

## RELAZIONE

Lo scrivente Francesco Dattilo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1420, nonché nell'elenco nazionale dei CCTTU (*ex* DM 4 agosto 2023, n. 109) e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, consulente tecnico d'ufficio della Corte d'Appello di Catanzaro, consulente tecnico d'ufficio della Sezione Specializzata d'Impresa presso il Tribunale di Catanzaro, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via Leonardo DA VINCI n. 10;

- essendo stato nominato quale coadiutore del curatore fallimentare dr Raffaele GALLINA nell'ambito della procedura fallimentare in epigrafe;

- ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di procedere alla stima dei beni afferenti al compendio fallimentare, secondo le specifiche indicazioni di cui alla nota per mezzo *e-mail* del 28 gennaio 2025 del curatore fallimentare dr Raffaele GALLINA (che faceva seguito alla nota prot. n. 2-2025 del 17 gennaio 2025 redatta dallo scrivente ed inviata al curatore in pari data).

### PREMESSA.

Il bene immobile oggetto di accertamento peritale è sito nel comune di San Sostene (CZ), frazione San Sostene Marina, via delle Magnolie snc; è individuato in **catasto fabbricati** del **comune di San Sostene, foglio di mappa 9, particella 566, subalterno 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 113 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 102 metri quadrati, rendita euro 232,41 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.2); è intestato in catasto ai seguenti soggetti: 1) [REDACTED]

proprietario della quota parte pari a **1/3 (un terzo) *pro indiviso*** del bene; 2) [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria della quota parte pari a **1/3 (un terzo) *pro indiviso*** del bene; 3)

proprietario della quota parte pari a **1/3 (un terzo) *pro indiviso*** del bene.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE CHE CI OCCUPA.**

Si procede alla descrizione dell'unità immobiliare censita in **catasto fabbricati** del **comune di San Sostene**, al **foglio di mappa 9, particella 566, subalterno 8**. Il bene immobile oggetto della presente procedura (coordinate geografiche GPS: 38.653324 N e 16.554064 E) è parte integrante di un fabbricato del tipo “a schiera”. L'unità immobiliare *de qua* ha tre fronti liberi in corrispondenza dei prospetti Nord, Est e Sud, mentre è posizionato in aderenza ad un'altra unità immobiliare (di proprietà aliena) sul suo lato Ovest. L'immobile è costituito di un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto; risulta realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e copertura a due falde in latero-cemento con soprastante manto di tegole in laterizio. È parte della proprietà anche la corte di pertinenza all'interno della quale è posizionato un posto auto scoperto a livello della strada comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare individuate all'interno della **particella 566**, la strada e censita come bene comune non censibile in **catasto fabbricati** del **comune di San Sostene**, al **foglio di mappa 9, particella 566, subalterno 1**. Il piano seminterrato è accessibile sia direttamente dalla corte prospiciente il prospetto Sud (cfr. fotografie dalla n. 3 alla n. 11 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1**), sia dal fronte opposto (prospetto Nord), attraverso il portone principale posto a livello strada, percorrendo una rampa di scale di collegamento tra il piano strada e il piano seminterrato (cfr. fotografie dalla n. 14 alla n. 16 del reperto fotografico riportato quale allegato **n. 1**). Il piano seminterrato si compone come segue: **1)** soggiorno, denominato “SO”, di superficie netta pari a 31,91 metri quadrati; l'ambiente è dotato di due porte finestre che danno accesso alla corte prospiciente

il prospetto Sud, di dimensioni pari a 129 centimetri di larghezza, 219 centimetri di altezza; **2)** cucina, denominata “K”, di superficie netta pari a 9,47 metri quadrati; tale ambiente è dotato di illuminazione e ventilazione naturale grazie ad una finestra posta sul lato Nord di dimensioni pari a 208 centimetri di larghezza, 102 centimetri di altezza e parapetto di 172 centimetri; **3)** disimpegno, denominato “D1”, accessibile dal soggiorno e di collegamento con il un bagno e un ripostiglio sottoscala, di superficie netta pari a 1,01 metri quadrati; **4)** ripostiglio, denominato “R1”, di superficie netta pari a 2,20 metri quadrati; **5)** bagno, denominato “WC1”, di superficie netta pari a 5,63 metri quadrati; l’ambiente è dotato di finestra di dimensioni pari a 70 centimetri di larghezza, 102 centimetri di altezza e parapetto di 173 centimetri. L’altezza netta del piano seminterrato è pari a 2,76 metri, mentre la superficie lorda è pari a 65,12 metri quadrati (cfr. fotografie degli ambienti interni del piano seminterrato dalla n. 17 alla n. 25 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1). Il piano terra rialzato si compone come segue: **6)** disimpegno, denominato “D2”, di superficie pari a 4,13 metri quadrati; da tale ambiente è possibile accedere a tutti gli ambienti che compongono il piano oltre che alle rampe di scale di collegamento con il livello superiore e inferiore; **7)** camera da letto 2, denominata “L2”, di superficie netta pari a 10,91 metri quadrati; l’ambiente è dotato di una porta-finestra di dimensioni pari a 130 centimetri di larghezza e 221 centimetri di altezza, che consente l’accesso al balcone di pertinenza denominato “B2”, avente superficie netta pari a 3,60 metri quadrati; **8)** camera da letto 1, denominata “L1”, di superficie netta pari a 10,76 metri quadrati; l’ambiente è dotato di finestra di dimensioni pari a 82 centimetri di larghezza, 133 centimetri di altezza e parapetto di 90 centimetri, oltre che di una porta-finestra di dimensioni pari a 130 centimetri di larghezza e 220 centimetri di altezza, che consente l’accesso al balcone di pertinenza (accessibile anche dalla camera da letto 3, denominata “L3”) denominato “B1”, avente superficie netta pari a 12,13 metri quadrati; **9)** camera da letto 3, denominata “L3”, di

superficie netta pari a 16,46 metri quadrati; l'ambiente è dotato di una porta-finestra di dimensioni pari a 129 centimetri di larghezza e 222 centimetri di altezza, che consente l'accesso al balcone di pertinenza (accessibile anche dalla camera da letto 1, denominata "L1") denominato "B1", avente superficie netta pari a 12,13 metri quadrati; **10)** bagno, denominato "WC2", di superficie netta pari a 6,86 metri quadrati; l'ambiente è dotato di una finestra di dimensioni pari a 70 centimetri di larghezza, 135 centimetri di altezza e parapetto di 89 centimetri. L'altezza netta del piano terra rialzato è pari a 2,73 metri mentre la superficie lorda è pari a 66,97 (cfr. fotografie degli ambienti interni del piano terra rialzato, dalla n. 26 alla n. 42 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1). Il piano sottotetto si compone di: **11)** un ambiente sottotetto principale, denominato "ST", di superficie netta pari 30,38 metri quadrati, avente altezza netta minima sul lato Nord pari a 1,14 metri e sul lato Sud pari a 1,06 metri mentre l'altezza netta massima al colmo è pari a 1,93 metri (la superficie netta avente altezza  $\geq$  a 1,50 metri è pari a 16,24 metri quadrati); l'ambiente è dotato di una finestra con affaccio sul fronte Est di dimensioni pari a 84 centimetri di larghezza e 152 centimetri di altezza, priva di parapetto; **12)** deposito 1, denominato "DP1", di superficie netta pari a 3,22 metri quadrati e altezze nette minima e massima rispettivamente pari a 0,54 metri e 1,14 metri; **13)** deposito 2, denominato "DP2", di superficie netta pari a 5,86 metri quadrati e altezze nette minima e massima rispettivamente pari a 0,54 metri e 1,14 metri; **14)** deposito 3, denominato "DP3", di superficie netta pari a 7,16 metri quadrati e altezze nette minima e massima rispettivamente pari a 0,54 metri e 1,06 metri; **15)** deposito 4, denominato "DP4", di superficie netta pari a 5,86 metri quadrati e altezze nette minima e massima rispettivamente pari a 0,54 metri e 1,06 metri (cfr. fotografie degli ambienti interni del piano sottotetto, dalla n. 43 alla n. 51 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1).

**SULLA PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE ACQUISITO (PER LA QUOTA PARTE PARI A 1/3 - UN TERZO-) AL FALLIMENTO DELLA**

Il bene in argomento è pervenuto agli odierni proprietari [redacted] in virtù dell'atto di compravendita per notar Antonio ANDREACCHIO del 2 giugno 1999, repertorio n. 20844, raccolta n. 5505 (cfr. allegato n. 6), trascritto il 7 giugno 1999, RG 10863, RP 8172, a favore dei seguenti soggetti: 1) [redacted]

[redacted] per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* dell'unità negoziale n. 1 (unica); 2) [redacted]

[redacted] per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* dell'unità negoziale n. 1 (unica); 3) [redacted]

[redacted], per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* dell'unità negoziale n. 1 (unica), contro [redacted]

[redacted], per la quota pari a 1/1 (per intero) del diritto di proprietà (cfr. nota di trascrizione dell'atto di provenienza riportata quale allegato n. 5.2). L'immobile oggetto di trasferimento è il bene oggetto della presente relazione peritale, individuato in catasto fabbricati del comune di San Sostene, foglio di mappa 9, particella 566, subalterno 8. Si mette in evidenza che il soggetto fallito interveniva nell'atto di compravendita di cui trattasi in regime patrimoniale di separazione dei beni (cfr. quartultimo rigo della seconda pagina dell'atto riportato quale allegato n. 6).

