

---

# **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

Causa Civile n. 2242 del 2014

**Giudice Delegato dott. Giuseppe Greco**

---

---

## **PROGETTO DI DIVISIONE BENI EREDITA'**

IL C.T.U.  
Arch. Carmine Bartucci

Marano Marchesato, lì 18 maggio 2016

---

Arch. Carmine BARTUCCI  
Iscrizione Ordine degli Architetti di Cosenza N. 1195  
Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 4103  
Dom. Fiscale: Via G. Garibaldi n° 32 Marano Marchesato (CS)  
Tel. 0894 641294 cell. 338 8212418  
e-mail: [carmine.bartucci@alice.it](mailto:carmine.bartucci@alice.it)  
pec: carmine.bartucci@archiworldpec.it

## **PREMESSA**

Il giorno 19 novembre 2014, il Dott. Giuseppe Greco, giudice di merito nella Causa Civile n. 2242 del 2014, conferiva al sottoscritto arch. Carmine Bartucci, iscritto all'Ordine Provinciale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori di Cosenza al n° 1195 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 4103, l'incarico di C.T.U. nella summenzionata causa, per procedere alla stesura di:

## **PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI COSTITUENTI L'EREDITÀ DI**

Dopo aver compiuto indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione, l'esecuzione dei sopralluoghi presso gli immobili in oggetto e con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione del presente Progetto di Divisione in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Svolgimento delle Operazioni di Consulenza;
- 2) Criteri seguiti dal CTU;
- 3) Individuazione dei Beni;
- 4) Valutazione del Complesso immobiliare dei beni caduti in successione: Fabbricati;
- 5) Valutazione del Complesso immobiliare dei beni caduti in successione: Terreni;
- 6) Progetto di Divisione dei beni cadenti in Successione;
- 7) Formazione delle quote e assegnazione;
- 8) Conclusione

Tutto ciò premesso, il sottoscritto rassegna il Progetto di Divisione de quo.

## **1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni preliminari alla presente sono consistite in una serie di sopralluoghi mediante i quali il sottoscritto ha preso cognizione del lavoro da eseguire ed ha acquisito tutta una serie di dati fondamentali alla stesura del Progetto di Divisione, pertanto ha eseguito una serie di sopralluoghi presso gli immobili in oggetto e una serie di indagini presso gli uffici competenti.

Sulla scorta delle considerazioni che si potevano trarre osservando i luoghi direttamente e dai dati acquisiti tramite i rilievi fotografici compiuti, alla presenza continua della sig.ra (moglie del de cuius) il sottoscritto si è posto in condizione di poter procedere alla stesura del presente Progetto di Divisione così come di seguito descritto.

## **2. CRITERI SEGUITI DAL CTU**

Il CTU per la stesura del presente progetto di Divisione ha seguito la seguente modalità secondo la quale si articola la *divisione* che si struttura in tre fasi, le quali devono procedere secondo un ordine rigidamente progressivo (Cass. Civ., Sez.II, 5266/11):

1. *prima fase* **FORMAZIONE DELLA MASSA EREDITARIA:** occorre classificare i beni ricadenti nella comunione compresi i beni che sono stati donati ai coeredi da de cuius (artt. 724 e 725 c.c.)

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

2. seconda fase **STIMA DEI BENI**: secondo il loro valore di mercato e vengono formate le quote spettanti a ciascuno dei conviventi (artt. 726 c.c.)
3. terza fase **ASSEGNAZIONE O ATTRIBUZIONE DELLE PORZIONI O QUOTE**: viene disposta l'attribuzione delle quote. Le porzioni saranno formate comprendendo in ciascuna una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione all'entità di ciascuna quota, cercando di mantenere intatto il singolo bene quindi non procedendo a frazionamenti dello stesso (caso appartamenti) e cercando di evitare nel caso di ineguaglianza in natura nelle porzioni la compensazione con un equivalente in denaro, vale a dire il conguaglio (come prevede l'art. 728 c. c.)

### 3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto prima di procedere alla stesura del Progetto di Divisione del complesso immobiliare ha proceduto alla definizione del complesso immobiliare dei Beni caduti in Successione mediante una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio e alla Conservatoria Immobiliare. Da tale ricerca è scaturito il seguente complesso immobiliare:

n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	Prop
1	San Fili	T	11	43		Cast Frut	11620,00	1/1
2	San Fili	T	11	81		Cast Frut	3460,00	1/1
3	San Fili	T	14	116		Cast Frut	6460,00	1/1
4	San Fili	T	14	118		Cast Frut	140,00	1/1
5	San Fili	T	15	53		Cast Frut	210,00	1/1
6	Aprigliano	T	1	2		Bosco Ced	1135820,00	1/1
7	Aprigliano	T	1	3		Semin	96860,00	1/1
8	Aprigliano	T	1	4		Bosco Alto	212060,00	1/1
9	Aprigliano	T	1	5		Bosco Ced	373870,00	1/1
10	Aprigliano	T	1	6		Bosco Ced	4120,00	1/1
11	Aprigliano	T	1	7		Bosco Ced	279810,00	1/1
12	Aprigliano	T	1	10		Pascolo	129640,00	1/1
13	Aprigliano	T	3	1		Bosco Ced	153340,00	1/1
14	Aprigliano	T	3	2		Bosco Ced	440,00	1/1
15	Aprigliano	T	3	3		Bosco Ced	52580,00	1/1
16	Aprigliano	T	3	4		Bosco Ced	58280,00	1/1
17	Aprigliano	T	3	7		Sem Irr	13580,00	1/1
18	Aprigliano	T	3	8		Fab Rur	240,00	1/1
19	Aprigliano	T	3	9		Bosco Ced	108420,00	1/1
20	Aprigliano	T	3	10		Cast Frut	19440,00	1/1
21	Aprigliano	T	3	11		Sem Arb	14350,00	1/1
22	Aprigliano	T	3	16		Cast Frut	9490,00	1/1
23	Aprigliano	T	3	17		Bosco Ced	1120,00	1/1
24	Aprigliano	T	31	45		Bosco Ced	53980,00	1/1
26	Aprigliano	T	36	2		Cast Frut	209330,00	1/1
27	Aprigliano	T	36	43 ex 1		Cast Frut	76480,00	1/1
28	Aprigliano	T	36	44 ex 1		Cast Frut	19830,00	1/1

