

TRIBUNALE DI PAOLA

Liquidazione Giudiziale [REDACTED] in liquidazione

Numero di Ruolo 3/2025

Giudice Delegato dott. Matteo Torretta

Curatori

avv. Valerie Stella De Caro Giordanelli

avv. Stefano Gottuso

LOTTO 1 - VILLA ESMERALDA

RELAZIONE DI STIMA

BENI IMMOBILI, ATTREZZATURE E BENI MOBILI

Rende, 22.10.2025

l'esperto estimatore

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
87036 Rende (CS)
Tel. 0984.1453038 – Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
Pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa.

Io sottoscritto dott. Ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, sono stato nominato dall'avv. Valerie Stella De Caro Giordanelli e dall'avv. Stefano Gottuso nella loro qualità di curatori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] in liquidazione, esperto estimatore al fine di determinare il valore di mercato, all'attualità, dei beni mobili e immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

Gli immobili oggetto della presente relazione che compongono il lotto 1 sono i seguenti:

Comune di Amantea – via Dogana – Villa Esmeralda:

- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 325 sub. 1;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 325 sub. 2;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 325 sub. 3;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 325 sub. 4;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 1;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 2;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 3;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 4 (non reperito in catasto);
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 13;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 14 – giardino (non reperito in catasto);
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 643 sub. 1 (collabente)

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

Al fine di eseguire i rilievi metrici e fotografici degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare mi sono recato (all. 1):

- Nelle date 10 e 12 marzo 2025, accompagnato dal curatore, avv. Valerie Stella De Caro presso gli immobili siti in Amantea alla via Dogana (Villa Esmeralda);

In data 06.05.2025 (prot. comune di Amantea n. 121309 del 06.05.2025) ho inviata al comune di Amantea formale istanza di accesso ad atti amministrativi al fine di acquisire la documentazione necessaria per poter procedere alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare. Nonostante i ripetuti solleciti e gli incontri presso l'Ufficio Tecnico del comune di Amantea, l'Ente non ha fornito la documentazione richiesta. In data 10.07.2025 (prot. comune di Amantea n. 19444 del 10.07.2025) ho reiterata la richiesta senza alcun esito (all. 2).

In date diverse ho acquisito, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio, le visure catastali degli immobili (all. 3), estratte la planimetrie catastali degli stessi (all. 4), gli estratti di mappa (all. 5) ed effettuate le necessarie visure ipocatastali (all. 6).

3.0 Criteri di stima.

Beni Immobili:

La stima del valore commerciale degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare verrà condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare. La superficie commerciale dell'immobile verrà calcolate sulla base delle planimetria di rilievo redatta sulla base delle misure rilevate nel corso dei sopralluoghi, ovvero dove rilevata la conformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi la superficie commerciale verrà calcolata sulla base delle planimetrie catastali.

Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti, per le superfici esterne, verrà introdotto il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,35 per i terrazzi e portici. Per la corte del compendio "Villa Esmeralda" la corte/giardino attesa la sua particolare funzione si effettueranno considerazioni specifiche nell'apposito paragrafo.

Il valore unitario (€/mq) degli immobili oggetto di stima sarà determinato sulla base di un'indagine di mercato appositamente condotta attraverso la consultazione delle principali banche dati immobiliari (OMI e Borsino Immobiliare) (all. 7), la consultazione dei valori immobiliari dichiarati in

atti di compravendita relativi a immobili simili resi disponibili presso l'Agenzia del Territorio e l'esame delle proposte di vendita di immobili simili veicolate dalle primarie agenzie immobiliari operanti in zona.

Beni Mobili e Attrezzature.

La stima del valore all'attualità dei beni mobili oggetto di valutazione viene effettuata attraverso una comparazione tra il singolo bene, nel suo attuale stato d'uso, e il prezzo di vendita di beni simili reperibili sul mercato dell'usato, ovvero, laddove non disponibili informazioni dal valore del bene al nuovo opportunamente deprezzato.