**SULLA COMPROPRIETÀ DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA (E DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE).**

Come emerge dall'atto di provenienza (cfr. allegato n. 6) e dalle ispezioni ipotecarie (cfr. allegati dal n. 5.1 al n. 5.12), il bene oggetto di perizia risulta in comproprietà. Infatti, risulta - per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* - in capo a [redacted] pertanto, la quota da alienare per mezzo di

vendita giudiziaria è pari a 1/3 (un terzo) *pro indiviso* (cfr. nota di trascrizione del **19 settembre 2019**, RG 12625, **RP 10204**, della sentenza dichiarativa di fallimento<sup>1</sup>, riportata quale allegato n. 5.7). La configurazione del bene, inoltre, non consente un'agevole divisione dell'immobile (al fine di estrapolarne una porzione di valore corrispondente ad un terzo), atteso che occorrerebbe porre in essere lavori edilizi comportanti spese non trascurabili, circostanza che indurrebbe certamente una *deminutio* in termini di somme recuperabili dalla vendita forzata (atteso che, *in primis*, dovrebbe instaurarsi una sub-giudizio di divisione e, inoltre, le spese per gli interventi edilizi dovrebbero poi essere detratte dal valore di stima del bene immobile).

**SULLE FORMALITÀ ESTRATTE ATTRAVERSO LA BANCA DATI DEL SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.**

Lo scrivente coadiutore ha proceduto ad acquisire:

- a) visure catastali per soggetto (cfr. allegato n. 2.1) e storica per immobile (cfr. allegato n. 2.2);
- b) estratto di mappa (cfr. allegato n. 3);
- c) planimetria catastale (cfr. allegato n. 4);
- d) ispezioni ipotecarie per dati anagrafici (cfr. allegati n. 5.1 e n. 5.10), per immobile (cfr. allegato n. 5.12) e ispezioni telematiche ai fini di acquisire le singole note di trascrizione/iscrizione (cfr. allegati n. 5.2, n. 5.3, n. 5.4, n. 5.5, n. 5.6, n. 5.7, n. 5.8, n. 5.9 e n. 5.11);

si mette in evidenza che l'ispezione per dati anagrafici riportata quale allegato n. 5.11 è stata estratta il **12 gennaio 2026**, al fine di verificare se l'ipoteca volontaria iscritta il **17 dicembre 2005**, RG 26936, **RP 6700**, fosse stata (o non) rinnovata; la risposta è affermativa, posto che **detta ipoteca risulta effettivamente essere stata rinnovata** con nota di iscrizione del **14 novembre 2025**, RG 16784, **RP 1920** (cfr. nota iscrizione, afferente ad ipoteca in rinnovazione, riportata quale allegato n. 5.11). Di seguito vengono riportate le formalità che

---

<sup>1</sup> Atto giudiziario del **14 giugno 2019**, repertorio n. 74.

saranno cancellate in virtù del decreto di trasferimento immobili (e che non sono quindi opponibili agli acquirenti). Per quanto riguarda la storia ipotecaria ventennale, posto che l'atto di provenienza è anteriore al ventennio (rogito per **notar Antonio ANDREACCHIO** del **2 giugno 1999**, repertorio n. 20844, raccolta n. 5505, cfr. copia dell'atto riportata quale allegato n. 6, trascritto il **7 giugno 1999**, RG 10863, **RP 8172**, cfr. nota di trascrizione riportata quale allegato n. 5.2), si evidenzia che risultano senza dubbio sufficienti le ispezioni per dati anagrafici (e per immobile) acquisite dal coadiutore (cfr. allegati n. 5.1, n. 5.10 e n. 5.12).

**SULLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E CHE NON SONO QUINDI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (VENDITA GIUDIZIARIA).**

Il coadiutore, in virtù delle ispezioni ipotecarie esperite (cfr. allegati dal n. 5.1 al n. 5.12) ha riscontrato le seguenti formalità (iscrizioni di ipoteca e trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento) che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili:

**A) NOTA DI ISCRIZIONE di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo sulla scorta dell'atto per **notar Gianluca FORTE** del giorno **1 dicembre 2005**, repertorio n. 143544, raccolta n. 4886, capitale euro 100.000,00, tasso di interesse annuo 3,694%, spese euro 80.000,00, totale iscrizione euro 180.000,00; l'iscrizione è del **17 dicembre 2005**, RG 26936, **RP 6700**, **a favore** della

per la quota pari a **1/1 (per intero)** del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (unica), **contro** i seguenti soggetti: **1)**

per la quota parte pari a **1/3 (un terzo) pro indiviso** dell'unità negoziale n. 1 (unica); **2)**

[REDACTED] per la quota parte pari a **1/3 (un terzo)** *pro indiviso* dell'unità negoziale n. 1 (unica); **3)**

[REDACTED] per la quota parte pari a **1/3 (un terzo)** *pro indiviso* dell'unità negoziale n. 1 (unica). L'immobile oggetto della iscrizione dell'ipoteca volontaria in argomento è individuato in **catasto fabbricati** del **comune di San Sostene, foglio di mappa 9, particella 566, subalterno 8**. Detta nota di iscrizione è riportata quale allegato n. 5.3. **Si mette in evidenza che l'ipoteca de qua risulta essere stata rinnovata con nota di iscrizione del 14 novembre 2025, RG 16784, RP 1920, a favore** della [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a **1/1 (per intero)** del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (unica), **contro** i seguenti soggetti: **1)**

[REDACTED], per la quota parte pari a **1/3 (un terzo)** *pro indiviso* dell'unità negoziale n. 1 (unica); **2)** [REDACTED]

[REDACTED], per la quota parte pari a **1/3 (un terzo)** *pro indiviso* dell'unità negoziale n. 1 (unica); **3)**

[REDACTED] per la quota parte pari a **1/3 (un terzo)** *pro indiviso* dell'unità negoziale n. 1 (unica). L'immobile oggetto della iscrizione dell'ipoteca in rinnovazione in esame è individuato in **catasto fabbricati** del **comune di San Sostene, foglio di mappa 9, particella 566, subalterno 8**. Detta nota di iscrizione (di ipoteca in rinnovazione) è riportata quale allegato n. 5.11.

**B) NOTA DI ISCRIZIONE di ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 dPR 602/73 modificato dal d.Lgs. 46/99 e dal d.Lgs. 193/01, derivante da atto amministrativo del 21 aprile 2006, repertorio n. 113944, raccolta n. 113, capitale euro 2.220,98, totale iscrizione euro 4.441,96; l'iscrizione è del **12 maggio 2006**, RG 8550, **RP 1122**, **a favore** della [REDACTED]

[REDACTED] per la quota parte pari a **1/3 (un terzo)** dell'unità negoziale n. 1 (unica), **contro** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota parte pari a **1/3 (un terzo)** dell'unità negoziale n. 1 (unica). L'immobile oggetto della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento è individuato in **catasto fabbricati** del **comune di San Sostene**, **foglio di mappa 9**, **particella 566**, **subalterno 8**. Detta nota di trascrizione è riportata quale allegato n. 5.4. In riferimento a detta iscrizione, esiste **annotazione** del **14 gennaio 2013**, RG 563, **RP 49**, inerente a **cancellazione totale** (cfr. annotazione riportata quale allegato n. 5.5), **a favore** della [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

**C) NOTA DI ISCRIZIONE di ipoteca legale**, derivante da atto del 22 novembre 2016, repertorio n. 1539/11316, capitale euro 67.273,94, totale iscrizione euro 134.547,88; l'iscrizione è del **29 novembre 2016**, RG 15709, **RP 1849**, **a favore** di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota parte pari a **1/3 (un terzo)** del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 (unica), **contro** [REDACTED]

[REDACTED], per la quota parte pari a **1/3 (un terzo)** del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 (unica).

L'immobile oggetto della iscrizione di ipoteca legale in esame è individuato in catasto fabbricati del comune di San Sostene, foglio di mappa 9, particella 566, subalterno 8. Detta nota di iscrizione è riportata quale allegato n. 5.6.

