m<sup>2</sup>
6. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 820, Classe 3, Superficie 7.410 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 5,42, Reddito Agrario euro 4,04, distinto in tre porzioni:
  - a) Porzione AA - Qualità Pascolo, Superficie 4.349 m<sup>2</sup>
  - b) Porzione AB - Qualità Pascolo arborato, Superficie 2.482 m<sup>2</sup>
  - c) Porzione AC - Qualità Seminativo, Superficie 579 m<sup>2</sup>
7. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 822 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 20.530 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 37,11, Reddito Agrario euro 16,96
8. Terreno – Foglio n. 5 – Particella 825 – Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 32.137 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 99,58, Reddito Agrario euro 33,19

#### Fabbricati

1. Abitazione in villino – Foglio n. 5 – Particella 381 – Subalterno 2, Rendita euro 411,87, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie 94 m<sup>2</sup>
2. Abitazione in villino – Foglio n. 5 – Particella 463 – Subalterno 2, Rendita euro 449,32, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie 100 m<sup>2</sup>



3. Abitazione in villino – Foglio n. 5 – Particella 468 – Subalterno 2, Rendita euro 449,32, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie 99 m<sup>2</sup>
4. Abitazione in villino – Foglio n. 5 – Particella 470 – Subalterno 3, Rendita euro 449,32, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie 99 m<sup>2</sup>
5. Abitazione in villino – Foglio n. 5 – Particella 471 – Subalterno 2, Rendita euro 449,32, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 6 vani, Superficie 101 m<sup>2</sup>
6. Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro) – Foglio n. 5 – Particella 807 – Subalterno 1, Rendita euro 1.288,00, Categoria D/6

Di seguito si elencano gli immobili-merce che ricadono nel Comune di Montauro, così distinti in catasto:

#### Terreni

5. Terreno – Foglio n. 11 – Particella 3 – Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 20.530 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 37,11, Reddito Agrario euro 16,96
6. Terreno – Foglio n. 11 – Particella 63 – Qualità Pascolo, Classe U, Superficie 6.920 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 2,50, Reddito Agrario euro 1,43
7. Terreno – Foglio n. 11 – Particella 136 – Qualità Pascolo, Classe U, Superficie 980 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 0,35, Reddito Agrario euro 0,20
8. Terreno – Foglio n. 11 – Particella 148 – Qualità Pascolo arborato, Classe U, Superficie 2.860 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale euro 5,17, Reddito Agrario euro 1,62

### **4.1 STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI-MERCE**

#### **Terreni**

Dal punto di vista dello stato di conservazione, per quanto riguarda i terreni visionati dal sottoscritto CTU in occasione dei due sopralluoghi effettuati presso i luoghi oggetto di studio, occorre preliminarmente distinguere quelli ricadenti in agro del Comune di Staletti e quelli ricadenti in agro del Comune di Montauro.

I terreni ricadenti nel Comune di Staletti, relativi alle particelle n. 512, 514, 770, 806, 807, 820, 822, 825 del foglio di mappa n. 5, sono caratterizzati dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria progettate in base al dimensionamento riferito alla realizzazione dei tre interventi previsti originariamente, i quali risultano adeguati alle esigenze del comparto edificatorio previsto dal Piano di Lottizzazione di cui alla Lottizzazione Convenzionata approvata dal Comune di Staletti con n. 05/2004 del 20/05/2004, quali marciapiedi, sottoservizi, etc..



In una prospettiva futura, detti terreni potranno essere lottizzati previa redazione di un piano di lottizzazione, a cura del nuovo soggetto acquirente e nel rispetto della normativa in materia, il quale consentirà la realizzazione degli standard urbanistici insediabili per la specifica zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico in vigore.

I rimanenti terreni in capo alla parte concordante ubicati nel territorio del Comune di Staletti, riferiti alle particelle n. 414, 416, 417, 418, 419, 429, 461, 570, 572, 578, 599, 601, 603, 605, 608, 781, 783, 808, 821, 823, 824, 826, 827 del foglio di mappa n. 5, sono quelli riguardanti le opere di urbanizzazione realizzate, quali ad esempio strade della viabilità interna, parcheggi auto, servizi. Questi terreni, da un punto di vista economico, possono essere trascurati in quanto risultano a servizio dell'intervento e, di fatto, presentano un valore pari a zero.

