

**Alla Curatela Fallimentare CRC sas & C. di Cimino Carmine
Tribunale di Lamezia Terme
R.F. 02/2010**

Perizia tecnica sulla stima di alcuni immobili e terreni sito nel Comune di Lamezia Terme Sambiase in quota al sig.

L'anno 2024 il giorno 15 del mese di Aprile, il sottoscritto geometra Borelli Romano, cod. fisc. BRL RMN 74E16 M 208V, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro col n.3009 e nell'elenco dei periti tecnici del Tribunale di Lamezia Terme, con studio tecnico in Lamezia Terme alla Via delle Ginestre n° 2, a seguito d'incarico conferitogli dal _____ (C.F. _____) residente in Lamezia Terme (CZ) alla C.da Sant'Ermia n. 51, in quanto comproprietario ed interessato all'acquisto delle quote in capo al sig. _____, redige una perizia giurata circa la stima di diversi immobili ricadenti nel Comune di Lamezia Terme alla sezione _____. Esperite le necessarie indagini, rilievi e studi, assevera quanto segue:

INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

Oggetto della presente perizia sono n. 7 immobili di cui n. 3 fabbricati e n. 4 terreni, che per comodità suddivideremo in n. 4 lotti.

Lotto 1: n.1 magazzino così censito catastalmente:

- Foglio 69 p.lla 1451 sub 12 zona cens. 3, cat. C/2, cl. 3, consistenza 52 mq (tot. 60 mq);

e intestato a:

- 1) _____ nato a _____ (CZ) il _____ (C.F. _____)

-) proprietà 1/4;
- 2) _____, nato a _____ (CZ) il _____ (C.F. _____),
 _____, proprietà 1/4;
- 3) _____, nato a _____ (CZ) il _____ (C.F. _____),
 _____) proprietà 1/4;
- 4) _____, nato a _____ (CZ) il _____ (C.F. _____),
 _____) proprietà 1/4;

Lotto n. 2: n.1 magazzino così censito catastalmente:

- Foglio 69 p.lia 1451 sub 13 zona cens. 3, cat. C/2, cl. 3, consistenza 70 mq (tot. 79 mq);

e intestato a:

- _____, nato a _____ (CZ) il _____ (C.F. _____),
 _____) proprietà 1/4;
- _____, nato a _____ (CZ) il _____ (C.F. _____),
 _____) proprietà 1/4;
- _____, nato a _____ (CZ) il _____ (C.F. _____),
 _____) proprietà 1/4;
- _____, nato a _____ (CZ) il _____ (C.F. _____),
 _____) proprietà 1/4;

Lotto n. 3: n. 1 tettoia così censita catastalmente:

- Foglio 69 p.lia 1451 sub 14 zona cens. 3, cat. C/7, cl. U, consistenza 208 mq (tot. 208 mq)

intestata a:

- 1) **FRANCESCO**, nato a **...** (CZ) il **...** (C.F. **...**);
- 2) **...**, nato a **...** (CZ) il **...** (C.F. **...**);
- 3) **...**, nato a **...** (CZ) il **...** (C.F. **...**);
- 4) **...**, nato a **...** (CZ) il **...** (C.F. **...**);
- 5) **...**, nato a **...** (CZ) il **...** (C.F. **...**);
- 6) **...**, nato a **...** (CZ) il **...** (C.F. **...**);
- 7) **...**, nato a **...** (CZ) il **...** (C.F. **...**);

Lotto n. 4: n. 4 terreni così censiti catastalmente:

- Foglio 69 p.lla 391 qual. Vigneto cl. 2;
- Foglio 69 p.lla 406 qual. Uliveto cl. 2;
- Foglio 69 p.lla 848 qual. Uliveto cl. 3;
- Foglio 69 p.lla 391 qual. Seminativo cl. 2

intestati a:

- 1) **...**, nato a **...** (CZ) il **...** (C.F. **...**) proprietà 1/3;
- 2) **...**, nato a **...** (CZ) il **...** (C.F. **...**);

proprietà 2/3.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I fabbricati di cui al Lotto 1 e al Lotto 2 corrispondono a n. 2 magazzini con destinazione d'uso deposito, il lotto n. 3 invece corrisponde ad una tettoia adiacente agli stessi. I magazzini sono completamente da ristrutturare e privi di qualsivoglia impianto (si allegano foto). Sono stati costruiti in assenza di alcun titolo abilitativo, successivamente sono stati oggetto di domanda di condono, che risulta depositata presso il Comune di Lamezia Terme ma allo stato è ancora inevasa (al riguardo non si conoscono le tempistiche né vi è certezza sul sicuro rilascio del permesso a costruire in sanatoria).

METODO DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Il metodo di stima è concettualmente unico in quanto ogni giudizio di valutazione deve esprimere le previsioni del mercato. In pratica però il metodo assume tre diversi aspetti. Il primo segue il criterio del più probabile prezzo di trasformazione (stima analitica). Il secondo è rappresentato dalla stima sintetica o comparativa. Il terzo è un nuovo metodo schematizzato che verte su un ragionato automatismo estimativo, conforme il più possibile ai principi dell'estimo e capace di dare un equo e rapido risultato al problema delle stime di aree urbane o fabbricati.

CRITERIO DI STIMA

In considerazione del bene oggetto di perizia e poiché lo scopo della stima è quello di pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili, si è ritenuto di seguire, per la valutazione degli stessi, la metodologia estimativa per via sintetica. La stima sintetica è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame di mercato della

zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, il bene da valutare.

Premesso quanto detto nella descrizione fatta precedentemente e considerato lo stato complessivo degli immobili, si può concludere che i n. 2 fabbricati di cui al lotto n. 1 e al lotto 2 in un libero mercato di compravendita possono essere venduti ed acquistati contemporaneamente per un valore corrente di mercato di **€ 450,00 al mq.**

La tettoia di cui al lotto n. 3 può essere venduta e acquistata contemporaneamente per un valore corrente di mercato di **€ 250,00 al mq.**

I terreni di cui al lotto n. 4 invece possono essere venduti ed acquistati contemporaneamente per un valore corrente di mercato di **€ 5,00 al mq.**

Tali valori attribuiti ai lotti in realtà sono valori attribuibili in linea di massima.

Tuttavia nel caso di specie i valori vanno ovviamente corretti in quanto dovranno tener conto delle condizioni reali degli immobili e quindi sia del fatto che gli immobili in esame sono sprovvisti di permesso a costruire, sia del fatto che trattasi di quote di proprietà, ciò comporta un più basso valore di mercato e quindi i valori reali saranno i seguenti:

Lotto 1: € 180,00 al mq

Lotto 2: € 180,00 al mq

Lotto 3: € 70,00 al mq

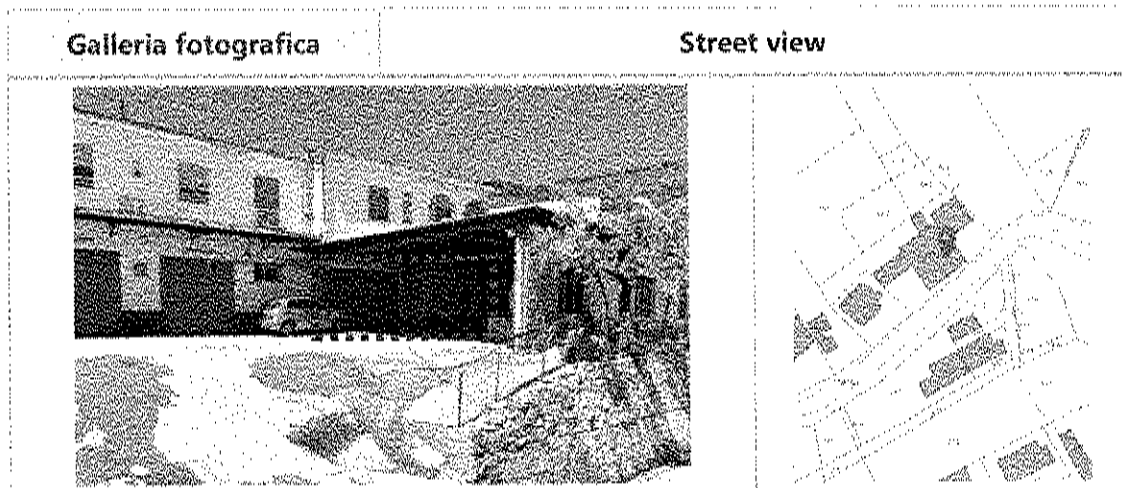
Lotto 4: € 2,00 al mq

VALORE DI MERCATO:

- LOTTO 1: n. 1 FABBRICATO mq 60 X 180,00 € = **€ 10.800,00**

- LOTTO 2: n. 1 FABBRICATO mq 79 X 180,00 € = **€ 14.220,00**

SCHEDA IDENTIFICATIVA E DI VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 1



↓ **Descrizione e dati catastali (sez. Sambiasè).**

Il lotto in esame è costituito da un magazzino con accesso antistante alla Strada Provinciale 163/1, categoria C2 ovvero deposito, **superficie commerciale di circa mq. 60,00.**

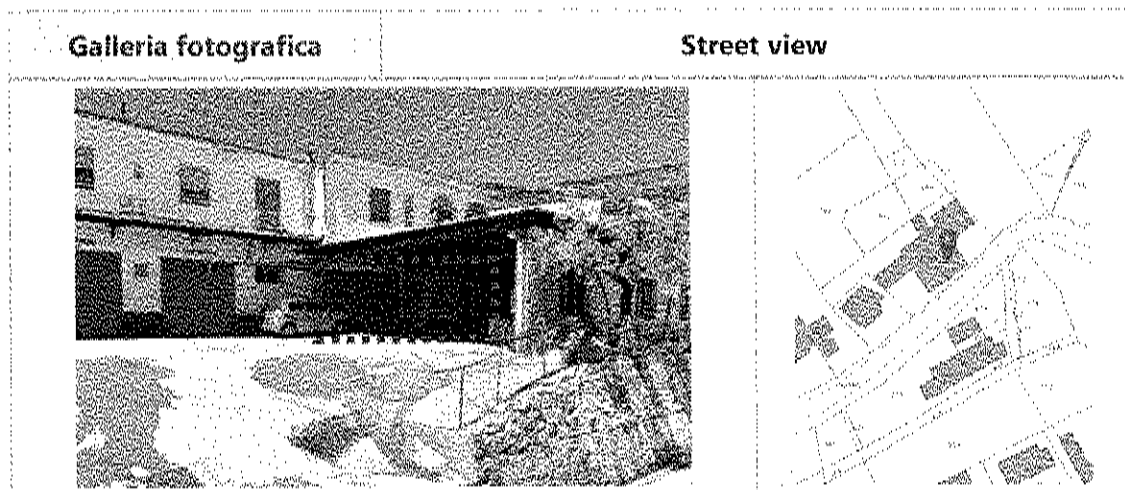
Il magazzino è stato costruito in assenza di titolo abilitativo e successivamente è stato oggetto di domanda di condono edilizio, al momento ancora inevasa; lo stesso risulta completamente da ristrutturare e privo di qualsivoglia impianto.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
69	1451	12	C2	3	60 mq.

↓ **Stima sintetica.**

VALORE UNITARIO ORDINARIO	Euro 450,00 / mq.
VALORE UNITARIO ORDINARIO CORRETTO	Euro 180,00 / mq.
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	Euro 10.800,00 (Euro 180,00 x 60,00 mq)
CIFRA DA VERSARE PER L'ACQUISTO DELLA QUOTA PARI AD 1/4	Euro 2.700,00 (Euro 10.800,00 / 4)

SCHEDA IDENTIFICATIVA E DI VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 2



↓ Descrizione e dati catastali (sez. Sambiasè).