D) NOTA DI TRASCRIZIONE della sentenza dichiarativa di fallimento del 14 giugno 2019, repertorio n. 74 (Tribunale di TREVISO, codice fiscale 80027950262), trascritta il 19 settembre 2019, RG 12625, RP 10204, a favore della “

per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (unica), contro

per la quota parte pari a 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (unica). L'immobile oggetto della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento è individuato in catasto fabbricati del comune di San Sostene, foglio di mappa 9, particella 566, subalterno 8. Detta nota di trascrizione è riportata quale allegato n. 5.7. Si mette in evidenza che nel quadro D della nota di trascrizione de qua si legge: “*TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO N. 74/19 (DEPOSITATA PRESSO CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI TREVISO IN DATA 14/06/2019) A FAVORE DELLA*

*NONCHE' A FAVORE DELLA*

”

**COSTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (VENDITA GIUDIZIARIA).**

A) Il costo per la cancellazione della nota di iscrizione del 17 dicembre 2005, RG 26936, RP 6700, è pari a: 1) [nel caso in cui il contratto di mutuo preveda l'applicazione delle

**agevolazioni tributarie previste dal dPR 29 settembre 1973, n. 601**] **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, **codice T93T** (già codice 778T), oltre a **€uro 380,64** circa (**€uro 300,00** di imponibile circa, oltre oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento; **2) [nel caso in cui il contratto di mutuo non preveda l'applicazione delle agevolazioni tributarie previste dal dPR 29 settembre 1973, n. 601]** **€uro 900,00<sup>2</sup>** per l'imposta ipotecaria, **codice T92T** (già codice 649T); **€uro 59,00** per l'imposta di bollo, **codice T91T** (già codice 456T); **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, **codice T93T** (già codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 994,00**, oltre a **€uro 380,64** circa (**€uro 300,00** di imponibile circa, oltre oneri accessori) per onorario attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.

- B) Si precisa che la **nota di iscrizione** del **12 maggio 2006**, RG 8550, **RP 1122**, è stata già oggetto di **annotazione** del **14 gennaio 2013**, RG 563, **RP 49**, inerente a **cancellazione totale** (cfr. annotazione riportata quale allegato n. 5.5), **a favore** della

**contro**

- C) Il costo per la cancellazione della **nota di iscrizione** del **29 novembre 2016**, RG 15709, **RP 1849**, è pari a: **€uro 672,74<sup>3</sup>** per l'imposta ipotecaria, **codice T92T** (già codice 649T); **€uro 59,00** per l'imposta di bollo, **codice T91T** (già codice 456T); **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, **codice T93T** (già codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 766,74**, oltre a **€uro 380,64** circa (**€uro 300,00** di imponibile circa, oltre oneri accessori) per onorario

<sup>2</sup> Si precisa che l'imposta ipotecaria per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale è pari allo 0,5% del totale iscrizione ipoteca (pari a **€uro 180.000,00**).

<sup>3</sup> Si precisa che l'imposta ipotecaria per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale è pari allo 0,5% del totale iscrizione ipoteca (pari a **€uro 134.547,88**).

attività di cancellazione iscrizione dell'ipoteca giudiziale in argomento.

- D) Il costo per la cancellazione della **nota di trascrizione** del **19 settembre 2019**, RG 12625, RP 10204, è pari a: **€uro 200,00** per l'imposta ipotecaria, codice **T92T** (già codice 649T); **€uro 59,00** per l'imposta di bollo, **codice T91T** (già codice 456T); **€uro 35,00** per la tassa ipotecaria, **codice T93T** (già codice 778T); per un totale di spese di cancellazione della presente formalità pari a **€uro 294,00**, oltre a €uro 380,64 circa (€uro 300,00 di imponibile circa, oltre oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

**METODO DI STIMA UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SAN SOSTENE, INDIVIDUATO IN CATASTO FABBRICATI DEL MEDESIMO COMUNE, FOGLIO DI MAPPA 9, PARTICELLA 566, SUBALTERNO 8.**

Si procede ad esplicitare il metodo adoperato dallo scrivente per determinare il valore venale più probabile dell'immobile oggetto di valutazione. Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali condivisi (*International Valuation Standards*); in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al metodo di stima denominato *Market Comparison Approach*. In generale, secondo gli *International Valuation Standards* (IVS 1-3) il valore di mercato è così definito: ***“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*** La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa VI edizione (2025)**, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo ***“Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche”*** Titolo II,

Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (abrogata dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle “***Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie***” – **6 dicembre 2024<sup>4</sup>** (quinta edizione), elaborate dall’ABI insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini/collegi nazionali professionali in materie tecniche. Si precisa che il termine “immobile” può essere sostituito (in alternativa) con il termine *asset* per un’applicazione generale della definizione. Le singole porzioni della definizione succitata possono essere illustrate/enunciate separatamente per una maggiore comprensione:

“[...] *l’ammontare stimato* [...]”: si riferisce a un prezzo espresso in denaro (normalmente la valuta locale), pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato corrente che viene determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione; **il valore di mercato è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione**; in altre parole, **è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente**;

“[...] *alla data della valutazione* [...]”: richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente; la definizione del “valore di mercato” suppone - altresì - che lo scambio e la stipula del

---

<sup>4</sup> La Banca d’Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell’ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d’Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d’Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d’Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata abrogata dalla circolare Banca d’Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii.

contratto di compravendita avvengano simultaneamente, quindi senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile rispetto a quanto indicato nel rogito;

*“[...] tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti [...]”*: fa riferimento ad una transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (ad esempio impresa madre e imprese affiliate o proprietario e locatario), che può rendere il livello di prezzo atipico nel mercato; in altre parole, **entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato: l'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato; il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;**

*“[...] dopo un'adeguata attività di marketing [...]”*: si intende che il bene immobile sia offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile in accordo con la definizione del “*valore di mercato*”; la durata della permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato e l'immobile, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti; il periodo di permanenza sul mercato è anteriore al momento della valutazione;

*“[...] durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza [...]”*: presuppone che i contraenti siano adeguatamente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell'immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi alternativi, sullo stato del mercato al momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita;

*“[...] e senza alcuna costrizione [...]”*: sancisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento. La definizione del “*valore di mercato*” assume, inoltre, che:

- a) non siano computate nel “valore di mercato” le spese di transazione (notaio, visure, ispezioni, imposte, etc.), le spese di trascrizione e le spese di eventuale intermediazione;
- b) il valore sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l’ente erogante;
- c) il valore di mercato esclude specificamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

I metodi estimativi più diffusi e richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- 1) **Market Comparison Approach** (o metodo del confronto di mercato);
- 2) **Income Capitalization Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- 3) **Cost Approach** (o metodo dei costi<sup>5</sup>).

La scelta di uno di questi tre principali metodi estimativi è riconducibile all’**elemento che differenzia l’applicazione dei tre approcci** (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), **ovvero l’attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l’immobile oggetto di valutazione (Subject)**. Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (realizzate recentemente) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l’applicazione del **metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile**. Il principio estimativo applicato in virtù dell’adozione

---

<sup>5</sup> Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).

del metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli importi afferenti alle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con diversi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori diversi. **La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli importi afferenti alle loro caratteristiche.** Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime **un prezzo marginale, rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.** Il metodo di stima per capitalizzazione del reddito - invece - consente di determinare il valore di mercato di un dato bene immobile prendendo come riferimento la capacità che lo stesso immobile ha di produrre reddito. In altre parole, tale metodo consente di determinare il valore capitale di un dato bene trasformando il reddito prodotto dallo stesso per mezzo del saggio di capitalizzazione. Il **metodo del costo di ricostruzione deprezzato** - infine - consente di stimare il valore di mercato di un determinato immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo (dove insiste il fabbricato) e del valore di ricostruzione dell'edificio esistente (eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà dello stesso). Quest'ultimo metodo è spesso consigliato nella stima di immobili strumentali (agricoli, artigianali, industriali) ed è diffuso nella stima contabile dei cespiti di un patrimonio aziendale. Nel caso in argomento, al fine di stimare l'immobile oggetto della presente relazione di stima, si è deciso di adottare (sulla scorta dell'analisi della dinamicità del mercato immobiliare afferente al segmento di mercato considerato) il metodo ***Market Comparison Approach***. Occorre precisare che, per quanto concerne il *Market Comparison Approach* (metodo di confronto del mercato), perviene al valore dell'immobile oggetto di valutazione (*Subject*) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della

differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche (dell'immobile in esame - *Subject* - e dell'immobile di confronto) con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla. Per quanto concerne il bene oggetto di stima avente struttura portante costituita di incastellatura di travi e pilastri formanti telai (in conglomerato cementizio armato), il valore venale più probabile è stato determinato sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima", posto che - oltre alle caratteristiche quantitative - è presente una caratteristica qualitativa). Il presupposto del *Market Comparison Approach* è che il valore del *Subject* si determina in relazione a degli aggiustamenti dei prezzi reali di immobili di simili caratteristiche che dipendono dai cosiddetti prezzi marginali delle singole caratteristiche prese in considerazione ai fini dell'applicazione del metodo medesimo; i prezzi marginali, si ribadisce, rappresentano la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica in esame. Il *Market Comparison Approach* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili recenti e attendibili transazioni in numero sufficiente.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1. l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2. la rilevazione dei dati immobiliari (piante, fotografie, *etc.*);
3. la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. la compilazione della tabella dei dati;
5. la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6. la redazione della tabella di valutazione;

7. la sintesi valutativa.

**Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica** e

può avere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale), valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo). Il *Market Comparison Approach* (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il sistema di stima è una procedura prettamente matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto “**MCA e sistema di stima**”. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative o qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Riguardo alle caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un’indicazione nel mercato, si adotta il *Market Comparison Approach*, laddove per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Sulla scorta di quanto sopra argomentato, si ribadisce che, al fine di determinare il valore venale del bene immobile (comprensivo dell’area di pertinenza esterna) che ci occupa (fabbricato per civile abitazione), è stato utilizzato il **metodo del confronto** (MCA, associato al Sistema Generale di Stima).

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE PIÙ PROBABILE DELL’IMMOBILE RESIDENZIALE SITO NEL COMUNE DI SAN**

**SOSTENE, FOGLIO DI MAPPA 9, PARTICELLA 556, SUBALTERNO 8 (CATASTO FABBRICATI).**

In riferimento all'immobile costituito di struttura portante in conglomerato cementizio armato (censito in **catasto fabbricati** del **comune di San Sostene**, al **foglio di mappa 9, particella 556, subalterno 8**, categoria A/3, rendita euro 232,41), è stato individuato il segmento di mercato che si può così descrivere: *“abitazioni di tipo economico: unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia, siti nella Marina del comune di San Sostene”*. A seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale<sup>6</sup>, sono stati individuati tre atti di compravendita stipulati tra il 2023 ed il 2025 (cfr. ispezione telematica per immobile estesa all'intero foglio di mappa 9 - catasto fabbricati, categoria A/3 - del comune di **San Sostene**, riportata quale allegato n. 8); i tre atti (sotto elencati) sono stati utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

**Primo atto di compravendita (comparabile A):** atto per **notar Serena PIRRO'**, iscritta nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, del **28 febbraio 2025**, repertorio n. **1606**, raccolta n. **1255**, trascritto il **14 marzo 2025**, RG 3785, **RP 2982**, concernente la vendita di un appartamento per civile abitazione al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via delle Magnolie del comune di San Sostene, con annessa corte di pertinenza esterna; l'unità immobiliare oggetto di compravendita è censita in **catasto fabbricati** del Comune di San Sostene al **foglio di mappa 9, particella 330, subalterno 1 (categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 4 vani, via delle Magnolie, snc, piano T, superficie catastale totale 81 metri quadrati, superficie catastale escluse le**

---

<sup>6</sup> Si precisa che (esclusivamente) per procedere alla ricerca dei comparabili, lo scrivente coadiutore ha effettuato (in aggiunta - quindi - a tutte le indagini catastali e ipotecarie) un'ispezione ipotecaria relativamente al **foglio di mappa 9 - catasto fabbricati** - del **comune di San Sostene**, anche acquisendo copie degli atti di compravendita (si precisa che sono stati utilizzati quali comparabili gli atti riportati negli allegati n. 10.1, n. 10.2 e n. 10.3).

superfici scoperte 72 metri quadrati, rendita catastale Euro 177,66). Per quanto concerne la corte di pertinenza esterna è censita in **catasto fabbricati** del comune di San Sostene al **foglio di mappa 9, particella 330, subalterno 5 (categoria catastale F/1** – area urbana, consistenza 135 metri quadrati). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per **notar Serena PIRRO'**, del **28 febbraio 2025**, viene indicato il prezzo di **Euro 62.500,00** (cfr. atto di compravendita del **28 febbraio 2025**, repertorio n. 1606, riportato quale allegato n. 10.1 della presente relazione peritale).

**Secondo atto di compravendita (comparabile B)**: atto per **notar Serena PIRRO'**, iscritta nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, del **10 febbraio 2023**, repertorio n. 747, raccolta n. 587, trascritto il giorno **13 febbraio 2023**, RG 1980, **RP 1550**, concernente la vendita di un'abitazione, con annessa corte di pertinenza, ubicata tra i piani seminterrato e terra di un fabbricato sito in via Magnolie del comune di San Sostene; tale unità immobiliare è censita nel **catasto fabbricati** di San Sostene al **foglio di mappa 9, particella 485, subalterno 2** graffata con la **particella 487 (categoria A/3**, superficie catastale totale mq 107, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 107 metri quadrati rendita catastale Euro 310,91). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per **notar Serena PIRRO'**, del **10 febbraio 2023**, viene indicato il prezzo di **Euro 78.000,00** (cfr. atto di compravendita del **13 febbraio 2023**, repertorio n. 747 riportato quale allegato n. 10.2 della presente relazione peritale).

**Terzo atto di compravendita (comparabile C)**: atto per **notar Francesca GALLELLI**, iscritta nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, del **22 luglio 2025**, repertorio n. 2976, raccolta n. 2022 trascritto il **30 luglio 2025**, RG n. 11303 e **RP 9023**, concernente la vendita di un fabbricato per civile abitazione (con annessa corte scoperta) ubicata nel complesso residenziale sito in località Casolariti del comune di San Sostene; l'unità immobiliare in argomento, ubicata su due livelli (piano terra e primo), è censita nel **catasto fabbricati** del

**Comune di San Sostene al foglio di mappa 9, particella 351, subalterno 4, (categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 199 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 175 metri quadrati, rendita catastale euro 488,57). All'articolo 3 dell'atto di compravendita per notar GALLELLI, del 22 luglio 2025, viene indicato il prezzo di Euro 214.000,00 (cfr. atto di compravendita del 22 luglio 2025, repertorio n. 2976, riportato quale allegato n. 10.3 della presente relazione peritale).**

Lo scrivente, quindi, ha proceduto - per la stima del fabbricato in argomento - alla redazione della tabella dei dati (come previsto dal *Market Comparison Approach*), sulla scorta dell'individuazione delle caratteristiche che differenziano il *Subject* ed i tre comparabili reperiti: **1) caratteristica data (DAT); 2) caratteristica superficie principale (SUP); 3) caratteristica area esterna (EST); 4) caratteristica superfici accessorie dirette (SACCD); 5) caratteristica balconi (BAL); 6) caratteristica ubicazione (UBI);** si precisa che quest'ultima è una caratteristica qualitativa. Le prime cinque caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il *Market Comparison Approach*, mentre la sesta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione del "sistema di stima" (associato al *Market Comparison Approach*); si riporta di seguito la tabella dei dati:

| <b>Market Comparison Approach</b>       | <b>TABELLA DEI DATI</b>                                                                                       |                                                                                                                                    |                                                                                                                   |                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | <b>COMPARABILE A</b>                                                                                          | <b>COMPARABILE B</b>                                                                                                               | <b>COMPARABILE C</b>                                                                                              | <b>Subject</b>                                                                                                                                          |
|                                         | Atto per notar Serena Pirrò del 28 febbraio 2025, rep. 1606 Foglio di mappa 9 di San Sostene, p.la 330, sub 1 | Atto per notar Serena Pirrò del 10 febbraio 2023, rep. 747 Foglio di mappa 9 di San Sostene, p.la 485 sub 2 graffata alla p.la 487 | Atto per notar Francesca Gallelli del 22 luglio 2025, rep. 2976 Foglio di mappa 9 di San Sostene, p.la 351, sub 4 | Unità immobiliare ubicata al piano seminterrato, terra e primo individuata dalla particella 556, sub 8, del foglio di mappa 9 del comune di San Sostene |
| Prezzo PRZ (€uro)                       | € 62 500,00                                                                                                   | € 78 000,00                                                                                                                        | € 214 000,00                                                                                                      | -                                                                                                                                                       |
| Data DAT (mesi)                         | 11                                                                                                            | 35                                                                                                                                 | 6                                                                                                                 | 0,0                                                                                                                                                     |
| Superficie principale SUP (mq)          | 72,00                                                                                                         | 73,00                                                                                                                              | 175,00                                                                                                            | 132,09                                                                                                                                                  |
| Area esterna EST (mq)                   | 135,0                                                                                                         | 187,0                                                                                                                              | 317,3                                                                                                             | 109,26                                                                                                                                                  |
| Superficie accessoria diretta SACCD (N) | 0                                                                                                             | 87                                                                                                                                 | 0                                                                                                                 | 17,98                                                                                                                                                   |
| Superficie balconi BAL (mq)             | 30                                                                                                            | 0                                                                                                                                  | 15                                                                                                                | 15,73                                                                                                                                                   |
| Ubicazione UBI (n)                      | 2                                                                                                             | 1                                                                                                                                  | 5                                                                                                                 | 3                                                                                                                                                       |