### **Fabbricati**

I fabbricati si conservano, a livello generale, in discreto stato di conservazione, con strutture portanti e murature ultimate, finiture interne ed esterne complete, serramenti esterni ed infissi interni presenti e funzionanti, impianti tecnologici presenti funzionanti ed allacciati alle reti dei pubblici servizi.

Di seguito viene fornita, per ciascuna unità immobiliare, una breve descrizione delle caratteristiche e delle dotazioni accertate dallo scrivente al momento dei sopralluoghi.

### **Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. Comune di Staletti Foglio 5 Particella 381 Subalterno 2**

Indirizzo: Via delle Magnolie n. 3

- Tipologia edilizia differente rispetto alle altre unità immobiliari
- N. 1 Soggiorno con n. 12 sedie, n. 2 tavoli, n. 2 divani biposto, n. 1 mobile tv, n. 1 tavolo divano, n. 2 poltrone per esterni.
- N. 1 Cucina con impianto gas con bombola
- N. 1 Camera da letto doppia, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 1 soppalco con tre letti.
- N. 1 servizio igienico con pavimento e rivestimento in grès porcellanato e mosaici, dei quali n. 1 con doccia e n. 1 con vasca, scaldacqua elettrico per acqua calda sanitaria, predisposizione per impianto di climatizzazione con n. 1 unità esterna e n. 3 unità interne, n. 1 ventilatore, tettoia sul patio esterno della zona letto.
- Infissi interni in legno tamburato di produzione Battaglia.
- Infissi esterni in alluminio con vetro camera, tapparelle a comando elettrico, portoncino di ingresso blindato.
- Impianto elettrico sotto traccia con placche BTicino con n. 1 citofono per cancello pedonale; n.1 per cancello carrabile.
- Impianto gas con bombole.
- Pavimento abitazione in cotto Cusimano.



- Arredi in truciolare di legno tipo “Mondo Convenienza”.
- Copertura fabbricato con tegole in cotto Cusimano.
- Area esterna di pertinenza: Scala a chiocciola esterna in ferro; Autoclave con serbatoio da 500 litri; Impianto di irrigazione; Impianto di illuminazione.
- Garage e ampia scala esterna.

**Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. Comune di Staletti Foglio 5 Particella 463 Subalterno 2**

Indirizzo: Via degli Oleandri n. 51

- N. 1 Soggiorno con n. 12 sedie, n. 2 tavoli, n. 2 divani biposto, n. 1 mobile tv, n. 1 tavolo divano.
- N. 1 Cucina con impianto gas con bombola
- N. 1 Camera da letto doppia, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 1 soppalco con due letti.
- N. 2 servizi igienici con pavimento e rivestimento in grès porcellanato e mosaici, dei quali n. 1 con vasca/doccia e n. 1 senza vasca/doccia, scaldacqua elettrico per acqua calda sanitaria, predisposizione per impianto di climatizzazione con n. 1 unità esterna e n. 3 unità interne, n. 1 ventilatore, tettoia sul patio esterno della zona letto.
- Infissi interni in legno tamburato di produzione Battaglia.
- Infissi esterni in alluminio con vetro camera e tapparelle con cassonetti, portoncino di ingresso blindato.
- Impianto elettrico sotto traccia con placche BTicino con n. 1 citofono per cancello pedonale; n.1 per cancello carrabile.
- Impianto gas con bombole.
- Pavimento abitazione in cotto Cusimano.
- Arredi in truciolare di legno tipo “Mondo Convenienza”.
- Copertura fabbricato con tegole in cotto Cusimano.
- Area esterna di pertinenza: Autoclave con serbatoio da 1.000 litri posta sul retro; Tettoia; Impianto di irrigazione; Impianto di illuminazione.

**Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. Comune di Staletti Foglio 5 Particella 468 Subalterno 2**

Indirizzo: Via delle Ginestre n. 15

- N. 1 Soggiorno con n. 12 sedie, n. 2 tavoli, n. 2 divani biposto, n. 1 mobile tv, n. 1 tavolo divano, n. 2 poltrone per esterni.
- N. 1 Cucina con impianto gas con bombola
- N. 1 Camera da letto doppia, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 1 soppalco con tre letti.
- N. 2 servizi igienici con pavimento e rivestimento in grès porcellanato e mosaici, dei quali n. 1 con vasca/doccia e n. 1 senza vasca/doccia, scaldacqua elettrico per



**Concordati Preventivi R.G. n. 4/2022 e R.G. n. 5/2022**

acqua calda sanitaria, predisposizione per impianto di climatizzazione con n. 1 unità esterna e n. 3 unità interne, n. 1 ventilatore, tettoia sul patio esterno della zona letto.

- Infissi interni in legno tamburato di produzione Battaglia.
- Infissi esterni in alluminio con vetro camera e tapparelle con cassonetti, portoncino di ingresso blindato.
- Impianto elettrico sotto traccia con placche BTicino con n. 1 citofono per cancello pedonale; n.1 per cancello carrabile.
- Impianto gas con bombole.
- Pavimento abitazione in cotto Cusimano.
- Arredi in truciolare di legno tipo “Mondo Convenienza”.
- Copertura fabbricato con tegole in cotto Cusimano.
- Area esterna di pertinenza: Scala a chiocciola esterna in ferro; Autoclave con serbatoio da 500 litri; Impianto di irrigazione; Impianto di illuminazione.

**Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. Comune di Staletti Foglio 5 Particella 470 Subalterno 3**

Indirizzo: Via delle Magnolie n. 21

- N. 1 Soggiorno con n. 6 sedie, n. 1 tavolo, n. 1 divano, n. 1 tavolo basso, n. 2 poltrone da esterni.
- N. 1 Cucina con impianto gas con bombola
- N. 1 Camera da letto doppia, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 1 soppalco con tre letti.
- N. 2 servizi igienici con pavimento e rivestimento in grès porcellanato e mosaici, dei quali n. 1 con vasca/doccia e n. 1 senza vasca/doccia, scaldacqua elettrico per acqua calda sanitaria, predisposizione per impianto di climatizzazione con n. 1 unità esterna e n. 3 unità interne, n. 1 ventilatore, tettoia sul patio esterno della zona letto.
- Infissi interni in legno tamburato di produzione Battaglia.
- Infissi esterni in alluminio con vetro camera e tapparelle con cassonetti, portoncino di ingresso blindato.
- Impianto elettrico sotto traccia con placche BTicino con n. 1 citofono per cancello pedonale; n.1 per cancello carrabile.
- Impianto gas con bombole.
- Pavimento abitazione in cotto Cusimano.
- Arredi in truciolare di legno tipo “Mondo Convenienza”.
- Copertura fabbricato con tegole in cotto Cusimano.
- Area esterna di pertinenza: Autoclave con serbatoio da 500 litri; Impianto di irrigazione; Impianto di illuminazione.

**Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. Comune di Staletti Foglio 5 Particella 471 Subalterno 2**

Indirizzo: Via delle Magnolie n. 31



## Concordati Preventivi R.G. n. 4/2022 e R.G. n. 5/2022

- N. 1 Soggiorno con n. 12 sedie, n. 2 tavoli, n. 2 divani biposto, n. 1 mobile tv, n. 1 tavolo divano, n. 2 poltrone per esterni.
- N. 1 Cucina con impianto gas con bombola
- N. 1 Camera da letto doppia, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 1 soppalco con tre letti.
- N. 2 servizi igienici con pavimento e rivestimento in grès porcellanato e mosaici, dei quali n. 1 con vasca/doccia e n. 1 senza vasca/doccia, scaldacqua elettrico per acqua calda sanitaria, predisposizione per impianto di climatizzazione con n. 1 unità esterna e n. 3 unità interne, n. 1 ventilatore, tettoia sul patio esterno della zona letto.
- Infissi interni in legno tamburato di produzione Battaglia.
- Infissi esterni in alluminio con vetro camera e tapparelle con cassonetti, portoncino di ingresso blindato.
- Impianto elettrico sotto traccia con placche BTicino con n. 1 citofono per cancello pedonale; n.1 per cancello carrabile.
- Impianto gas con bombole.
- Pavimento abitazione in cotto Cusimano.
- Arredi in truciolare di legno tipo “Mondo Convenienza”.
- Copertura fabbricato con tegole in cotto Cusimano.
- Area esterna di pertinenza: Scala a chiocciola esterna in ferro; Autoclave con serbatoio da 500 litri; Impianto di irrigazione; Impianto di illuminazione.

**Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. Comune di Staletti Foglio 5 Particella 807 Subalterno 1**

- Piscina  
Vasca di dimensioni m 20x10; Piastra pavimentazione in cotto Cusimano di dimensioni m 78x40 realizzata con piastrelle cm 25x25; Impianto elettrico; Impianto idraulico; Cisterna funzionante; Gazebo con struttura in legno di dimensioni m 4x8.
- Locale tecnico Piscina  
N. 3 pompe da 2,2 kw (3 hp)  
N. 3 vasche filtro  
N. 1 quadro elettrico  
Fornitura elettrica POD [REDACTED] con data attivazione 01/09/2021: è stata visionata la bolletta di Enel Energia del periodo APR. 2022 - MAG. 2022.

#### **4.2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI STALETTI**

Come accennato in precedenza, il sottoscritto CTU ha richiesto ed ottenuto, dal Comune di Staletti, il certificato di destinazione urbanistica al fine di accertare la natura dei terreni in capo alla parte concordante ubicati nel medesimo Comune, ossia i seguenti:



Foglio di mappa n. 5, Particelle n. 414, 416, 417, 418, 419, 461, 512, 514, 570, 572, 578, 599, 601, 603, 605, 770, 781, 793, 803, 806, 807, 808, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827.

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Staletti in data 03/11/2022, viene riportato che le aree appena elencate presentano la seguente destinazione urbanistica: Z.T.O. di tipo “T3” – **Zona di espansione turistica residenziale**, con i seguenti indici:

*Indice di fabbricabilità territoriale – 0,7 mc/mq;*

*Distanza tra i fabbricati => ml 10,00;*

*Distanza dai confini => ml 10,00;*

*Distanza dal filo stradale => ml 13,50;*

*Altezza massima dei fabbricati = ml 7,50;*

*Numero massimo di piani per le costruzioni a carattere residenziale = 2;*

*Numero massimo di piani per alberghi e costruzioni similari = 3.*

Dette aree, si legge nel certificato, risultano diventate “**zone bianche**” in virtù della Delibera di Giunta Comunale n. 12 del 23/02/2016 avente ad oggetto “*Piano di lottizzazione in località Combo del Comune di Staletti (CZ) di proprietà della ditta [REDACTED] – Richiesta di approvazione Variante riduttiva della lottizzazione*” e del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Decreto del Dirigente Generale n. 230 del 29/11/1999, e risultano caratterizzate dai seguenti vincoli:

- 1) vincoli tutori ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 in virtù del D.M. 21/12/1999;
- 2) vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 1, Titolo 1, Capitolo 1 della Legge Forestale del 30/12/1923 n. 3267;
- 3) tutela ai sensi dell’art. 136, comma 1, lettera d) del D. Lgs. n. 42/2004 quali “immobili ed aree di notevole interesse pubblico”;
- 4) non sono interessate dal vincolo idrogeologico di cui al vigente Piano di Assetto Idrogeologico (PAI-Calabria) per zona R1-R2-R3-R4;
- 5) è stata in parte percossa dal fuoco nell’incendio boschivo del 17/07/2005, ai sensi dell’art. 10 della Legge n. 353/200 la particella n. 822;
- 6) sono state percorse dal fuoco nell’incendio boschivo del 16/05/2012, ai sensi dell’art. 10 della Legge n. 353/200 le particelle n. 803, 806, 820, 822, 823.

Dunque, l’amministrazione comunale di Staletti certifica che i terreni, allo stato attuale, ancorchè in precedenza risultavano inquadrati quali zona di espansione turistica residenziale, siano individuati tra le cosiddette “zone bianche” del proprio strumento di pianificazione urbanistica.



### 4.3 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI MONTAURO

Inoltre, il perito ha richiesto ed ottenuto, dal Comune di Montauro, il certificato di destinazione urbanistica per i terreni in capo alla parte concordante ubicati nel proprio territorio comunale, ossia i seguenti:

Foglio di mappa n. 11, Particelle n. 3, 63, 136, 148.