4.0 Stima degli immobili costituenti il compendio immobiliare "Villa Esmeralda" – Amantea, via Dogana.

Descrizione.

Il compendio immobiliare ha destinazione mista ricettivo/ristorativa. Una parte è costituita da una struttura adibita a Bed and Breakfast e una parte da ristorante/pizzeria. Entrambe le porzioni insistono su un giardino alberato con piscina fruibile sia dagli avventori del ristorante che dagli ospiti del B&B. Nel giardino è presente una tettoia che ospita un forno e banchi utilizzati nel periodo estivo come pizzeria all'aperto.

Il complesso è diviso in più porzioni tutte ricavate dalla ristrutturazione di vecchi edifici. Le strutture sono in muratura, lo stato di conservazione è buono, nonostante il complesso sia inutilizzato da più tempo, sono in buono stato di conservazione.



Figura 1: Compendio immobiliare "Villa Esmeralda" - Sovrapposizione planimetria catastale su foto Google Earth.

Confini.

Il compendio immobiliare nel suo complesso confina a Nord con la via Giuseppe Mazzini, a Sud con le p.lle Fg. 6 numeri 264, 265, 266, 268, 269 e relative corti, a Est con la p.lla 220 e a Ovest con la via Dogana.

Regolarità urbanistica.

Nonostante le reiterate richieste di accesso agli atti presentate al comune di Amantea non è stato possibile acquisire la documentazione urbanistica relativa alla costruzione degli immobili costituenti il compendio immobiliare, né quella relativa ai lavori di ristrutturazione e al cambio di destinazione d'uso. Considerato che nel compendio immobiliare è stata esercitata, per più tempo, attività ricettiva e di ristorazione si può solo supporre che gli immobili siano regolari dal punto di vista

urbanistico e che siano dotati delle necessarie autorizzazioni all'esercizio dell'attività che richiedono, tra l'altro, la certificazione di agibilità degli immobili.

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 325 sub. 1 – categoria A/4 cl. 1 consistenza 1,5 vani
- Superficie totale 24 mq, totale escluse le aree scoperte 24 mq – rendita 30,99 €;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 325 sub. 2 – categoria A/4 cl. 1 consistenza 1,5 vani
- Superficie totale 25 mq, totale escluse le aree scoperte 25 mq – rendita 30,99 €;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 325 sub. 3 – categoria A/4 cl. 1 consistenza 2,5 vani
- Superficie totale 49 mq, totale escluse le aree scoperte 49 mq – rendita 51,65 €;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 325 sub. 4 – categoria C/3 cl. 1 consistenza 20 mq vani – rendita 51,65 €;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 1 – categoria A/3 cl. 2 consistenza 8,5 vani
- Superficie totale 277 mq, totale escluse le aree scoperte 262 mq – rendita 570,68 €;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 2 – categoria A/3 cl. 2 consistenza 3,5 vani
- Superficie totale 76 mq, totale escluse le aree scoperte 76 mq – rendita 234,99 €;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 3 – categoria A/3 cl. 2 consistenza 3,5 vani
- Superficie totale 78 mq, totale escluse le aree scoperte 76 mq – rendita 234,99 €;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 4;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 13 – categoria C/1 cl. 1 consistenza 372 mq
– superficie totale 317 mq – rendita 2.881,83 €;
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 219 sub. 14 – giardino (non reperito in catasto);
- Catasto Fabbricati – Foglio 6, particella 643 sub. 1 – Categoria F/2 (unità collabente)

Conformità catastale.

Le planimetrie catastali reperite sono conformi allo stato dei luoghi a meno di quella abbinata al sub. 4 del fg. 6 part. 325 che presenta una diversa distribuzione interna. Il subalterno 4 non ha un'autonoma planimetria catastale in quanto costituisce il vano scala di collegamento tra i subalterni 2 e 3 del FG. 6 P.lla 219. Non è presente in catasto neanche la planimetria del Foglio 6, particella 643 sub. 1 classificata come unità collabente.

Intestatari catastali:

Gli immobili sono catastalmente intestati, per la piena proprietà, alla società [REDACTED] con sede in Amantea – c.f. 031662700789.