Il lotto in esame è costituito da un magazzino con accesso antistante alla Strada Provinciale 163/1, categoria C2 ovvero deposito, **superficie commerciale di circa mq. 79,00.**

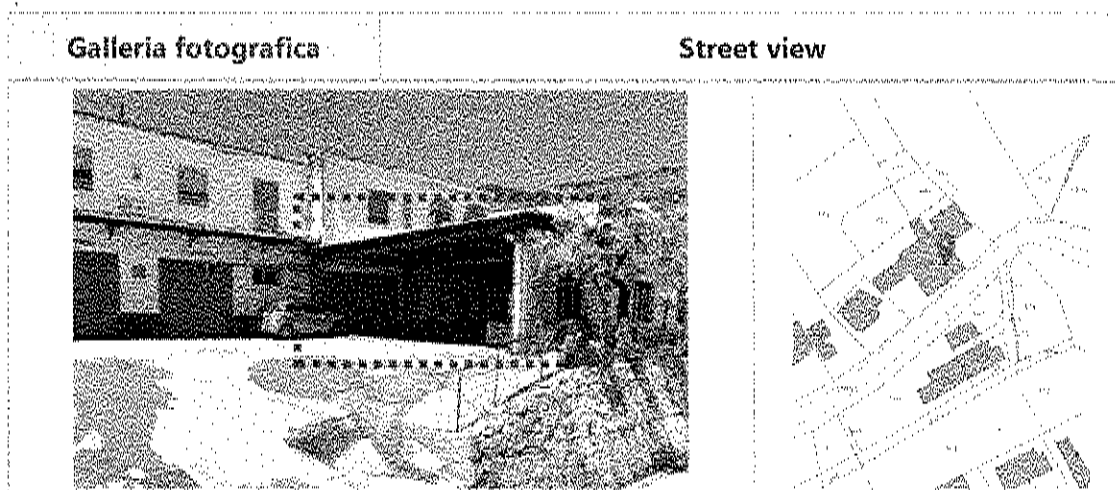
Il magazzino è stato costruito in assenza di titolo abilitativo e successivamente è stato oggetto di domanda di condono edilizio, al momento ancora inevasa; lo stesso risulta completamente da ristrutturare e privo di qualsivoglia impianto.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
69	1451	13	C2	3	79 mq.

↓ Stima sintetica.

VALORE UNITARIO ORDINARIO	Euro 450,00 / mq.
VALORE UNITARIO ORDINARIO CORRETTO	Euro 180,00 / mq.
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	Euro 14.220,00 (Euro 180,00 x 79,00 mq)
CIFRA DA VERSARE PER L'ACQUISTO DELLA QUOTA PARI AD 1/4	Euro 3.555,00 (Euro 14.220,00 / 4)

SCHEDA IDENTIFICATIVA E DI VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 3



↓ Descrizione e dati catastali (sez. Sambiase).