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montauro in data 14/11/2022, si deduce che le aree appena elencate ricadono interamente in **ambito agricolo**, regolamentato dagli articoli 42.2, 43.2, 44.2, 45.2, 46.2, 47.2, 48.2, 49.2 del regolamento edilizio e urbanistico comunale.

Detti terreni, inoltre:

- 7) non ricadono nell'elenco definitivo del catasto incendi, ai sensi della Legge n. 353/2000 approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 04/02/2008 e n. 33 del 13/05/2013 e n. 38 del 14/05/2018 del Commissario Prefettizio con i poteri di G.C.;
- 8) sono sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 e s.m.i..

Quindi, l'amministrazione comunale di Montauro certifica che i terreni siano individuati quali aree con destinazione d'uso agricola all'interno del proprio strumento di pianificazione urbanistica.



## 5. STIMA DEGLI IMMOBILI-MERCE IN CAPO ALLA PARTE CONCORDANTE

### 5.1 CRITERIO DI STIMA

I dati tecnici relativi alle superfici degli immobili sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante i sopralluoghi in loco per verificarne la congruità con le misure reali.

Alla stima del valore di mercato degli immobili-merce si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra i beni in questione con beni simili presenti nelle medesime zone e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di beni immobili e di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Il criterio applicato, quindi, è:

#### *Stima sintetico-comparativa*

È basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

### 5.2 FONTI DI INFORMAZIONE

**Uffici:** N.C.E.U. e N.C.T. di Staletti, N.C.T. di Montauro, Ufficio Tecnico del Comune di Staletti, Ufficio Tecnico del Comune di Montauro.

**Altre fonti:** Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, [Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](http://agenziaentrate.gov.it), [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), Notaio dr. Rocco Guglielmo, Notaio dr. Mario Sculco, Notaio dr. Giuseppe Aversa.

### 5.3 METODOLOGIA DI CALCOLO

#### Terreni

Si premette che per fornire adeguata risposta al quesito posto, per quanto riguarda la stima dei terreni il sottoscritto ha ritenuto di prendere in considerazione i valori di mercato



desumibili da compravendite di immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili-merce oggetto della presente relazione peritale, reperiti presso vari studi notarili della provincia di Catanzaro, i cui atti sono a disposizione dello scrivente presso il proprio studio, ove fosse necessario.

In particolare, a seguito della ricerca effettuata, lo scrivente ha desunto i seguenti dati di compravendita:

- 1) Terreno in Montepaone della superficie di are 07.09 (mq 709), prezzo di vendita € 50.000,00  
Valore unitario = €/mq 70,52
- 2) Terreno in Stalettì della superficie di ettari 11.14.00 (mq 111.400), prezzo di vendita € 1.099.528,00  
Valore unitario = €/mq 9,87
- 3) Terreno in Montepaone della superficie di are 5.00 (mq 500), prezzo di vendita € 40.000,00  
Valore unitario = €/mq 80,00

Tuttavia si ritiene opportuno precisare che, nella fattispecie delle presenti procedure, per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili-merce, è da tenere nella dovuta considerazione la circostanza che i terreni interessati dalle iniziative edificatorie non possano risentire della classificazione attualmente attribuita dall'amministrazione comunale, poiché fuorviante, la quale prevede che gli stessi vengano gravati dal vincolo di inedificabilità assoluta.

In simili condizioni, infatti, stante l'inquadramento degli stessi terreni nelle cosiddette "zone bianche" dello strumento di pianificazione urbanistica comunale, gli immobili-merce non sarebbero immettibili sul mercato immobiliare e verrebbero di fatto esclusi da qualsiasi trattativa in virtù del loro valore commerciale pressoché pari a zero.

In realtà, tali terreni sono stati già interessati dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in vista della suddivisione in lotti edificabili, in base a quanto originariamente previsto dal piano di lottizzazione di Località Combo, piano successivamente assoggettato ad una drastica rimodulazione a causa delle esigenze economiche della società proponente.

