



Tribunale di Napoli
Sezione 07 – Civile Fallimentare
Dott.ssa Ilaria Grimaldi



RELAZIONE di STIMA IMMOBILIARE



Procedura n. 21/2019 N.R. Fall.



Stima degli immobili di proprietà del
siti in Mandatoriccio Mare (CS), C.da Procello,
Strada Statale Ionica n. 106 (foglio 4, part. 289, sub 17 e 18).



Cosenza, 22.04.2026
Rev. 01.1



Il Consulente
Ing. Mariano Bruno



Studio di Ingegneria e Consulenza
Ing. Mariano Bruno
Via Giustino Fortunato, 4 - 87100 Cosenza CS



mobile 347.4901319 - web site www.marianobruno.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PREMESSA

3

DESCRIZIONE dei BENI

4

ANALISI di MERCATO e STIME IMMOBILIARI

8

ALLEGATI

12





PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mariano Bruno, nato a Cosenza il 05.11.1972 con studio in Cosenza CS, Via Giustino Fortunato n. 4, in merito alla procedura iscritta al **n. 21/2019 N.R. Fall.** del Tribunale di Napoli, veniva nominato consulente per la redazione della perizia di stima sugli immobili di proprietà del
, siti in Mandatoriccio Mare CS, Contrada *Procello*, Strada Statale Jonica n. 106, censiti catastalmente al foglio 4, particella 289, sub 17 e 18 di detto comune.

Venivano, altresì, concessi 90 giorni di tempo per il deposito della relazione estimativa con termine, quindi, al 05.05.2026.

A seguito di nomina, sentito il curatore Avv. Gianclaudio Alinei del foro di Napoli, nonché l'Avv. Michela Testa del foro di Cosenza, n.q. di coadiutore della curatela per l'accesso agli immobili, si concordava ed espletava il sopralluogo per la visione degli stessi in data 11.03.2026. Data l'impossibilità di poter accedere ad uno dei due immobili per la mancanza di chiavi, le operazioni venivano temporaneamente sospese e differite a data da destinarsi. Il secondo e ultimo accesso avveniva in data 15.04.2026. In tali occasioni si è presa visione degli immobili, verificate le consistenze dimensionali ed eseguito report fotografico.

Nelle more, il nominato consulente acquisiva ulteriore documentazione catastale ed effettuava l'accesso agli atti amministrativi del Comune di Mandatoriccio CS per la valutazione di eventuale documentazione integrativa utile per lo svolgimento dell'incarico.



DESCRIZIONE dei BENI

Il **primo immobile** è rappresentato da una piccola unità immobiliare di circa 38 mq commerciali, oltre corte esclusiva, ed è posta al piano terra di un complesso turistico residenziale (case per vacanza) realizzato negli anni '90 dello scorso secolo, aggregato con la classica tipologia "a schiera", con tagli di appartamenti di tipo "simplex" e "duplex". La località *Procello* di Mandatoriccio Mare CS è posta a margine della S.S. 106 Jonica (km 310+00) in Via Emilio Verrina (coordinate GPS 39.532198, 16.875262). L'intero comparto edilizio è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 7/93 e n. 11/93 rilasciate dal Comune di Mandatoriccio CS (pratica ex Genio Civile di Cosenza prot. n. 14927 del 25.08.1992).