Superfici Commerciali.

Nella tabella che segue viene riportato il calcolo della superficie commerciale delle diverse componenti del compendio immobiliare suddivise per destinazione:

identificativi catasto fabbricati Amantea				destinazione	superficie [mq]	coeff.	superficie commerciale [mq]
fg.	p.lla	sub	categoria				
6	325	1	A/4	camera 5	23,68		23,7
6	325	2	A/4	camera 4	24,10		24,1
6	325	3	A/4	camere 2/3	48,50		48,5
6	325	4	C/3	camera 1	23,26		23,3
6	219	1	A/3	camere da 10 a 14	126,52		126,5
				cucina est.	17,34		17,3
				portico P.T.	32,19	0,35	11,3
				tettoia pizzeria	48,41	0,35	16,9
				terrazzo P.I	16,88	0,35	5,9
6	219	2	A/3	camere 6 e 7	79,14		79,1
6	219	3	A/3	camere 8 e 9	79,14		79,1
6	219	4		vano scala	19,11		19,1
						TOTALE	474,9
6	219	13	C/1	ristorante	376,12		376,1
6	219	14		giardino	1628		1628,0
6	643	1	F/2	collabente	42,25		42,3

Tabella 1: Calcolo delle superfici commerciali complesso immobiliare "Villa Esmeralda".

Stima.

Per la determinazione del più probabile valore unitario del fabbricato oggetto di stima sono state consultate innanzitutto la banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>) e il Borsino immobiliare (<https://borsinoimmobiliare.it>) da cui sono stati ricavati i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

Amantea Zona B1 - Anno 2024 – Semestre 2

Negozi – stato conservativo normale – min 930 €/mq max 1.400 €/mq;

Abitazioni civili – stato conservativo normale – min 740 €/mq max 1.100 €/mq;

Borsino Immobiliare:

- Negozi: min. 805 €/mq max 1.354 €/mq;
- Abitazioni civili in stabili di fascia media: min. 796 €/mq max 1.291 €/mq;

Sono state ricercate anche la proposte di vendita reperibili presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona. I risultati della ricerca sono riportati nelle tabelle 2 e 3.

Indirizzo / Zona	Superficie (m ²)	Prezzo (€)	€/m ²
Corso Malta	442	420.000,00 €	950,00 €
Via della Libertà, 20	295	260.000,00 €	881,00 €
Via Garibaldi, 26	155	175.000,00 €	1.129,00 €
Via Mercato Nuovo	165	180.000,00 €	1.091,00 €
Via Dogana, 155	100	85.000,00 €	850,00 €
Campora San Giovanni	90	110.000,00 €	1.222,00 €
Via Stromboli, 181B	270	470.000,00 €	1.741,00 €

Tabella 2: Comparabili per immobili a destinazione d'uso commerciale in Amantea zona centrale.

I valori unitari per gli immobili a destinazione commerciale oscillano tra un minimo di 850 €/mq e un massimo di 1.740 €/mq con un valore medio di 1.123 €/mq mentre quelli relativi a immobili a destinazione residenziale variano tra un minimo di 446 €/mq a un massimo di 1.032 €/mq con un valore medio pari a 697 €/mq.

Indirizzo / Zona	Tipologia	Superficie (m ²)	Prezzo (€)	€/m ²
Strada Statale 18	Quadrilocale	101	45.000,00 €	446,00 €
Via Lazio, 25	Trilocale	90	50.000,00 €	556,00 €
Via Tevere, 9	5 locali	95	98.000,00 €	1.032,00 €
Via Trento (Centro città)	4 locali	155	117.000,00 €	755,00 €

Tabella 3: Comparabili per immobili a destinazione d'uso residenziale in Amantea zona centrale

È stata effettuata anche una ricerca dei valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita relativi a immobili simili a quello oggetto di stima e collocati nella stessa zona. I risultati sono riportati nelle tabelle 4 e 5.