Pertanto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni di che trattasi risultano pertanto edificatorie: **considerare il loro valore commerciale "praticamente nullo" costituirebbe un errore in termini di valutazione economica.**



## Concordati Preventivi R.G. n. 4/2022 e R.G. n. 5/2022

Per tale ragione, al fine di offrire all'ill.mo Giudice le deduzioni peritali più appropriate per le proprie valutazioni, il sottoscritto ritiene congruo proporre due ipotesi di stima dei terreni, ossia:

- A. l'una basata su un valore di mercato unitario pari a €/mq 36,00 determinato applicando un coefficiente di deprezzamento I pari a -20%;
- B. l'altra per un valore unitario pari a €/mq 2,00 determinato applicando un coefficiente di deprezzamento I pari a 0%.

**IPOTESIA**

In base alle considerazioni fin qui svolte, nella tabella di seguito riportata viene determinato il valore di mercato nell'ipotesi del valore unitario per i terreni in agro di Staletti nella condizione di vendita di terreni edificabili inquadrati in Z.T.O. "T3" – Zona di espansione turistica residenziale dal vigente strumento urbanistico, pari a €/mq 36,00.

**TERRENI - IPOTESIA A**

Comune di Staletti:

Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Superficie [mq] A	Valore unitario [€/mq] B	Coefficiente di deprezzamento I [%] C	Valore complessivo [€] $D = A \times B \times (1+C)$	
NCT	5	512		2.370	45,00	-20%	85.320,00	
	5	514		1.810	45,00	-20%	65.160,00	
	5	770		9.856	45,00	-20%	354.816,00	
	5	806		960	45,00	-20%	34.560,00	
	5	807		1.170	45,00	-20%	42.120,00	
	5	820	AA		4.349	45,00	-20%	156.564,00
			AB		2.482	45,00	-20%	89.352,00
			AC		579	45,00	-20%	20.844,00
	5	822		20.530	45,00	-20%	739.080,00	
	5	825		32.137	45,00	-20%	1.156.932,00	
Totale				76.243,00		<b>Totale (A)</b>	<b>2.744.748,00</b>	

Comune di Montauro:

NCT	11	3		7.480	1,00		7.480,00
	11	63		6.920	1,00		6.920,00
	11	136		980	1,00		980,00
	11	148		2.860	1,00		2.860,00
Totale				18.240,00		<b>Totale (B)</b>	<b>18.240,00</b>

<b>Totale (A+B)</b>	<b>2.762.988,00</b>
---------------------	---------------------

Tab. 2 – Schema di calcolo del valore di mercato dei terreni nell'IPOTESIA A



**Nell'ipotesi A, quindi, si determina un valore complessivo dei terreni pari a € 2.762.988,00.**

### **IPOTESI B**

Nella tabella di seguito riportata, viene invece determinato il valore di mercato degli immobili-merce nell'ipotesi del valore unitario per i terreni in agro di Staletti inquadrati in "zona bianca" dallo strumento urbanistico, pari a €/mq 2,00.

### **TERRENI - IPOTESI B**

Comune di Staletti:

Catasto Terreni	Foglio	Particella	Porzione	Superficie [mq] A	Valore unitario [€/mq] B	Coefficiente di deprezzamento I [%] C	Valore complessivo [€] $D = A \times B \times (1+C)$	
NCT	5	512		2.370	2,00		4.740,00	
	5	514		1.810	2,00		3.620,00	
	5	770		9.856	2,00		19.712,00	
	5	806		960	2,00		1.920,00	
	5	807		1.170	2,00		2.340,00	
	5	820	AA		4.349	2,00		8.698,00
			AB		2.482	2,00		4.964,00
			AC		579	2,00		1.158,00
	5	822		20.530	2,00		41.060,00	
	5	825		32.137	2,00		64.274,00	
Totale				76.243,00		<b>Totale (A)</b>	<b>152.486,00</b>	

Comune di Montauro:

NCT	11	3		7.480	1,00		7.480,00
	11	63		6.920	1,00		6.920,00
	11	136		980	1,00		980,00
	11	148		2.860	1,00		2.860,00
Totale				18.240,00		<b>Totale (B)</b>	<b>18.240,00</b>