**Dott. Ing. Francesco DATTILO**  
**Via Leonardo DA VINCI n. 10**  
**88046 Lamezia Terme (CZ)**  
**Tel. 0968 202611 – Cell. 338 8899549**

I dati sono stati desunti dalle visure, dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e reperite dallo scrivente sul sistema informativo territoriale, dai riscontri fotografici degli immobili comparabili (cfr. scheda dei comparabili riportata quale allegato n. 11 della presente relazione peritale), nonché dagli atti di compravendita (inerenti ai comparabili medesimi), che sono riportati quali allegati n. 10.1, n. 10.2 e n. 10.3. Si è proceduto, quindi, alla determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche: **1)** per la caratteristica data (**DAT**) si è considerato l'andamento del mercato immobiliare del comune di San Sostene degli ultimi anni, riscontrando che i prezzi degli immobili residenziali non hanno subito sostanziali variazioni; ad ogni modo, tenuto conto che i comparabili sono relativi agli anni 2023 e 2025, si è potuto constatare che i valori delle compravendite hanno subito un leggero incremento; pertanto, si assume<sup>7</sup> un minimo di aumento pari alla percentuale dell'1,00 % (su base annua) relativamente alle compravendite dei tre comparabili; **2)** per quanto concerne la caratteristica superficie principale (**SUP**), si precisa che è stata determinata per il *Subject* sulla scorta dei rilievi dettagliati eseguiti (cfr. allegati n. 12.1 e n. 12.2 della presente relazione peritale) e, per i comparabili, sulla scorta delle planimetrie catastali o dalle indicazioni contenute nell'atto di compravendita e nelle visure catastali (cfr. allegati dal n. 10.1 al n. 10.3 e n. 9.5, n. 9.13 e n. 9.7 della presente relazione peritale); **3)** per quanto concerne la caratteristica **balconi (BAL)**, è stata desunta sulla scorta delle planimetrie catastali o dalle indicazioni contenute nell'atto di compravendita e nelle visure catastali (cfr. allegati dal n. 10.1 al n. 10.3 e n. 9.5, n. 9.13 e n. 9.7 della presente relazione peritale); **4)** per quanto concerne la caratteristica **superficie esterna (EST)**, è

---

<sup>7</sup> Si precisa che: *“le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini e comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio alla valutazione, ma la cui verifica può non essere possibile o necessaria; una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione”* (cfr. pagina n. 13 del testo *“Valutazione immobiliare standard”*, Marco Simonotti, terza edizione, febbraio 2013, editrice Stimatrix; cfr., altresì, pagine 14 e 15 del testo *“Valutazione Immobiliare Standard – Nuovi metodi”*, Marco Simonotti, prima edizione, ottobre 2019, editrice Stimatrix).

stata determinata sulla scorta delle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati dal n. 10.1 al n. 10.3 della presente relazione peritale), di quanto contenuto nelle visure catastali (cfr. allegati n. 9.5, n. 9.13 e n. 9.7 della presente relazione peritale) e di quanto determinato dalla restituzione grafica del rilievo espletato per il *Subject* (cfr. allegato n. 12.1); **5**) per quanto concerne la caratteristica **superficie accessoria diretta (SACCD)**, è stata determinata sulla scorta delle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita dei comparabili (cfr. allegati dal n. 10.1 al n. 10.3 della presente relazione peritale), di quanto contenuto nelle visure catastali (cfr. allegati n. 9.5, n. 9.13 e n. 9.7 della presente relazione peritale) e di quanto determinato dalla restituzione grafica del rilievo espletato per il *Subject* (cfr. allegato n. 12.1); **5**) per quanto concerne la caratteristica ubicazione (**UBI**), precisato che è stata assunta quale caratteristica di tipo qualitativo (in quanto non è possibile quantificare direttamente il suo prezzo marginale, come proceduto - per converso - per le caratteristiche quantitative), sono state definite cinque classi afferenti alla caratteristica qualitativa di ogni comparabile sulla base dell'ubicazione del medesimo, attribuendo dei nomenclatori (1, 2, 3, 4 e 5) crescenti in funzione della migliore posizione (tanto per il *Subject* quanto per i comparabili A, B e C); a tal proposito, si mette in evidenza che: **a)** il **punteggio 1** è stato attribuito al comparabile B, atteso che lo stesso risulta ubicato in un'area della Marina di San Sostene più distante (rispetto agli altri immobili) dal lungomare; **b)** il **punteggio 2** è stato attribuito al comparabile A, atteso che lo stesso risulta ubicato in una posizione intermedia rispetto al lungomare del comune di San Sostene (cioè più vicina rispetto a quella del comparabile B, ma allo stesso tempo più distante rispetto agli altri immobili considerati nel sistema di stima); **c)** il **punteggio 5** è stato attribuito al comparabile C, atteso che lo stesso risulta ubicato in prossimità del lungomare del comune di San Sostene; **d)** il **punteggio 3** è stato attribuito al *Subject*, che risulta più vicino al lungo mare rispetto al comparabile A, ma - allo stesso tempo - più

distante rispetto al comparabile C. Si riporta, quindi, la sintesi dell'analisi dei prezzi marginali:

| Caratteristica data |                   |                   |             |                                            |               |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------|--------------------------------------------|---------------|
| $p_A$ (DAT)         | $p_B$ (DAT)       | $p_C$ (DAT)       |             | Saggio annuale di rivalutazione del prezzo | $i_A =$ 0,010 |
| $PRZ_A * (-i/12)$   | $PRZ_B * (-i/12)$ | $PRZ_C * (-i/12)$ |             |                                            | $i_B =$ 0,010 |
| -€ 52,08            | -€ 65,00          | -€ 178,33         | (Euro/mese) |                                            | $i_C =$ 0,010 |

  

| Caratteristica Superficie principale (SUP) |             |             |  |                                                  |      |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|--|--------------------------------------------------|------|
| $p_A$ (SUP)                                | $p_B$ (SUP) | $p_C$ (SUP) |  | Rapporto mercantile area esterna                 | 0,10 |
| (Euro/mq)                                  | (Euro/mq)   | (Euro/mq)   |  | Rapporto mercantile balconi                      | 0,30 |
| € 661,38                                   | € 576,94    | € 1.013,60  |  | Rapporto mercantile superfici accessorie dirette | 0,50 |

Il prezzo marginale è posto pari alla media dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione inferiore all'unità:

$p(SUP) =$  € 750,64 (Euro/mq)

  

| Caratteristica area esterna (EST)                                                                                        |         |           |  |                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|--|----------------------------------|------|
|                                                                                                                          |         |           |  | Rapporto mercantile area esterna | 0,10 |
| Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile: |         |           |  |                                  |      |
| $p(EST) =$                                                                                                               | € 75,06 | (Euro/mq) |  |                                  |      |

  

| Caratteristica superfici accessorie dirette (SACCD)                                                                      |         |           |  |                                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|--|--------------------------------------------------|------|
|                                                                                                                          |         |           |  | Rapporto mercantile superfici accessorie dirette | 0,50 |
| Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile: |         |           |  |                                                  |      |
| $p(SACCD) =$                                                                                                             | € 37,53 | (Euro/mq) |  |                                                  |      |

  

| Caratteristica balconi (BAL)                                                                                             |          |           |  |                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|--|----------------------------------------|------|
|                                                                                                                          |          |           |  | Rapporto mercantile pertinenze esterne | 0,30 |
| Il prezzo marginale è calcolato dal prodotto del prezzo marginale della sup. princ. con il relativo rapporto mercantile: |          |           |  |                                        |      |
| $p(EST) =$                                                                                                               | € 225,19 | (Euro/mq) |  |                                        |      |

Si mette in evidenza che: **a)** per la caratteristica data (DAT), il prezzo marginale del singolo comparabile è stato posto pari al prodotto fra il prezzo di compravendita e il saggio annuale di rivalutazione diviso 12, ottenendo così il prezzo marginale espresso in Euro/mese; **b)** per la caratteristica superficie principale (SUP) il prezzo marginale è stato posto pari al medio<sup>8</sup> dei prezzi medi, assumendo il rapporto di posizione<sup>9</sup> inferiore dell'unità; **c)** per la caratteristica balconi (BAL), è determinata per il *Subject* sulla base dei rilievi metrici eseguiti e per i tre comparabili sulla scorta delle planimetrie catastali allegate agli atti, adottando un rapporto mercantile pari a 0,3; **d)** per la caratteristica superficie esterna (EST), è stata determinata per il *Subject* e per i tre comparabili sulla scorta delle planimetrie catastali, allegate agli atti, adottando un

<sup>8</sup> Cfr. paragrafo 7.8, pagina 154, "Valutazione Immobiliare Standard – Nuovi metodi", Marco SIMONOTTI, Stimatrix, Edizione ottobre 2019).