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

29	Carpanzano	T	14	14		Cast Frut	26340,00	1/1
30	Carpanzano	T	14	15		Fab Rur	48,00	1/1
31	Carpanzano	T	14	16		Cast Frut	22230,00	1/1
32	Carpanzano	T	14	22		Cast Frut	11010,00	1/1
33	Carpanzano	T	14	26		Cast Frut	8470,00	1/1
34	Mendicino	T	6	611		Uliveto	290,00	1/3
35	Cosenza	F	7	462	8	A/3	145,00	1/2
36	Rende	F	38	518	10	A/3	146,00	1/1
37	Rende	F	38	518	11	A/3	79,00	1/1
38	Rende	F	38	450	32	C/2	104,00	1/5
42	Cosenza	F	23	129	1	C/2	195,00	1/1
46	Cosenza	T	23	71			1270,00	1/1
47	Cosenza	T	23	72			6750,00	1/1
48	Cosenza	T	23	73			310,00	1/1
49	Cosenza	T	23	74			36,00	1/1
50	Cosenza	T	23	70			16708	1/1
51	Cosenza	T	23	189			890,00	1/1
61	Cosenza	T	29	148			435,00	1/1
62	Cosenza	T	23	46				/
63	Cosenza	F	23	187				/
64	Rovito	F	13	128	6	A/2	VENDUTA	/
65	Cosenza	F	23	134				/
66	Cosenza	F	23	135	2			/
67	Cosenza	F	23	161		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
68	Cosenza	F	23	162		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
69	Cosenza	F	23	163		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
70	Cosenza	F	23	164		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
71	Cosenza	F	23	165		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
72	Cosenza	F	23	188		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
73	Cosenza	F	23	242			a disposizione del fallimento	
74	Cosenza	F	23	129	2		a disposizione del fallimento	
75	Cosenza	F	23	129	3		a disposizione del fallimento	
76	Cosenza	F	23	129	4		a disposizione del fallimento	
77	Cosenza	F	23	129	5		a disposizione del fallimento	

#### 4. VALUTAZIONE COMP. IMMOB. DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE: FABBRICATI

Dopo la definizione del complesso immobiliare dei Beni caduti in Successione si proceduto alla sua valutazione.

#### IMMOBILE IN COSENZA AL FOG 7 PART 462 SUB 8

Sinteticamente l'appartamento, risulta essere sito al secondo piano di un fabbricato pluripiano, con accesso da Via Panebianco a Cosenza. L'immobile è costituito da: un ingresso/soggiorno; un servizio igienico; due camere da letto; una cucina; due ampi balconi. L'appartamento ha accesso da scala condominiale e da un ascensore. Tutti gli ambienti,

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

---

risultano areati ed illuminati, da infissi di discrete dimensioni e minima qualità: infisso non a taglio termico con vetro singolo. La dotazione tecnologica ed impiantistica riflette l'epoca della realizzazione (metà anni sessanta).

### DETERMINAZIONE VALORE

Il valore della stima si basa sul metodo di accertamento fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, prendendo in analisi, la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio - OMI relativa al secondo semestre 2014.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario o normale, determinato dall'analisi del mercato immobiliare, secondo le tabelle OMI.

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo NORMALE

Valore Mercato (€/mq) **Min 950; Max 1150**

### DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO IMMOBILE RESIDENZIALE

Il metodo di determinazione si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del **Valore Normale dei Fabbricati** e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

$VNU = Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K;$

K è la media ponderata del coefficiente  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) calcolato secondo la seguente formula:

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

che per l'immobile in oggetto diventa:

$K = (0.3 + 3 \times 0.5) / 4 = 0.55$

quindi:

$VNU = 950 + (1150 - 950) \times 0.55 = € 1.060,00$

### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella valutazione, il termine di stima sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, che per il singolo immobile é la seguente: Per cui, avendo rilevato 138,50 mq di superficie commerciale d'immobile (appartamento) e il 25 % dei 18.00 mq di superficie di balconi, (Norma UNI 10750 ) pari quindi a 4.50 mq, si ha

**SUP. COMM. CON ALTEZZA DI MT 3.00 (abitazione) = 143 mq;**

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

---

### STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Per cui, avendo rilevato **143 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **1.060,00 €** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, in stato conservativo "normale", si ha

V mercato appartamento = mq 143 x € 1.060,00 = € 151.580,00;  
e, in cifra tonda:

**Valore OMI mercato = € 151.580,00**

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE PER IL FABBRICATO

I coefficienti di differenziazione o correttivi, previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480, base di tutta la letteratura tecnica, sono dei numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, esplicitando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati

Pertanto, si ottengono i seguenti Coefficienti applicabili (precisando che i moltiplicatori, il cui primo numero è 0, seguito da virgola e altri numeri, produce un ribasso):