<b>Totale (A+B)</b>	<b>170.726,00</b>
---------------------	-------------------

Tab. 3 – Schema di calcolo del valore di mercato dei terreni nell'IPOTESI B

**Nell'ipotesi B, quindi, si determina un valore complessivo dei terreni pari a € 170.726,00.**

Pertanto, appare del tutto evidente, ad opinione del sottoscritto CTU, che ai fini dell'immissione sul mercato degli immobili-merce riferiti alle due procedure in esame, risulterà fondamentale quale elemento discriminante, determinare la classificazione definitiva del terreno nello strumento di pianificazione urbanistica vigente nel Comune di



Staletti, in quanto nell'una o nell'altra ipotesi i valori economici dei due beni potrebbero venire rispettivamente sovrastimati o sottostimati.

### Fabbricati

Per la stima del valore dei fabbricati, anche in questo caso lo scrivente si è servito anzitutto del valore di mercato offerto da compravendite di immobili aventi caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di indagine, reperiti presso vari studi notarili della provincia di Catanzaro.

In particolare, sono stati reperiti i seguenti valori di compravendita:

- 1) Fabbricato in Montauro, della superficie di mq 72, prezzo di vendita € 87.000,00  
Valore unitario = €/mq 1.208,33
- 2) Fabbricato in Staletti, della superficie di mq 42, prezzo di vendita € 32.000,00  
Valore unitario = €/mq 761,90
- 3) Fabbricato in Staletti, località Combo, della superficie di mq 101, prezzo di vendita € 100.000,00  
Valore unitario = €/mq 990,10
- 4) Fabbricato in Staletti, località Combo, Condominio "Serra di mare" della superficie di mq 99, prezzo di vendita € 91.874,00  
Valore unitario = €/mq 928,02
- 5) Fabbricato in Staletti, della superficie di mq 127, prezzo di vendita € 70.000,00  
Valore unitario = €/mq 551,18
- 6) Fabbricato in Staletti, della superficie di mq 56, prezzo di vendita € 29.000,00  
Valore unitario = €/mq 517,86

Successivamente, lo scrivente ha preso in considerazione le stime del valore di mercato offerte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I., come si può notare nell'immagine seguente.



## Concordati Preventivi R.G. n. 4/2022 e R.G. n. 5/2022

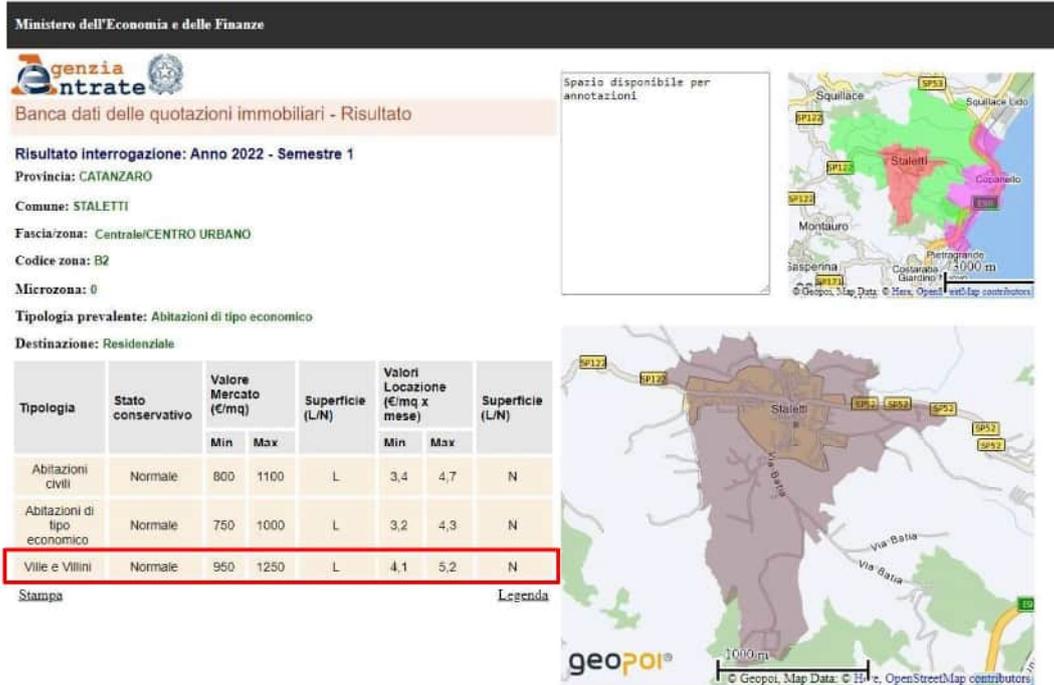


Immagine 7 – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Staletti, centro urbano

Pertanto, si desume che i fabbricati oggetto di indagine, qualificati come “Ville e villini” con stato di conservazione normale, presentano un valore di mercato minimo pari a €/mq 950,00 e massimo di €/mq 1.250,00.