<sup>9</sup> Il **rapporto di posizione** intende esprimere la relazione tra il prezzo marginale e il prezzo medio di una caratteristica superficiaria, entrambi riferiti al prezzo totale.

rapporto mercantile pari a **0,1**; e) per la caratteristica superficie accessoria diretta (**SACCD**), è stata determinata per il *Subject* e per i tre comparabili sulla scorta delle planimetrie catastali, allegate agli atti, adottando un rapporto mercantile pari a **0,50**. Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si è redatta la - seguente - tabella di valutazione:

| <b>Market Comparison Approach</b>       | <b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>                                                                                        |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | <b>COMPARABILE A</b>                                                                                                 | <b>COMPARABILE B</b>                                                                                                                                   | <b>COMPARABILE C</b>                                                                                                                                 |
|                                         | Atto per notar Brunella Fabiano del 3 gennaio 2019, rep. 6779 Foglio di mappa 18 di Nocera Terinese p.lla 16, sub 16 | Atto per notar Mario Bilangione del 20 settembre 2019, rep. 110753 Foglio di mappa 18 di Nocera Terinese, p.lla 37 sub 2 graffata alla p.lla 39 sub 12 | Atto per notar Fabiano Brunella del 30 novembre 2020, rep. 8671 Foglio di mappa 18 di Nocera Terinese, p.lla 41, sub 9 graffata alla p.lla 45 sub 43 |
| Prezzo PRZ (€uro)                       | € 62 500,00                                                                                                          | € 78 000,00                                                                                                                                            | € 214 000,00                                                                                                                                         |
| Data DAT (mesi)                         | € 572,92                                                                                                             | € 2 275,00                                                                                                                                             | € 1 070,00                                                                                                                                           |
| Superficie principale SUP (mq)          | € 45 106,02                                                                                                          | € 44 355,38                                                                                                                                            | -€ 32 210,01                                                                                                                                         |
| Area esterna EST (mq)                   | -€ 1 932,15                                                                                                          | -€ 5 831,73                                                                                                                                            | -€ 15 616,34                                                                                                                                         |
| Superfici accessorie dirette SACCD (mq) | € 674,83                                                                                                             | -€ 2 590,46                                                                                                                                            | € 674,83                                                                                                                                             |
| Area balconi BAL (mq)                   | -€ 3 213,49                                                                                                          | € 3 542,28                                                                                                                                             | € 240,96                                                                                                                                             |
| Prezzi corretti                         | € 103 708,12                                                                                                         | € 119 750,46                                                                                                                                           | € 168 159,44                                                                                                                                         |

Posto che nella tabella dei dati è presente una caratteristica qualitativa, si procede con il Sistema Generale di Stima, che sarà quindi associato al *Market Comparison Approach*; nel caso in argomento, sono disponibili tre comparabili ed una sola caratteristica della quale si vuol determinare il prezzo marginale: ubicazione, **UBI**; quindi, siamo nel caso  $m > n + 1$ , essendo  $m = 3$  (comparabili) e  $n = 1$  (caratteristica ulteriore individuata, qualitativa nel caso di specie); si attribuisce punteggio pari a 1 per il comparabile B, che risulta ubicato in una posizione più distante dal lungomare di San Sostene rispetto agli altri immobili, pari a 2 per il comparabile A che è più vicino al lungomare rispetto al comparabile B, ma più distante rispetto al comparabile C ed al *Subject*, pari a 5 per il comparabile C che è ubicato in prossimità del lungomare di San Sostene e pari a 3 per il *Subject* che si trova più vicino al lungomare rispetto al comparabile A ed al comparabile B. Si procede, quindi, mediante il calcolo della cosiddetta matrice

pseudo-inversa, ai fini della ricerca della soluzione del sistema sovradimensionato<sup>10</sup>. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa (inversa della matrice prodotto fra la matrice trasposta e la matrice originaria), che consente (in pratica) una minimizzazione dell'errore in virtù del metodo dei minimi quadrati (in effetti, il ricorso alla matrice pseudo-inversa consente di ricondurre il problema alla soluzione di un sistema di due equazioni e due incognite; in definitiva, pertanto, si inverte una matrice quadrata di dimensioni 2x2). Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento della matrice pseudo-inversa:

| Ubicazione                               | 2                                            | 1                                                | 5                                            | 3 |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|---|
| $D =$                                    | 1<br>1<br>1                                  | -1<br>-2<br>2                                    |                                              |   |
| $D^T =$                                  | 1<br>-1                                      | 1<br>-2                                          | 1<br>2                                       |   |
| $D^T * D =$                              | 3<br>-1                                      | -1<br>9                                          |                                              |   |
| $(D^T * D)^{-1} =$                       | 0,35<br>0,04                                 | 0,04<br>0,12                                     |                                              |   |
| $p =$                                    | € 103 708,12<br>€ 119 750,46<br>€ 168 159,44 |                                                  |                                              |   |
| $D^T * p =$                              | € 391 618,02<br>-€ 6 890,17                  |                                                  |                                              |   |
| $s =$                                    | € 135 295,08<br>€ 14 267,21                  | Valore di mercato<br>Prezzo marginale ubicazione |                                              |   |
| Verifica ( <i>post</i> sistema di stima) | € 103 708,12<br>€ 14 267,21<br>€ 117 975,33  | € 119 750,46<br>€ 28 534,42<br>€ 148 284,89      | € 168 159,44<br>-€ 28 534,42<br>€ 139 625,01 |   |
| Valore di mercato —>                     | Media aritm.                                 | € 135 295,08                                     |                                              |   |

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a **€uro 135.295,08**. Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa

<sup>10</sup> Infatti, si hanno tre equazioni, ognuna afferente ad un comparabile, e due incognite: il valore venale del fabbricato oggetto di indagine ed il prezzo marginale della caratteristica qualitativa inerente all'ubicazione (UBI).

considerata (ubicazione) è pari a **€uro 14.267,21**. Come si osserva dal procedimento di stima utilizzato dallo scrivente, riconducibile, come prima indicato, agli *standard* internazionali condivisi di stima e, in particolare (nel caso che ci occupa), al *Market Comparison Approach*, il valore venale del bene immobile oggetto di indagine è stato determinato secondo un criterio **i cui dati basilari sono costituiti da prezzi reali<sup>11</sup> di compravendite reali** e, inoltre, il MCA è suffragato da un modello matematico (condiviso dagli *standard* internazionali e - comunque - affidabile) che non trova alcun riscontro nelle stime basate esclusivamente sulle quotazioni o sulle proposte di vendita di immobili, quand'anche di simili caratteristiche rispetto a quello oggetto di indagine.

**SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA (E LE SPESE NECESSARIE PER LA SANATORIA).**

In merito alla conformità urbanistica del bene immobile in esame, lo scrivente ha richiesto al comune di San Sostene, per mezzo PEC (cfr. allegato n. 13.1), l'accesso ai fascicoli relativi al fabbricato oggetto della presente procedura fallimentare, non ricevendo - però - riscontro positivo, posto che il fascicolo del fabbricato non è stato reperito dal Responsabile Area Tecnica (cfr. PEC riportata quale allegato n. 13.2). Pertanto, ai fini della verifica della conformità urbanistica, si è optato (e proceduto) all'individuazione delle difformità urbanistico-edilizie ponendo come stato legittimo (ai sensi del comma 1-*bis* dell'articolo 9-*bis*) la documentazione riportata nella perizia di stima, redatta dall'arch. Franca GRIMALDI, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Cosenza con il n. 381, e - in particolare - gli elaborati grafici dalla stessa acquisiti e allegati. Nella documentazione sopra citata emerge una certificazione di conformità sottoscritta in data 10 maggio 2005 dal direttore dei lavori, ing. Cosimo FEMIA, con la quale veniva certificato che il fabbricato in oggetto era stato assentito e realizzato

---

<sup>11</sup> Si mette in evidenza che, dagli atti di compravendita dei comparabili, emerge l'attendibilità dei prezzi dichiarati ai fini della transazione immobiliare, atteso che relativamente ai comparabili le parti venditrici sono soggetti privati.

in conformità alla concessione edilizia n. 28/96 del 22 febbraio 1997 protocollo n. 2209 (cfr. concessione edilizia allegata alla perizia estimativa dell'arch. Franca GRIMALDI riportata quale allegato n. 7), nonché alle DIA (dichiarazione di inizio attività) per varianti in corso d'opera protocollo n. 525 del 27 marzo 1997 e protocollo n. 1825 del 6 ottobre 1998, ed al deposito effettuato, ai sensi del comma 5 dell'articolo 2 della Legge Regionale n. 17 del 11 luglio 1994, presso il settore tecnico decentrato (ex ufficio del genio civile) di Catanzaro – assessorato ai lavori pubblici della regione Calabria, in data 17 marzo 1997, protocollo n. 3478, pratica n. 970427.