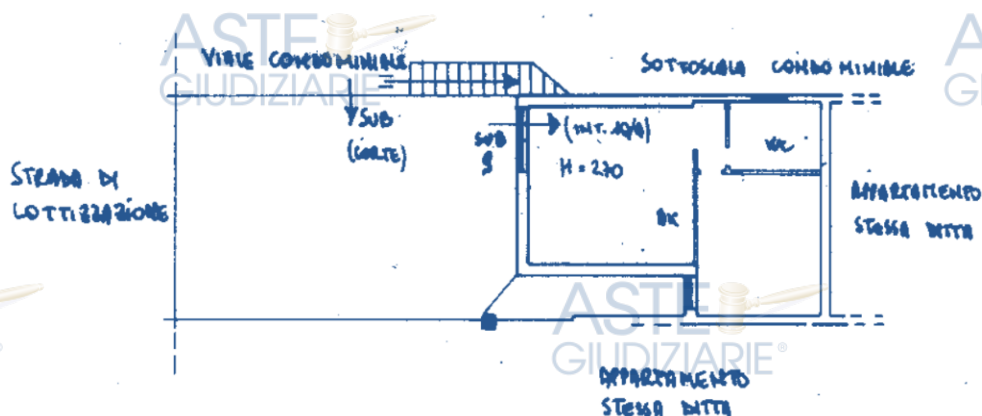


L'unità in oggetto è catastalmente censita nel Comune di Mandatoriccio CS mediante i seguenti riferimenti: foglio di mappa n. 4 – particella n. 290, sub 9 (appartamento di categoria A/3) e particella 289, sub 17 costituente corte esclusiva scoperta. Visura e planimetria catastale sono riportate nell'Allegato A.

È da precisare che la particella 289 è rappresentativa del "terreno" mentre con la 290 si è censito il cassone di fabbrica entro cui trovano collocazione le singole unità immobiliari come di seguito raffigurato.



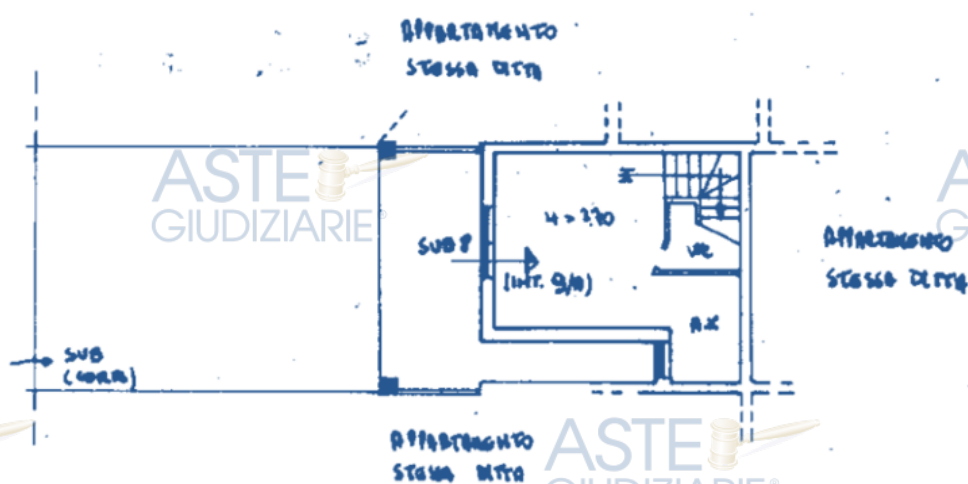
Dalla strada di lottizzazione (Via Emilio Verrina) tramite la corte esclusiva si accede all'unità immobiliare. La corte risulta essere pavimentata con masselli in cemento, recintata e con presenza di siepi e vegetazione. L'unità è costituita da un vano principale dove sono collocati ingresso, soggiorno e angolo cottura, quindi posteriormente da un piccolo disimpegno che apre sul servizio igienico e sulla camera da letto. Attiguo all'immobile vi è un piccolo corridoio, chiuso con cancello metallico, dove affaccia la finestra della camera da letto. L'infilso del wc è posto a quota alta ed affaccia in spazio di isolamento/sottoscala. Il vano soggiorno/cucina, mediante porta e finestre ad un'anta, affaccia direttamente sulla corte esclusiva.