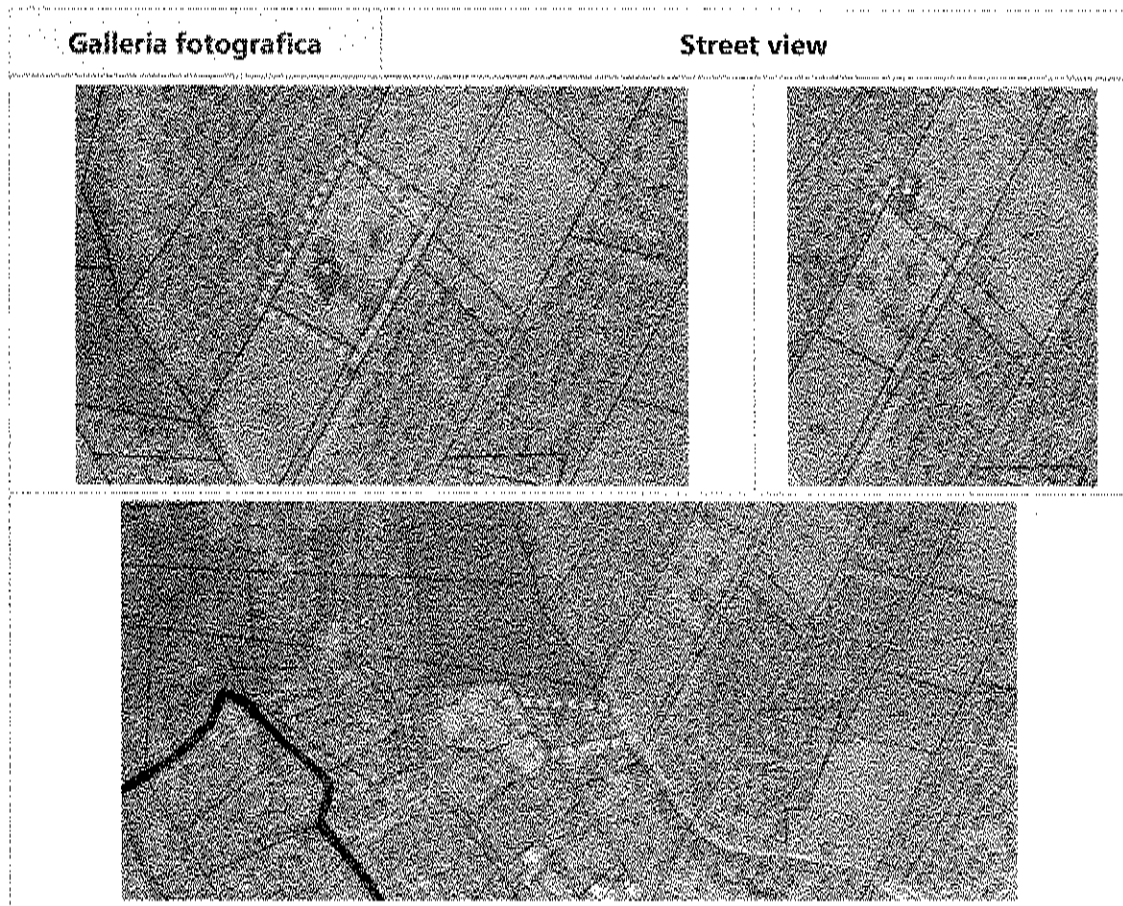
Il lotto in esame corrisponde ad una tettoia adiacente ai magazzini costituenti il lotto n. 1 e 2 con accesso antistante alla Strada Provinciale 163/1, categoria C7 ovvero tettoia, superficie commerciale di circa mq. 208,00.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
69	1451	14	C7	U	208 mq.

↓ Stima sintetica.

VALORE UNITARIO ORDINARIO	Euro 250,00 / mq.
VALORE UNITARIO ORDINARIO CORRETTO	Euro 70,00 / mq.
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	Euro 14.560,00 (Euro 70,00 x 208,00 mq)
CIFRA DA VERSARE PER L'ACQUISTO DELLA QUOTA PARI AD 1/7	Euro 2.080,00 (Euro 14.560,00 / 7)

SCHEDA IDENTIFICATIVA E DI VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 4



↓ Descrizione e dati catastali (sez. Sambiasè).

Il lotto in esame corrisponde a **n. 4 terreni** ubicati nel Comune di Lamezia Terme (CZ), **superficie complessiva di circa mq. 1.470,00.**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE
69	391	Vigneto	2
69	391	Seminativo	2
69	848	Uliveto	3
69	406	Uliveto	2

✚ **Stima sintetica.**

VALORE UNITARIO ORDINARIO	Euro 5,00 / mq.
VALORE UNITARIO ORDINARIO CORRETTO	Euro 2,00 / mq.
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	Euro 2.940,00 (Euro 2,00 x 1.470,00 mq)
CIFRA DA VERSARE PER L'ACQUISTO DELLA QUOTA PARI A 2/3	Euro 1.960,00 (Euro 2.940,00 / 3 x 2)