data	cat. cat.	superficie [mq]	corrispettivo dichiarato	corr. unitario [€/mq]
apr. 2023	C1	42	35.150,00 €	836,90 €
dic. 2023	C1	50	48.000,00 €	960,00 €
gen. 2024	C1	151	150.000,00 €	993,38 €
lug. 2024	C1	124	120.000,00 €	967,74 €
lug. 2024	C1	43	26.000,00 €	604,65 €

Tabella 4: Valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita per immobili a destinazione commerciale.

data	cat. cat.	superficie [mq]	corrispettivo dichiarato	corr. unitario [€/mq]
gen. 2024	A3	95	65.000,00 €	684,21 €
	A2+C6	107,5	91.000,00 €	846,51 €
feb. 2024	A3	121	123.000,00 €	1.016,53 €
	A3	132	90.000,00 €	681,82 €
	A3+C2	146,5	230.000,00 €	1.569,97 €
	A3	66	45.000,00 €	681,82 €
mar. 2024	A3	87	25.000,00 €	287,36 €
	A2+C6	71,5	70.000,00 €	979,02 €
	A3+C6	158,5	90.000,00 €	567,82 €
	A3	105	200.000,00 €	1.904,76 €
Apr. 2024	A2+C6	139	120.000,00 €	863,31 €
	A2	95	82.500,00 €	868,42 €
mag. 2024	A2	139	110.000,00 €	791,37 €
	A2	86	82.000,00 €	953,49 €
	A3	71	78.000,00 €	1.098,59 €
giu. 2024	A3	154	58.000,00 €	376,62 €
	A3	102	106.000,00 €	1.039,22 €
	A3	39	30.000,00 €	769,23 €
lug. 2024	A3	88	50.000,00 €	568,18 €
	A3	129	123.000,00 €	953,49 €
	A3+C6	70,5	75.000,00 €	1.063,83 €

Tabella 5: Valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita per immobili a destinazione residenziale.

I valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita per gli immobili a destinazione commerciale variano tra un minimo di 605 €/mq e un massimo di 993 €/mq con una media di 872 €/mq. I valori immobiliari unitari dichiarati per gli immobili a destinazione residenziale oscillano tra un minimo di 287 €/mq e un massimo di 1.905 €/mq con un valore medio di 884 €/mq.

Dall'analisi dei risultati dell'analisi di mercato si può desumere che il più probabile valore unitario di mercato per gli immobili oggetto di stima sia pari a:

- Ristorante: 1.200 €/mq
- B&B: 1.000 €/mq

Per quanto riguarda il giardino alberato, considerato il pregio estetico e funzionale che conferisce all'intero complesso immobiliare, sia per la parte destinata a ristorazione che quella destinata all'ospitalità è possibile ritenere che il suo più probabile valore unitario sia pari a 120 €/mq.

Da tali valori unitari si ottiene:

- Immobili destinati a B&B: 474,90 mq x 1.000 €/mq = 474.908 €
- Immobili destinati a ristorante: 376,10 x 1.200 €/mq = 451.344 €
- Giardino alberato: 1628 mq x 120 €/mq = 195.360 €
- Unità collabente: 42,30 mq x 100 €/mq = 4.230 €

Per un totale di € 1.125.842,00

5.0 Stima beni mobili e attrezzature.

Per la descrizione dei beni e la valutazione dei singoli articoli si rimanda agli allegati All. 11 - Descrizione beni mobili e repertorio fotografico e All. 12 - Tabella di dettaglio stima beni mobili.

Si riporta qui una tabella riepilogativa del valore stimato.

Beni mobili in VILLA ESMERALDA	Valore totale di stima
TOTALE ZONA ALLOGGI	29.378,50 €
TOTALE CUCINA	35.560,00 €
TOTALE SALA	40.910,10 €
TOTALE ESTERNO	9.635,00 €
TOTALE SALA PIANO TERRA E STOVIGLIE	4.888,90 €
TOTALE ATTREZZATURA DEPOSITATA INGRESSO	3.200,00 €
TOTALE	123.572,50 €

Tabella 6: Riepilogo beni mobili e attrezzature presenti nel compendio immobiliare di Villa Esmeralda.