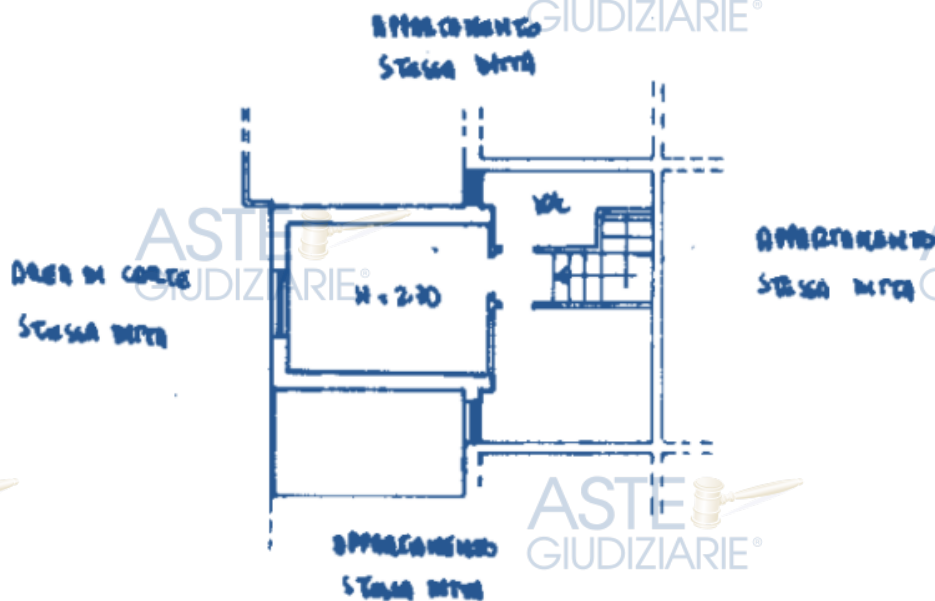


Il complesso residenziale, nella sua interezza, si presenta in uno stato di manutenzione discreto anche se presenta livelli di conservazione “differenziata” poiché le singole proprietà hanno attuato, in tempi diversi, manutenzioni autonome. Strutturalmente è realizzato con intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato con solai latero-cementizi.

L’immobile presenta infissi esterni in legno, in tinta scura (tipo noce), con oscuramenti esterni “a persiana”. Gli infissi interni, in legno tamburato. La pavimentazione è in mattonelle ceramiche, in tinta chiara, così come i rivestimenti di bagno e cucina. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile in doppia colorazione (bianco e verde acqua) e si presentano in discreto stato di conservazione. Si osservano in punti singolari contrassegni da ammaloramenti localizzati dovuti a fenomeni di risalita dal basso. L’immobile è dotato di impianto elettrico e non si rileva impianto di riscaldamento. L’acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno scaldacqua elettrico. Il livello di manutenzione e finitura dell’appartamento può considerarsi discreto. Nell’Allegato B è riportato il report fotografico dell’appartamento.

Attiguo a questo vi è il **secondo immobile** che risulta censito mediante i seguenti riferimenti: foglio di mappa n. 4 – particella n. 290, sub 8 (appartamento di categoria A/3) e particella 289, sub 18 costituente corte esclusiva scoperta. Visura e planimetria catastale sono riportate nell’Allegato C.





Anche per questo immobile, dalla strada di lottizzazione (Via Emilio Verrina) tramite la corte esclusiva si accede all'unità immobiliare. La corte risulta essere pavimentata con masselli in cemento, recintata e con presenza di siepi e vegetazione e forma un *continuum* con corte di cui al precedente immobile. L'unità, per complessivi 60 mq circa di superficie commerciale, oltre corte esclusiva, è costituita da una tipologia residenziale "duplex": a piano terra trovano collocazione un vano principale ingresso/soggiorno su cui aprono un angolo cottura e un servizio igienico, mentre al piano superiore, raggiungibile tramite una scala interna, sono collocate due camere da letto (una matrimoniale con finestre e una singola con annesso terrazzino di circa 6 mq) e un servizio igienico. Come per l'immobile precedente, a piano terra, esterno all'ambiente soggiorno, vi è un piccolo corridoio chiuso con cancello metallico dove affaccia la finestra dell'angolo cottura. Materiali, finiture interne e stato di manutenzione sono i medesimi rispetto all'attiguo immobile (cfr. Allegato D).

Non si rilevano variazioni rispetto alle planimetrie catastali acquisite.