Pertanto, sovrapponendo gli elaborati grafici dello stato di fatto, redatti sulla scorta dei rilievi metrici effettuati sui luoghi dallo scrivente, sugli elaborati grafici acquisiti e allegati alla perizia estimativa redatta dall'arch. Franca GRIMALDI, è stato possibile individuare le seguenti difformità:

**DIFFORMITÀ RISCONTRATE NEL PIANO SEMINTERRATO:**

1. **diversa destinazione degli ambienti interni** – gli elaborati grafici di progetto prevedevano la realizzazione di ambienti destinati a superficie accessoria; in altre parole, dove oggi è presente la cucina era prevista la cantina e nell'ambiente oggi adibito a soggiorno era previsto un deposito;
2. **diversa dimensione delle aperture finestrate** – nell'ambiente attualmente adibito a soggiorno, al posto della porta-finestra posizionata a Sud-Ovest (di dimensioni pari a 129 centimetri di larghezza, 219 centimetri di altezza) era prevista una finestra di dimensioni pari a 150 centimetri di larghezza, 100 centimetri di altezza;

**DIFFORMITÀ RISCONTRATE NEL PIANO TERRA RIALZATO:**

1. **diversa distribuzione degli spazi interni**: nello specifico, gli ambienti attualmente adibiti a camera da letto 1, 2 e 3, oltre al disimpegno, sono stati realizzati diversamente rispetto a quanto previsto in progetto;

2. **diverso utilizzo degli ambienti interni**: l'ambiente oggi adibito a camera da letto 3, denominato "L3", era previsto con destinazione cucina;
3. **realizzazione di diverse o nuove aperture finestrate**: nell'ambiente attualmente adibito a camera da letto 1, denominata "L1", è stata realizzata una finestra con affaccio sul fronte Est, di dimensioni pari a 82 centimetri di larghezza, 133 centimetri di altezza e parapetto di 90 centimetri, non prevista nel progetto; nell'ambiente attualmente adibito a camera da letto 3, denominata "L3", la porta finestra è stata realizzata con dimensioni pari a 129 centimetri di larghezza, 228 centimetri di altezza, inferiori rispetto a quelle di progetto pari a 150 centimetri di larghezza e 230 centimetri di altezza.

**DIFFORMITÀ RISCONTRATE NEL PIANO SOTTOTETTO:**

1. non essendo presente fra gli elaborati di progetto la rappresentazione grafica del piano sottotetto e potendo confrontare solo quanto riportato sulle sezioni e sui prospetti (manca il prospetto Est) allegati alla perizia estimativa redatta dall'arch. Franca GRIMALDI, sembrerebbe che le dimensioni e le pendenze della copertura siano conformi al progetto, **mentre non era prevista la realizzazione della finestra prospiciente il prospetto Est**;
2. fra le difformità si evidenzia anche la presenza della scala di collegamento tra il piano terra rialzato e il piano sottotetto;
3. la possibilità di utilizzare lo spazio sottotetto, anche quale superficie accessoria (ad esempio, deposito), è da evidenziare fra le difformità da regolarizzare.

Si precisa che le altre piccole differenze fra elaborati di progetto e stato di fatto rientrano nelle tolleranze costruttive di cui al comma 1 dell'articolo 34-*bis* del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. e non costituiscono difformità edilizie-urbanistiche.

L'area nella quale ricade il fabbricato oggetto della presente relazione peritale, è compresa nella zona marina del comune di San Sostene, in zona urbanizzata. Il fabbricato, in quanto ricadente

(oggi) nei territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera a) del D.lgs 42/04 e ss.mm.ii.. (codice del paesaggio), dovrebbe essere assoggettato al vincolo paesaggistico. Dall'esame della concessione edilizia n. 28/96 del 22 febbraio 1997, prot. n. 2209, non emerge alcun riferimento in merito al rilascio del preventivo nulla-osta (o parere) paesaggistico; in base alla normativa vigente all'epoca del rilascio della concessione edilizia (nell'ipotesi che la distanza dalla linea di battigia fosse - all'epoca, sì come allo stato attuale - inferiore ai 300 metri), infatti, il parere paesaggistico avrebbe dovuto essere acquisito prima del rilascio del titolo edilizio; in assenza di reperimento del fascicolo edilizio<sup>12</sup> da parte degli organi competenti (comune di San Sostene), si precisa che permanga in dubbio sulla circostanza summenzionata. Considerato che è plausibile che la concessione edilizia n. 28/96 del 22 febbraio 1997 non sia stata oggetto di annullamento in autotutela, di annullamento regionale (entro i dieci anni dal rilascio) o di annullamento giurisdizionale (dall'organo di giustizia amministrativa), detto titolo edilizio (ancorché sussista il dubbio che possa essere inficiato, nell'ipotesi in cui l'area al momento del rilascio fosse assoggettata al vincolo paesaggistico e che il relativo parere paesaggistico non sia stato acquisito), il fabbricato risulterà trasferibile; *a fortiori*, tenuto conto che le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari; pertanto, l'immobile in argomento (nella misura di un terzo del diritto di proprietà) può essere oggetto di decreto di trasferimento in virtù di quanto sancito (anche) dalla Suprema Corte: *“Poichè le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è*

---

<sup>12</sup> Cfr. PEC del 24 dicembre 2025 del Responsabile Area Tecnica del comune di San Sostene, riportata quale allegato n. 13.2.

*concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni), di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita. In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice civile.”* (Cfr. **Cassazione civile, sez. III, 28 giugno 2018, n. 17041**; cfr., altresì, **Cassazione civile, sez. III, 11 ottobre 2013, n. 23140**).

Quindi, l'eventuale acquirente subentrerebbe nella medesima posizione giuridica del venditore, assumendo su di sé i rischi connessi alla eventuale mancanza del parere paesaggistico (ove necessario, come sopra precisato), inclusa la possibilità di adozione di provvedimenti repressivi - da parte della p.a. competente - e la limitazione alla presentazione di futuri titoli abilitativi edilizi (in particolare tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica). Pur essendo il bene - comunque - trasferibile in virtù di decreto di trasferimento, la sua (futura) commerciabilità (nel libero mercato) potrebbe risultare inficiata dalla situazione di eventuale irregolarità paesaggistica sopra descritta.

Prima di procedere a quantificare le spese necessarie alla sanatoria urbanistica delle difformità sopra elencate, si ritiene opportuno mettere in evidenza che la diversa distribuzione degli ambienti interni (riscontrata nel piano terra rialzato), se realizzata in epoca antecedente al 24 maggio 2024, non è più qualificata come una difformità urbanistica, atteso che l'entrata in vigore della legge n. 105/2024 (che ha convertito il Decreto Legge n. 69/2024, modificando il dPR n. 380/2001) annovera tali variazioni (rispetto alle previsioni progettuali) alla stregua delle tolleranze esecutive. In particolare, i commi 2 e 2-bis dell'articolo 34-bis del dPR n. 380/2001 stabiliscono: “2. *Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle*

*finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità dell’immobile. 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell’edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere [...]”.* Pertanto, nel caso che ci occupa, posto che l’unità immobiliare è stata realizzata a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 28/96 del 22 febbraio 1997 protocollo n. 2209, nonché alle DIA (dichiarazione di inizio attività) per varianti in corso d’opera protocollo n. 525 del 27 marzo 1997 e protocollo n. 1825 del 6 ottobre 1998 (quindi, sono state realizzate in epoca antecedente al 24 maggio 2024), la diversa collocazione delle opere interne (tramezzi murari) non può essere considerata una difformità urbanistica e come tale non è necessario procedere (per tale variazione rispetto alle previsioni progettuali) alla sanatoria mediante un’apposita pratica urbanistica. Il comma 3 dell’articolo 34-bis – infatti – sancisce: “*Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, **non costituendo violazioni edilizie**, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione di diritti reali [...]*”. Pertanto, per tali tipologie di variazioni rispetto alle previsioni progettuali, sarà necessario presentare solo una

dichiarazione rilasciata da parte un tecnico che attesti lo stato legittimo dell'immobile in argomento.