C.01 - Coefficiente di Zona (posizione e collegamenti)

Zona: (periferica)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.02 - Coefficiente di Zona (collegamenti)

C.03 - Coefficiente Edificio

Età della costruzione >50 anni

Coefficiente Edificio = 0.99

C.04 - Coefficiente Edificio

Parcheggio: su suolo privato e Box Privati

Coefficiente Edificio = 0.95

C.05 - Coefficiente Immobile

Stato di conservazione e manutenzione dell'unità: discreto

Coefficiente immobile = 0.99

C.06 - Coefficiente Immobile

Superficie immobile: mq 145 circa (> 100 mq)

Coefficiente immobile (1 unità) = 0.97

C.07 - Coefficiente Immobile

finiture: normali per l'epoca di costruzione (1965)

Coefficiente immobile = 0.98

C.08 - Coefficiente Immobile

infissi: normali per l'epoca di costruzione (1965)

Coefficiente immobile = 0.98

C.09 - Coefficiente Immobile

Impianti tecnologici: normali per l'epoca di costruzione (1965)

Coefficiente immobile = 0.98

C.10 - Coefficiente Immobile

Servizi igienici: n° 1 normali per l'epoca di costruzione (1965)

Coefficiente immobile = 0.97

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

---

### STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Per cui, avendo assunto pari a € 151.580,00 il valore di mercato dell'unità, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell'unità si ottiene il valore di mercato dell'unità stessa allo stato attuale:

$V_{\text{mercato}} = € 151.580,00 \times 1.00 \text{ (C.01)} \times 0.99 \text{ (C.02)} \times 0.95 \text{ (C.03)} \times 0.99 \text{ (C.04)} \times 0.97 \text{ (C.05)} \times 0.98 \text{ (C.06)} \times 0.98 \text{ (C.07)} \times 0.98 \text{ (C.08)} \times 0.98 \text{ (C.09)} \times 0.97 \text{ (C.10)} = € 122.485,22$

e, in cifra tonda:

**Vm = Valore mercato = € 122.485,00**

Valore nel Compendio Immobiliare in successioni: 1/2

Quindi

**V cimm = Valore mercato/2 = € 122.485,00/2 = € 61.242,50**

### RILIEVO FOTOGRAFICO





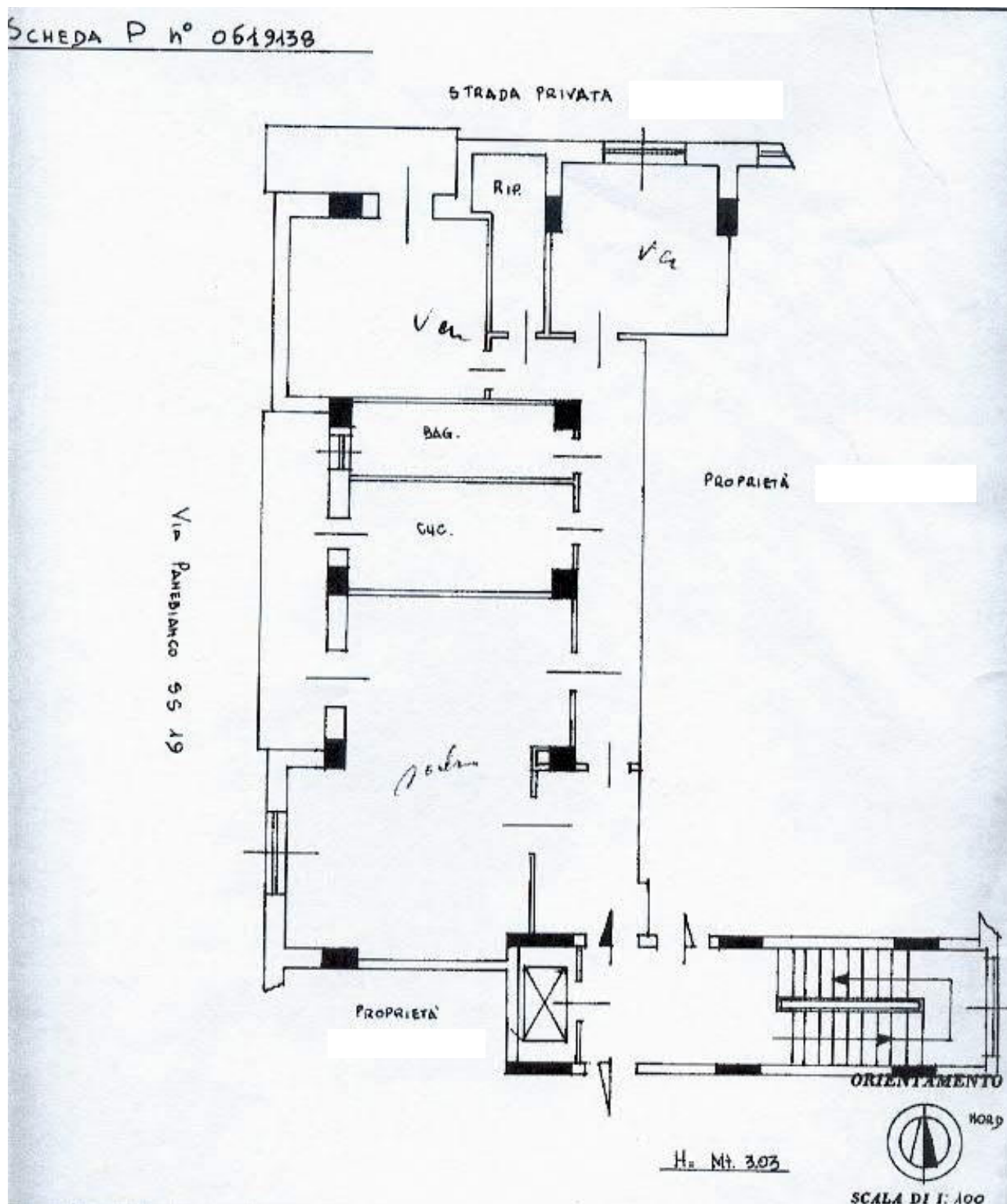








**PLANIMETRIA CATASTALE**



### **IMMOBILE IN RENDE AL FOG. 38 PART 518 SUB 10**

Sinteticamente l'appartamento, risulta essere sito al quinto piano di un fabbricato pluripiano, con accesso da Via Don Minzoni a Rende. L'immobile è costituito da: un ingresso; da un soggiorno; due servizi igienici; due camere da letto; una cucina; un ripostiglio e due balconi. L'appartamento ha accesso da scala condominiale e da un ascensore. Tutti gli ambienti, risultano areati ed illuminati, da infissi di discrete dimensioni e minima qualità: infisso non a taglio termico con vetro singolo. La dotazione tecnologica ed impiantistica riflette l'epoca della realizzazione (metà anni settanta).

### **DETERMINAZIONE VALORE**

Il valore della stima si basa sul metodo di accertamento fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, prendendo in analisi, la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al secondo semestre 2014.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario o normale, determinato dall'analisi del mercato immobiliare, secondo le tabelle OMI.

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo NORMALE

Valore Mercato (€/mq) **Min 1.250 Max 1.450**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO IMMOBILE RESIDENZIALE**

Il metodo di determinazione si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del **Valore Normale dei Fabbricati** e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

$VNU = Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K;$

K è la media ponderata del coefficiente  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) calcolato secondo la seguente formula:

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

che per l'immobile in oggetto diventa:

$K = (0.3 + 3 \times 0.5) / 4 = 0.55$

quindi:

$VNU = 1.250 + (1450 - 1.250) \times 0.55 = € 1.360,00$

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE**

Nella valutazione, il termine di stima sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

---

muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, che per il singolo immobile é la seguente:  
Per cui, avendo rilevato 142.00 mq di superficie commerciale d'immobile (appartamento) e il 25 % dei 16.00 mq di superficie di balconi, (Norma UNI 10750 ) pari quindi a 4.00 mq, si ha

**SUP. COMM. (abitazione) = 146 mq;**

### **STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO**

Per cui, avendo rilevato **146 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **1.360,00 €** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, in stato conservativo "normale", si ha

V mercato appartamento = mq 146 x € 1.360,00 = € 198.560,00;  
e, in cifra tonda:

**Valore OMI mercato = € 198.560,00**

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE PER IL FABBRICATO

I coefficienti di differenziazione o correttivi, previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480, base di tutta la letteratura tecnica, sono dei numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, esplicitando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati

Pertanto, si ottengono i seguenti Coefficienti applicabili (precisando che i moltiplicatori, il cui primo numero è 0, seguito da virgola e altri numeri, produce un ribasso):

C.01 - Coefficiente di Zona (posizione e collegamenti)

Zona: (periferica)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.02 - Coefficiente di Zona ( collegamenti)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.03 - Coefficiente Edificio

Età della costruzione < 50 anni

Coefficiente Edificio = 0.98

C.04 - Coefficiente Edificio

Parcheggio: su suolo privato e Box Privati

Coefficiente Edificio = 0.97

C.05 - Coefficiente Immobile

Stato di conservazione e manutenzione dell'unità: discreto

Coefficiente immobile = 0.98

C.06 - Coefficiente Immobile

Superficie immobile: mq 145 circa (> 100 mq)

Coefficiente immobile (1 unità) = 0.97

C.07 - Coefficiente Immobile

finiture: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.98

C.08 - Coefficiente Immobile

infissi: normali per l'epoca di costruzione(1975)

Coefficiente immobile = 0.95

C.09 - Coefficiente Immobile

Impianti tecnologici: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.98



## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

---

C.10 - Coefficiente Immobile

Servizi igienici: n° 2 normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 1.00

### STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Per cui, avendo assunto pari a € 198.560,00 il valore di mercato dell'unità, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell'unità si ottiene il valore di mercato dell'unità stessa allo stato attuale:

$V_{\text{mercato}} = € 198.560,00 \times 1.00 \text{ (C.01)} \times 1.00 \text{ (C.02)} \times 0.98 \text{ (C.03)} \times 0.97 \text{ (C.04)} \times 0.98 \text{ (C.05)} \times 0.97 \text{ (C.06)} \times 0.98 \text{ (C.07)} \times 0.95 \text{ (C.08)} \times 0.98 \text{ (C.09)} \times 1.00 \text{ (C.10)} = € 160.833,60$

e, in cifra tonda:

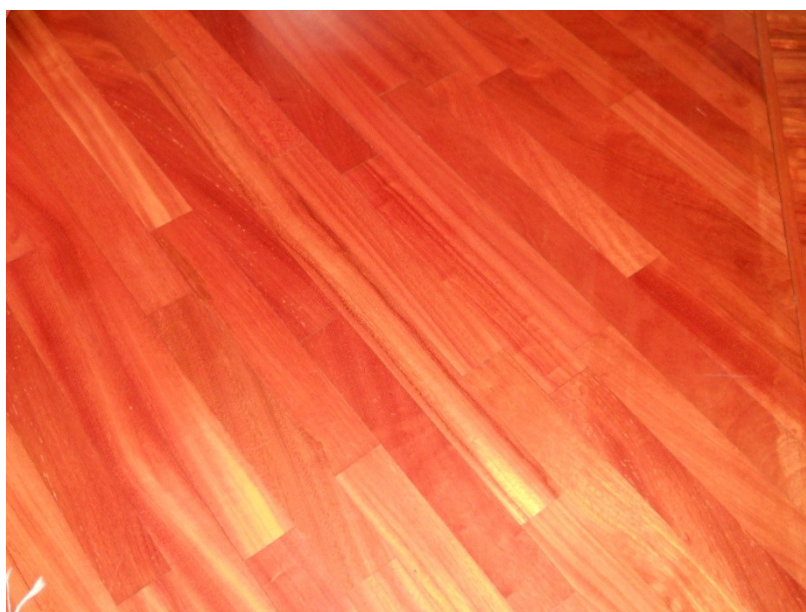
**Vm = Valore mercato = € 160.850,00**

### RILIEVO FOTOGRAFICO

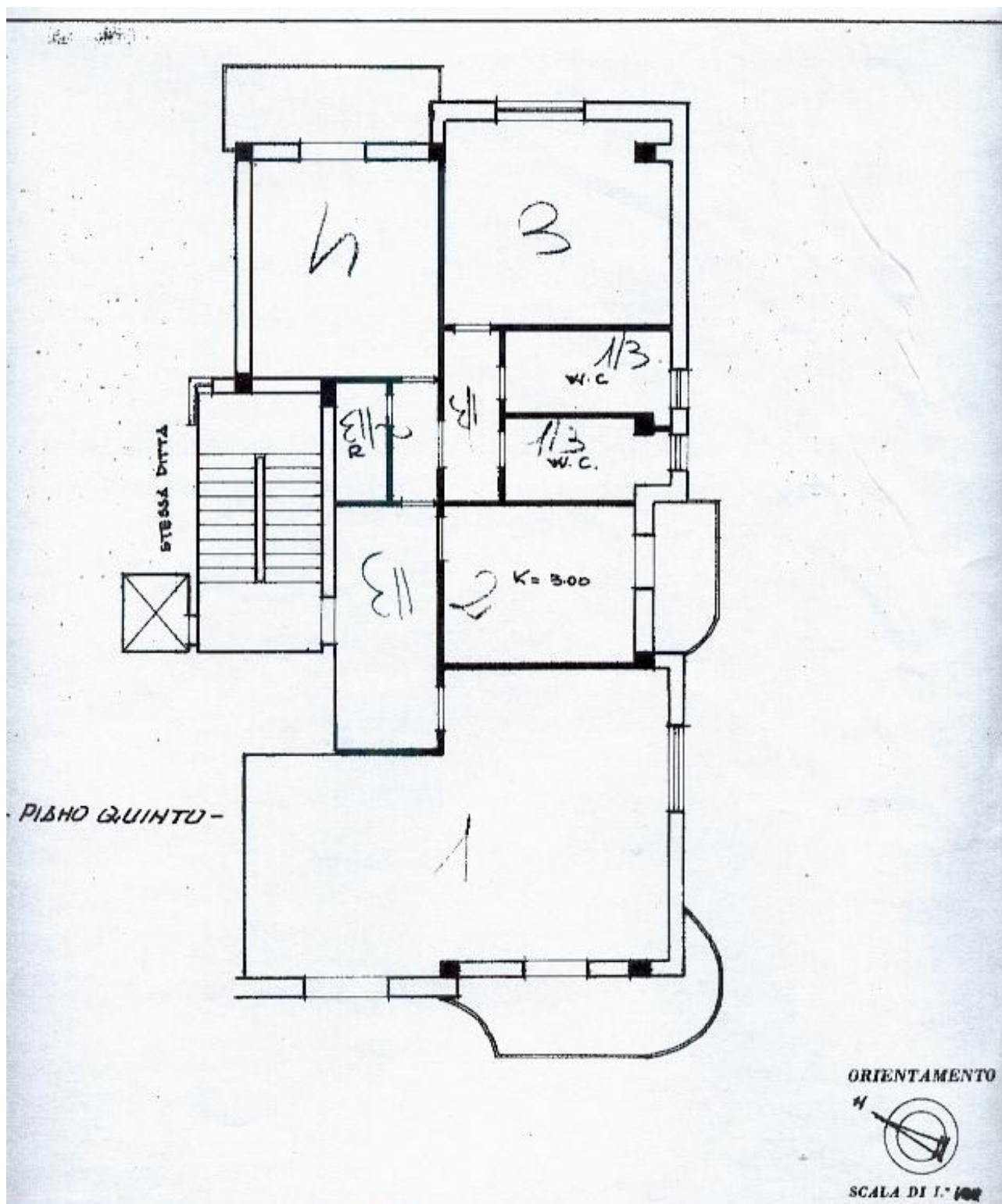








PLANIMETRIA CATASTALE



### IMMOBILE IN RENDE AL FOG. 38 PART 518 SUB 11

Sinteticamente l'appartamento, risulta essere sito al quinto piano di un fabbricato pluripiano, con accesso da Via Don Minzoni a Rende. L'immobile è costituito da: un ingresso; da un soggiorno; uno servizio igienico; due camere da letto; una studio; e due balconi. L'appartamento ha accesso da scala condominiale e da un ascensore. Tutti gli ambienti, risultano areati ed illuminati, da infissi di discrete dimensioni e minima qualità: infisso non a taglio termico con vetro singolo. La dotazione tecnologica ed impiantistica riflette l'epoca della realizzazione (metà anni settanta).