Tuttavia, al fine di poter pervenire ad un valore di stima il più equo possibile, lo scrivente ha valutato congruo determinare il valore unitario medio delle unità immobiliari in esame quantificandolo in € 1.400,00, a cui viene applicato un coefficiente di deprezzamento I di -30%, con un valore complessivo pari a **€/mq 980,00**, come da tabella seguente.

**FABBRICATI**

Comune di Staletti:

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Superficie fabbricato [mq] <b>A</b>	Superficie corte effettiva [mq] <b>B</b>	Superficie corte commerciale [mq] <b>C = 10% x B</b>	Superficie totale commerciale [mq] <b>D = B + C</b>	Valore unitario [€/mq] <b>E</b>	Coefficiente di deprezzamento <b>F</b>	Valore complessivo [€] <b>G = D x E x (1+F)</b>
NCEU	5	381	2	94,00	279,37	27,94	121,94	1.400,00	-30%	119.498,26
	5	463	2	100,00	140,28	14,03	114,03	1.400,00	-30%	111.747,44
	5	468	2	99,00	138,80	13,88	112,88	1.400,00	-30%	110.622,40
	5	470	3	99,00	143,45	14,35	113,35	1.400,00	-30%	111.078,10
	5	471	2	101,00	142,81	14,28	115,28	1.400,00	-30%	112.975,38
	5	807	1	47,13		0,00	47,13	1.721,71		81.144,00
Totale				540,13		84,47	624,60		<b>Totale</b>	<b>647.065,58</b>

Tab. 4 – Schema di calcolo del valore di mercato dei fabbricati

**Pertanto, viene così determinato un valore di mercato per i fabbricati pari a € 647.065,58.**

#### 5.4 STIMA DEL LOTTO

Tenuto conto delle considerazioni fin qui svolte, considerato che per la determinazione della stima in oggetto il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare due ipotesi, delle quali la prima - Ipotesi A - basata su un valore di mercato unitario per i terreni in agro di Staletti pari a €/mq 36,00 (considerando i terreni come ricadenti nella Z.T.O. "T3" – Zona di espansione turistica residenziale dal vigente strumento urbanistico), la seconda - Ipotesi B - con un valore unitario pari a €/mq 2,00 (terreni inquadrati in "zona bianca" dallo strumento urbanistico), il sottoscritto perviene alla determinazione della stima degli immobili-merce in capo alla concordante secondo le due ipotesi seguenti:

**IPOTESI A (Z.T.O. "T3"):**  $2.762.988,00 + 647.065,58 = € 3.410.053,58$

**IPOTESI B (Z.T.O. "bianca"):**  $170.726,00 + 647.065,58 = € 817.791,58$

#### 5.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI-MERCE

**Il valore economico stimato** per gli immobili oggetto dei concordati preventivi n. 4/2022 R.G. e 5/2022 R.G., così come di seguito riportato, è pertanto pari a:

- **€ 3.410.054 in c.t.**  
(diconsi euro *tremilioniquattrocentodiecimilacinquantaquattro* in cifra tonda), nel caso in cui i terreni vengano individuati nella zona territoriale omogenea "T3" – **Zona di espansione turistica residenziale** dal vigente strumento urbanistico;
- **€ 817.792 in c.t.**  
(diconsi euro *ottocentodiciassettemilasettecentonovantadue* in cifra tonda), nel caso in cui i terreni vengano individuati nella zona territoriale omogenea "**Zona bianca**".

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

**Catanzaro, li 11/01/2023**

**Il C.T.U.**  
**Dott. Ing. Salvatore TUCCI**