Gli interventi di diversa posizione e dimensione delle aperture finestrate, la realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra rialzato e il piano sottotetto, nonché le opere eseguite nel piano sottotetto al fine di renderlo fruibile per gli usi accessori, rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della lettera c), comma 1, dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.. Considerato che tali interventi di manutenzione straordinaria riguardano i prospetti nonché le parti strutturali dell'edificio, sono soggetti sia a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi della lettera a), comma 1 dell'articolo 22 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., sia al deposito del calcolo strutturale relativo all'apertura del vano scala (foro realizzato nel solaio di interpiano posto tra il piano terra rialzato e il piano sottotetto) nonché al calcolo strutturale delle due rampe di scale di collegamento tra il piano terra rialzato e il piano sottotetto. Ai fini della regolarizzazione di tali opere, la procedura prevista dalla normativa è quella descritta all'articolo 36-*bis* del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., che, al comma 1, prevede la possibilità di presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. La SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo *“pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della*

*domanda.*” **Si ipotizza che la sanzione da applicare sarà pari a euro 516,00.**

Il comma 4 dell’articolo 36-*bis* del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., prevede che in caso di interventi eseguiti in **assenza o difformità dall’autorizzazione paesaggistica**, il dirigente richiede all’autorità competente il parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica, anche se comportanti superfici o volumi aggiuntivi. L’autorità si pronuncia entro 180 giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza entro 90 giorni; decorso inutilmente tale termine, si forma il silenzio-assenso e il dirigente provvede autonomamente. Le disposizioni si applicano anche agli interventi divenuti incompatibili per vincolo apposto successivamente alla loro realizzazione. Nell’ipotesi che sia accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi del comma 5-*bis* dell’articolo 36-*bis* del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., si applica altresì una **sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione**; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all’articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Occorre precisare che (sul piano paesaggistico) gli interventi realizzati in difformità sono solo quelli riconducibili al diverso numero, posizione e dimensione delle aperture finestrate, in quanto, tale tipologia di opere, rientrano tra quelle soggette ad autorizzazione paesaggistica semplificata, ai sensi del punto B.2 dell’allegato B del Decreto del Presidente della Repubblica del 13 febbraio 2017, n. 31 pubblicato in gazzetta ufficiale n. 68 del 22 marzo 2017, che recita “*realizzazione o modifica di aperture esterne o finestre a tetto riguardanti beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b e c) limitatamente, per quest’ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l’edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici, purché tali interventi siano eseguiti nel*

*rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti.”*

Si mette in evidenza che il costo della sanzione, prevista che sarà determinata dalla Regione Calabria (assessorato all’Ambiente) per l’accertamento della compatibilità paesaggistica di un singolo prospetto, da notizie assunte presso l’assessorato competente regionale, dovrebbe aggirarsi intorno a Euro 516,00 per singolo prospetto; quindi, considerando tre prospetti difformi, si ha una **spesa per danno ambientale di Euro 1.548,00**, oltre al costo delle competenze tecniche (relative alla predisposizione della SCIA in sanatoria, al calcolo strutturale nonché all’accertamento di compatibilità paesaggistica) che predisponga tutti gli elaborati preordinati all’uopo, che si aggira intorno a **Euro 15.000,00** (compresi oneri accessori).

In merito alla regolarizzazione della destinazione d’uso al piano seminterrato, attualmente utilizzato ai fini abitativi in quanto costituito anche dai vani soggiorno e cucina, così come rilevati dallo scrivente, occorrerà procedere alla messa in pristino delle destinazioni di progetto e in particolare riportare l’ambiente “cucina”, individuato nelle piante allegate alla presente relazione con l’acronimo “K”, al piano terra rialzato in sostituzione della camera da letto 3 (acronimo “L3”), di conseguenza ripristinare le destinazioni accessorie di progetto nel piano seminterrato, rispettivamente locale deposito e cantina in sostituzione del soggiorno e cucina. In termini pratici, occorrerà procedere alla realizzazione degli impianti tecnologici necessari alla realizzazione della cucina nell’ambiente oggi utilizzato a camera da letto 3, a tal fine lo scrivente ha previsto un importo a corpo per i relativi **lavori edili ed impiantistici, pari a euro 4.000,00 (compresi accessori)**.

In ultimo, considerato che le opere realizzate in difformità (scala di collegamento al piano sottotetto) hanno reso “accessibile e praticabile” il piano sottotetto, occorrerà versare il relativo contributo del costo di costruzione commisurato alla

maggior superficie accessoria ottenuta (in difformità dal titolo). Lo scrivente ha ipotizzato **un importo pari a euro 300,00**.

Si precisa che, per quanto attiene alla conformità catastale, lo stato di fatto del bene immobile, in particolare al piano terra e il piano sottotetto (non censito), non coincide con quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate (differenze soprattutto nella posizione dei tramezzi interni, oltre alla totale assenza del piano sottotetto); pertanto, occorre procedere alla rettifica della planimetria catastale; il relativo costo di detto aggiornamento catastale si aggira intorno a **€uro 1.500,00** (comprensivi di spese per la presentazione del modello docfa e degli oneri accessori, fatto salvo l'eventuale maggior costo a seguito della presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate e le conseguenziali determinazioni dell'ufficio nel merito della pratica in ordine ad eventuale presentazione di altre pratiche ad essa correlate). In definitiva, il costo di tutte le attività sopra indicate, preordinate a procedere alla sanatoria edilizia (fatto salvo quanto sopra precisato nell'ipotesi di assenza di parere paesaggistico, ove fosse necessaria l'acquisizione all'epoca del rilascio del titolo edilizio) ammontano a **euro 22.864,00** (fatte salve diversa determinazione degli importi da parte delle competenti amministrazioni); detto importo deve essere detratto dal valore di stima (pari a **euro 135.295,08**); pertanto, il valore base dell'intera unità (quota 1/1) è pari a euro 112.431,08; considerando l'abbattimento forfetario (posto pari al 5%) ex articolo 2922 CC, per la mancanza di garanzia per eventuali vizi della cosa, si ottiene il valore di 106.809,53; il valore base della quota di un terzo del bene in argomento è quindi pari a euro 35.603,18, che si arrotonda (al multiplo di euro 100,00) a **euro 35.600,00**. Infine, si ritiene necessario mettere in evidenza che gli spazi esterni di pertinenza (che sarebbero afferenti in via esclusiva all'unità immobiliare *de qua*, sì come risulta dalla planimetria catastale riportata quale allegato n. 4 e dall'elaborato planimetrico riportato quale allegato n. 3.2) sono anche in parte utilizzati quali

spazi comuni (cfr. sovrapposizione dello stato di fatto - compresa restituzione grafica dei rilievi esterni all'unità effettuati dal coadiutore – sull'elaborato planimetrico, riportata quale allegato n. 12.5), sui lati Ovest e Nord e in parte utilizzati quale corte di unità limitrofe (lato Sud), ancorché si ritenga di non poter escludere che la situazione di fatto oggi esistente possa essere così configurata da oltre venti anni.

**RIEPILOGO DEL LOTTO (UNICO).**

**Lotto unico**: quota parte pari a 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà dell'unità immobiliare sito in San Sostene, frazione San Sostene Marina, via delle Magnolie snc, individuata in **catasto fabbricati** del **comune di San Sostene, foglio di mappa 9, particella 566, subalterno 8**, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 113 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 102 metri quadrati, rendita euro 232,41; l'unità immobiliare si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, uno fuori terra (rialzato) ed un piano sottotetto accessibile; l'atto di provenienza del bene immobile è stato stipulato per **notar Antonio ANDREACCHIO** il **2 giugno 1999**, repertorio n. 20844, trascritto il **7 giugno 1999**, RG 10863, **RP 8172**; sussistono tre formalità che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento: **1)** iscrizione (di ipoteca volontaria) del **17 dicembre 2005**, RG 26936, **RP 6700**; **2)** iscrizione (di ipoteca legale) del **29 novembre 2016**, RG 15709, **RP 1849**; **3)** trascrizione (di sentenza dichiarativa di fallimento) del **19 settembre 2019**, RG 12625, **RP 10204**; per i costi di cancellazione cfr. corpo della perizia); sono state riscontrate delle difformità edilizie e strutturali, che potrebbero essere sanate ad un costo presunto (fatte salve diverse determinazioni delle pubbliche amministrazioni competenti) di euro 22.864,00, prezzo già dedotto dal valore di stima (quota 1/1) di euro 135.295,08; è stato, altresì, applicato l'abbattimento per la mancanza di garanzia per vizi della cosa (cfr. articolo 2922 CC).

**Prezzo base** (quota parte pari a  $1/3$  – un terzo – del diritto di proprietà) [arrotondato al multiplo di euro 100,00]: **euro 35.600,00** (euro trentacinquemilaseicento/00)

Auspicando che la presente relazione peritale possa risultare di valido ausilio al fine della redazione del relativo bando di vendita, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli dal curatore fallimentare e resta disponibile per eventuali chiarimenti ovvero per eventuali integrazioni della perizia.

Lamezia Terme, 23 gennaio 2026.

**IL COADIUTORE TECNICO**  
**Dott. Ing. Francesco DATTILO**