#### DETERMINAZIONE VALORE

Il valore della stima si basa sul metodo di accertamento fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, prendendo in analisi, la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al secondo semestre 2014.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario o normale, determinato dall'analisi del mercato immobiliare, secondo le tabelle OMI.

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo NORMALE

Valore Mercato (€/mq) **Min 1.250 Max 1.450**

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO IMMOBILE RESIDENZIALE

Il metodo di determinazione si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del **Valore Normale dei Fabbricati** e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

$VNU = Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K;$

K è la media ponderata del coefficiente  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) calcolato secondo la seguente formula:

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

che per l'immobile in oggetto diventa:

$K = (0.3 + 3 \times 0.5) / 4 = 0.55$

quindi:

$VNU = 1.250 + (1450 - 1.250) \times 0.55 = € 1.360,00$

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella valutazione, il termine di stima sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

---

muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, che per il singolo immobile é la seguente:  
Per cui, avendo rilevato 80.00 mq di superficie commerciale d'immobile (appartamento) e il 25 % dei 8.00 mq di superficie di balconi, (Norma UNI 10750 ) pari quindi a 2.00 mq, si ha

**SUP. COMM. (abitazione) = 82 mq;**

### **STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO**

Per cui, avendo rilevato **82 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **1.360,00 €** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, in stato conservativo "normale", si ha

V mercato appartamento = mq 82 x € 1.360,00 = € 111.520,00;  
e, in cifra tonda:

**Valore OMI mercato = € 111.520,00**

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE PER IL FABBRICATO

I coefficienti di differenziazione o correttivi, previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480, base di tutta la letteratura tecnica, sono dei numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, esplicitando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati

Pertanto, si ottengono i seguenti Coefficienti applicabili (precisando che i moltiplicatori, il cui primo numero è 0, seguito da virgola e altri numeri, produce un ribasso):

C.01 - Coefficiente di Zona (posizione e collegamenti)

Zona: (periferica)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.02 - Coefficiente di Zona (collegamenti)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.03 - Coefficiente Edificio

Età della costruzione < 50 anni

Coefficiente Edificio = 0.98

C.04 - Coefficiente Edificio

Parcheggio: su suolo privato e Box Privati

Coefficiente Edificio = 0.97

C.05 - Coefficiente Immobile

Stato di conservazione e manutenzione dell'unità: discreto

Coefficiente immobile = 0.98

C.06 - Coefficiente Immobile

Superficie immobile: mq 145 circa (> 100 mq)

Coefficiente immobile (1 unità) = 0.97

C.07 - Coefficiente Immobile

finiture: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.98

C.08 - Coefficiente Immobile

infissi: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.95

C.09 - Coefficiente Immobile

Impianti tecnologici: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.98



## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

---

C.10 - Coefficiente Immobile

Servizi igienici: n° 2 normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 1.00

### STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Per cui, avendo assunto pari a € 111.520,00 il valore di mercato dell'unità, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell'unità si ottiene il valore di mercato dell'unità stessa allo stato attuale:

$V_{\text{mercato}} = € 111.520,00 \times 1.00 \text{ (C.01)} \times 1.00 \text{ (C.02)} \times 0.98 \text{ (C.03)} \times 0.97 \text{ (C.04)} \times 0.98 \text{ (C.05)} \times 0.97 \text{ (C.06)} \times 0.98 \text{ (C.07)} \times 0.95 \text{ (C.08)} \times 0.98 \text{ (C.09)} \times 1.00 \text{ (C.10)} = € 96.680,80$

e, in cifra tonda:

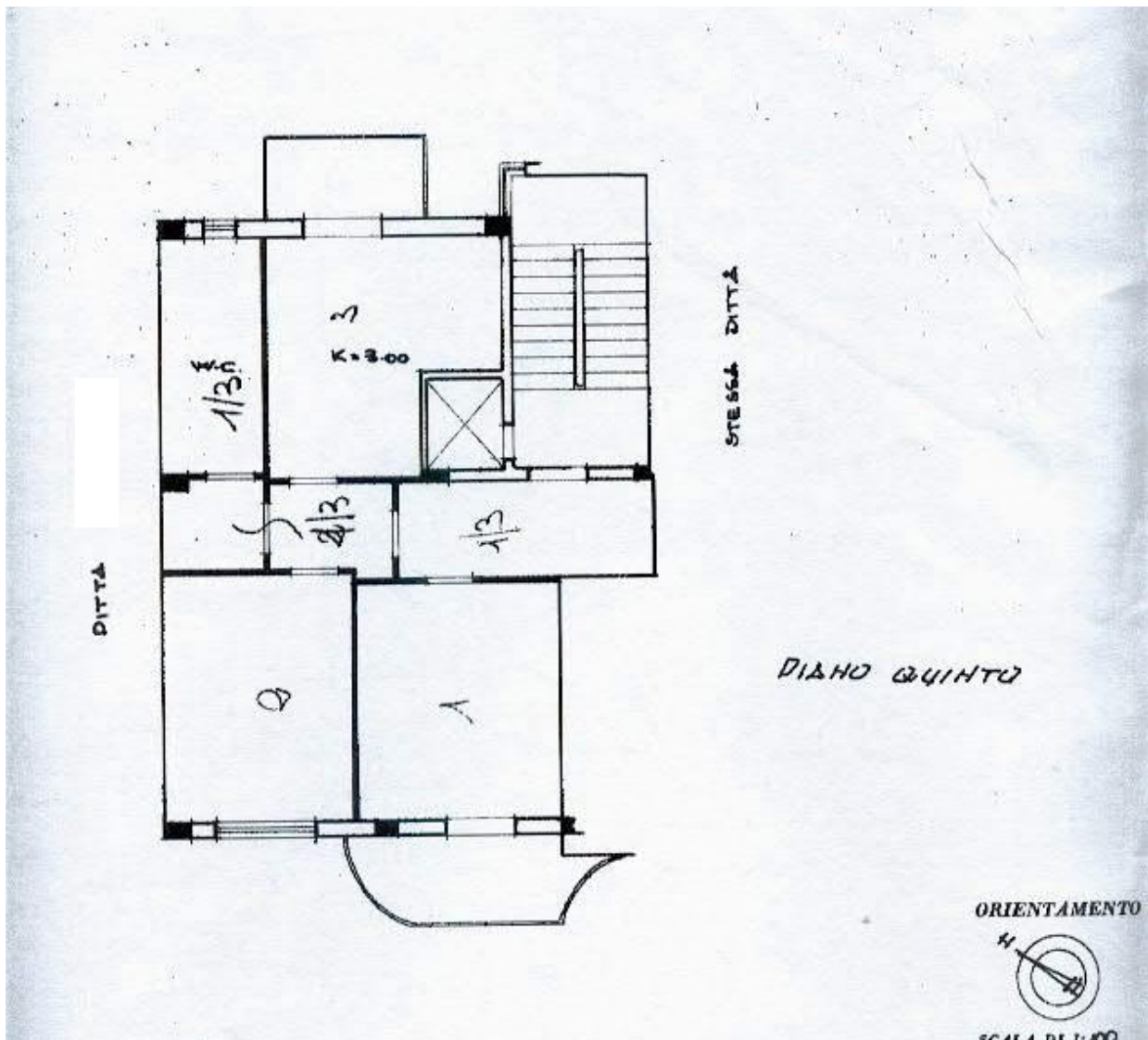
**Vm = Valore mercato = € 96.700,00**

### RILIEVO FOTOGRAFICO





## PLANIMETRIA CATASTALE



### Osservazioni:

Avendo rilevato:

- una difformità tra quanto riportato in catasto relativamente ai sub 10 e sub 11, e quanto esaminato in fase di sopralluogo, più precisamente le due unità abitative sono "di fatto" unite e costituenti un unico alloggio;
- una difformità tra quanto riportato in catasto (schede planimetriche) e quanto previsto dal progetto autorizzato;

Tali difformità implicano la redazione di pratica comunale regolarizzativa (SCIA) per un costo stimato di circa € 1.500,00 ad unità abitativa, Quindi:

**Vm = Valore part. 518 sub 10 = € 160.850,00 - € 1.500,00 = € 159.350,00;**

**Vm = Valore part. 518 sub 11 = € 96.700,00 - € 1.500,00 = € 95.200,00;**



### **RENDE FOG, 38 PART 450 SUB 32**

Il valore della stima si basa sul metodo di accertamento fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, prendendo in analisi, la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al **secondo semestre 2014**.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario o normale, determinato dall'analisi del mercato immobiliare, secondo le tabelle OMI.

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo NORMALE

Valore Mercato (€/mq) Min 730 Max 950

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO MAGAZZINO

$VNU = (Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min}) / 2;$

quindi:

$VNU = (950 + 730) / 2 = € 840,00$

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE BOX / MAGAZZINO

Nella valutazione, il termine di stima sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, che per il singolo immobile é la seguente:

**SUP. COMM. PIANO IV CON ALTEZZA DI MT 3.00 (BOX / MAGAZZINO) = 104 mq;**

#### **STIMA DEL VALORE DEL BOX / MAGAZZINO**

Per cui, avendo rilevato **104 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **840,00 €** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, in stato conservativo "normale", si ha

$V\ mercato\ appartamento = mq\ 104 \times €\ 840,00 = €\ 87.360,00;$

e, in cifra tonda:

**Valore OMI mercato = € 87.360,00**

Considerando l'articolazione interna lo stato di finitura e la presenza di un solo accesso il valore viene deprezzato del 25% pertanto:

**Valore mercato = € 87.360,0 - (€ 87.360,00 x 25%) = 65.520,00**

Valore nel Compendio Immobiliare in successioni: 1/5

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

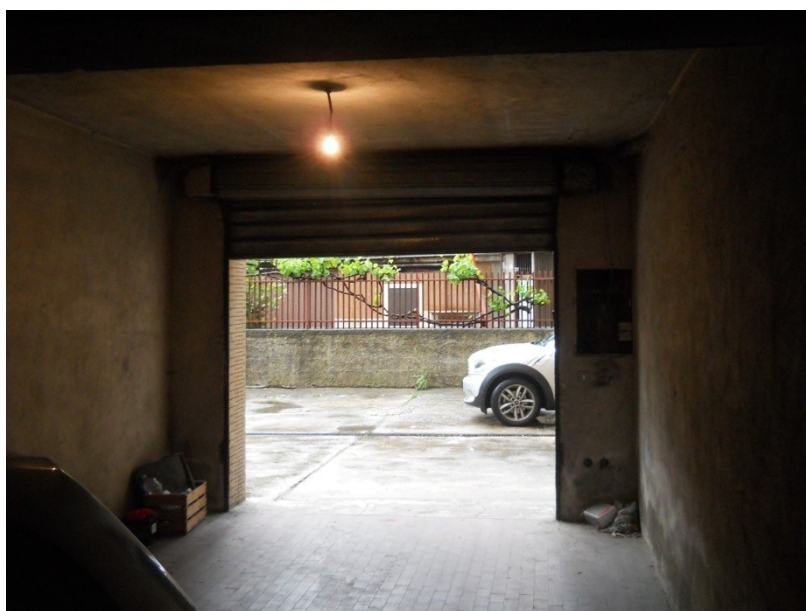
---

Quindi

$$\mathbf{V_{cimm} = Valore\ mercato/5 = \text{€ } 65.520,00/5 = \text{€ } 13.104,00}$$