6.0 Conclusioni.

Si riporta qui una sintesi dei valori di stima dei beni costituenti il lotto 1, ossia dei beni immobili costituenti il compendio immobiliare di Villa Esmeralda, dei beni mobili e delle attrezzature in esso presenti.

Compendio Immobiliare Villa Esmeralda:

Piena proprietà degli immobili identificati al Catasto fabbricati del comune di Amantea:

- Foglio 6, particella 325 sub. 1 – categoria A/4 cl. 1 consistenza 1,5 vani - Superficie totale 24 mq, totale escluse le aree scoperte 24 mq – rendita 30,99 €;
- Foglio 6, particella 325 sub. 2 – categoria A/4 cl. 1 consistenza 1,5 vani - Superficie totale 25 mq, totale escluse le aree scoperte 25 mq – rendita 30,99 €;
- Foglio 6, particella 325 sub. 3 – categoria A/4 cl. 1 consistenza 2,5 vani - Superficie totale 49 mq, totale escluse le aree scoperte 49 mq – rendita 51,65 €;
- Foglio 6, particella 325 sub. 4 – categoria C/3 cl. 1 consistenza 20 mq vani – rendita 51,65 €;
- Foglio 6, particella 219 sub. 1 – categoria A/3 cl. 2 consistenza 8,5 vani - Superficie totale 277 mq, totale escluse le aree scoperte 262 mq – rendita 570,68 €;
- Foglio 6, particella 219 sub. 2 – categoria A/3 cl. 2 consistenza 3,5 vani - Superficie totale 76 mq, totale escluse le aree scoperte 76 mq – rendita 234,99 €;
- Foglio 6, particella 219 sub. 3 – categoria A/3 cl. 2 consistenza 3,5 vani - Superficie totale 78 mq, totale escluse le aree scoperte 76 mq – rendita 234,99 €;
- Foglio 6, particella 219 sub. 4;
- Foglio 6, particella 219 sub. 13 – categoria C/1 cl. 1 consistenza 372 mq – superficie totale 317 mq – rendita 2.881,83 €;
- Foglio 6, particella 219 sub. 14 – giardino (non reperito in catasto);
- Foglio 6, particella 643 sub. 1 – Categoria F/2 (unità collabente)

Valore Complessivo Immobili: V= 1.125.842,00 €

Valore complessivo beni mobili e attrezzature: 123.572,50 €

Da tali valori si ottiene il valore a base d'asta applicando l'abbattimento del 15 % per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi:

Valore a base d'asta immobili: V= 956.965,70 €

Valore complessivo beni mobili e attrezzature: 105.036,62 €

Per cui il **valore complessivo a base d'asta del lotto 1** è pari a 1.062.002,35 € che in c.t. diventa:

V=1.062.000,00 € (dicesi unmilionesessantaduemila/00 euro)

Rende, 22.10.2025

l'esperto estimatore
Dott. Ing. Francesco Mordente

Sommario

1.0	Premessa.....	1
2.0	Svolgimento delle operazioni peritali.	1
3.0	Criteri di stima.....	2
4.0	Stima degli immobili costituenti il compendio immobiliare “Villa Esmeralda” – Amantea, via Dogana.	3
5.0	Stima beni mobili e attrezzature.....	9
6.0	Conclusioni.	9
	Elenco Allegati.....	12

Elenco Allegati.

Allegato 1: Verbali di sopralluogo.

Allegato 2: Istanze di accesso agli atti.

Allegato 3: Visure Catastali.

Allegato 4: Planimetrie Catastali.

Allegato 5: Estratti di mappa.

Allegato 6: Visure Ipocatastali.

Allegato 7: Geoportale Amantea.

Allegato 8: Analisi di mercato.

Allegato 9: Planimetrie di rilievo.

Allegato 10: Fotografie.

Allegato 11: Descrizione beni mobili e repertorio fotografico.

Allegato 12: Tabella di dettaglio stima beni mobili.