ANALISI di MERCATO e STIME IMMOBILIARI

La valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli *Standard Internazionali ed Europei* fissati dal IVSC (*International Valuation Standards Committee*), nonché secondo i *Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS)* e di Basilea 2.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti 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”*. Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *“per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile”*. Il valore di mercato è inteso come il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un

prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Dall'analisi del mercato immobiliare locale, dalla consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare OMI), è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione "ottimo, normale e scadente", nonché attrattività commerciale per i negozi. Data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività. A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie. I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. La determinazione di tali valori, proprio perché estesa a tutto il patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale e non solo agli immobili compravenduti o locati, preclude inevitabilmente, per costi, risorse e disponibilità dei dati, il ricorso esclusivo a modelli statistico-econometrici rappresentativi del mercato.

Tale aspetto conduce a un modello di riferimento per la costruzione della BDQ OMI fondato sull'expertise, supportato dall'inferenza statistica ove possibile. È evidente, quindi, che le quotazioni diventano non la misura, più o meno fedele, del valore economico che esprime l'incontro tra domanda e offerta, ma il valore

della “ricchezza” potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI) ⁽¹⁾.

Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima, applicando al valore medio di mercato un *coefficiente correttivo* è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

Come è noto tali valori sono riferiti a uno stato di condizione e manutenzione normale e, per poter definire il valore più attendibile all'interno del range determinato, si sono considerati i seguenti parametri:

- localizzazione (posizione rispetto al centro e contesto urbano);
- servizi (infrastrutture, viabilità, attività commerciali, uffici, scuole, parchi, ecc.);
- fabbricato (tipologia costruttiva, anno di costruzione, manutenzione, ecc.);
- immobile (piano, esposizione, vedute, affacci, servizi igienici, pavimentazioni, impianti tecnologici, infissi, finiture, manutenzione, ecc.).

Pertanto, si è ritenuto equo fissare un valore di mercato, riferito alla superficie lorda commerciale, pari a **700,00 €/mq** (mercato immobiliare in Mandatoriccio CS – frazione Marina, categoria catastale A/3), avendo come parametri di riferimento, omogenei per gli immobili oggetto di valutazione, i seguenti (cfr. Allegato E):

- banca dati OMI con valore medio pari a circa € 600,00 al mq (abitazioni economiche) e 720,00 (abitazioni civili);

¹ Tratto dal “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI. Sintesi” – Agenzie delle Entrate.



- borsini immobiliari che hanno una variabilità compresa tra € 650,00 e € 800,00 al mq tra cui una proposta di vendita reperita nello stesso complesso residenziale.

Infine, avendo rilevato le superfici commerciali, possono esprimersi i seguenti valori di mercato. Si precisa che è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari al 5% per la corte esterna, mentre alla superficie del terrazzino è stato applicato un coefficiente di pari al 30% per rendere omogenee le superfici e inglobarle in quelle residenziali.



PRIMO IMMOBILE (foglio di mappa n. 4 – particella n. 290, sub 9 e particella 289, sub 17 costituente corte esclusiva scoperta)

- Superficie commerciale: 38 mq;
- Corte esclusiva: 52 mq.
- Valore di mercato: **euro 28.500,00** in cifra tonda.

SECONDO IMMOBILE (foglio di mappa n. 4 – particella n. 290, sub 8 e particella 289, sub 18 costituente corte esclusiva scoperta)

- Superficie commerciale: 60 mq inclusiva del terrazzino al primo piano;
- Corte esclusiva: 58 mq.
- Valore di mercato: **euro 44.000,00** in cifra tonda.



Tanto si riferisce in merito all'incarico ricevuto e si resta a disposizione per ogni integrazione, chiarimento ovvero approfondimento che il Magistrato adito riterrà appropriato sia in merito ai quesiti posti, sia relativamente alle ulteriori circostanze che riterrà opportune.

Cosenza, 22.04.2026

Il Consulente

Ing. Mariano Bruno



Allegati come da separato elenco.