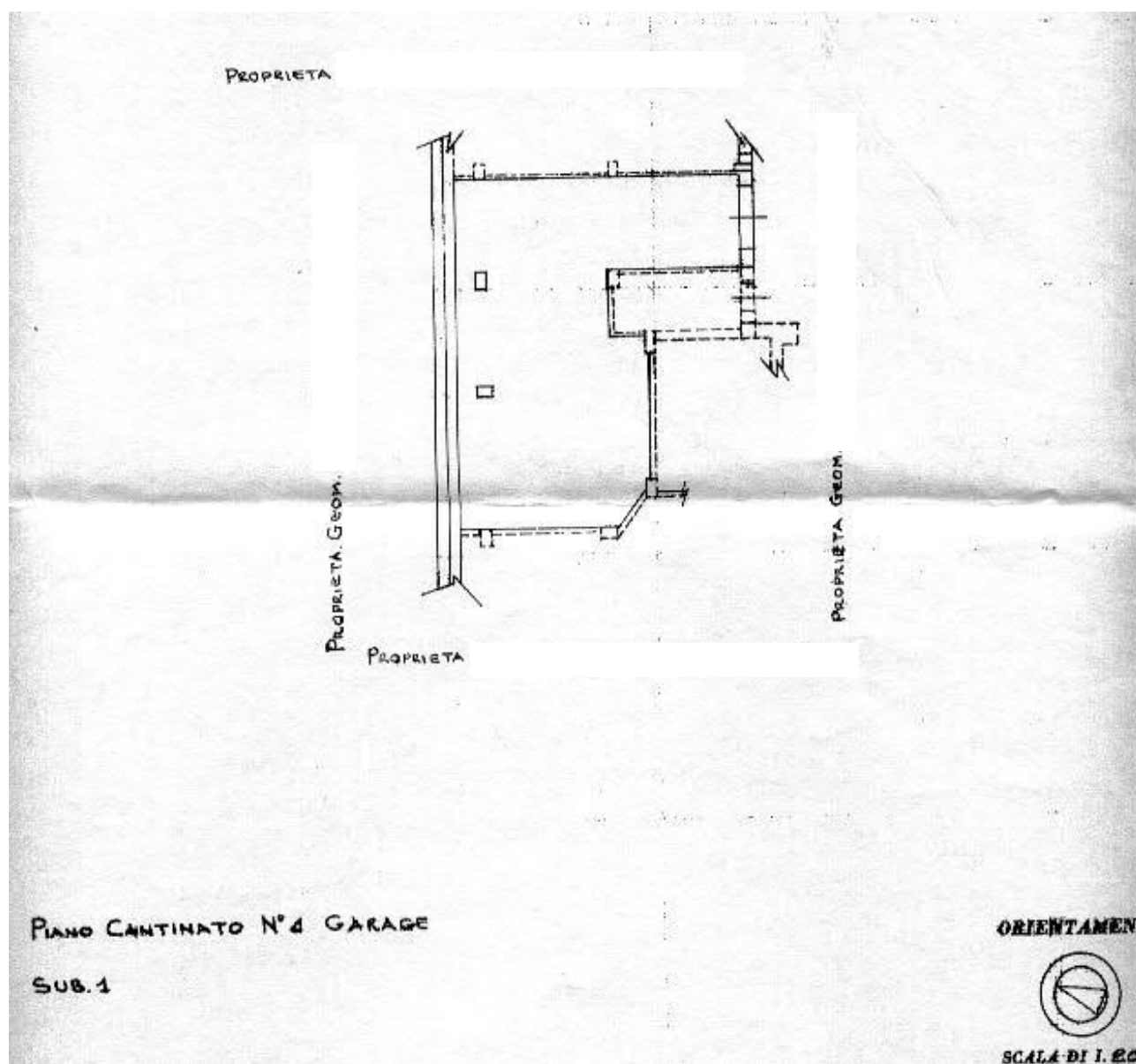
RILIEVO FOTOGRAFICO







## PLANIMETRIA CATASTALE



### COSENZA FOG 23 PART 129 SUB 1

Il valore della stima si basa sul metodo di accertamento fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, prendendo in analisi, la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al **secondo semestre 2015**.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario o normale, determinato dall'analisi del mercato immobiliare, secondo le tabelle OMI.

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: magazzino/box

Destinazione: commerciale

Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo NORMALE

Valore Mercato (€/mq) Min 380 Max 550

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO BOX / MAGAZZINO

$VNU = (Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min}) / 2;$

quindi:

$VNU = (550 + 380) / 2 = € 465,00$

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE BOX / MAGAZZINO

Nella valutazione, il termine di stima sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, che per il singolo immobile é la seguente:

**SUP. COMM. PIANO IV CON ALTEZZA DI MT 3.00 (BOX / MAGAZZINO) = 195 mq;**

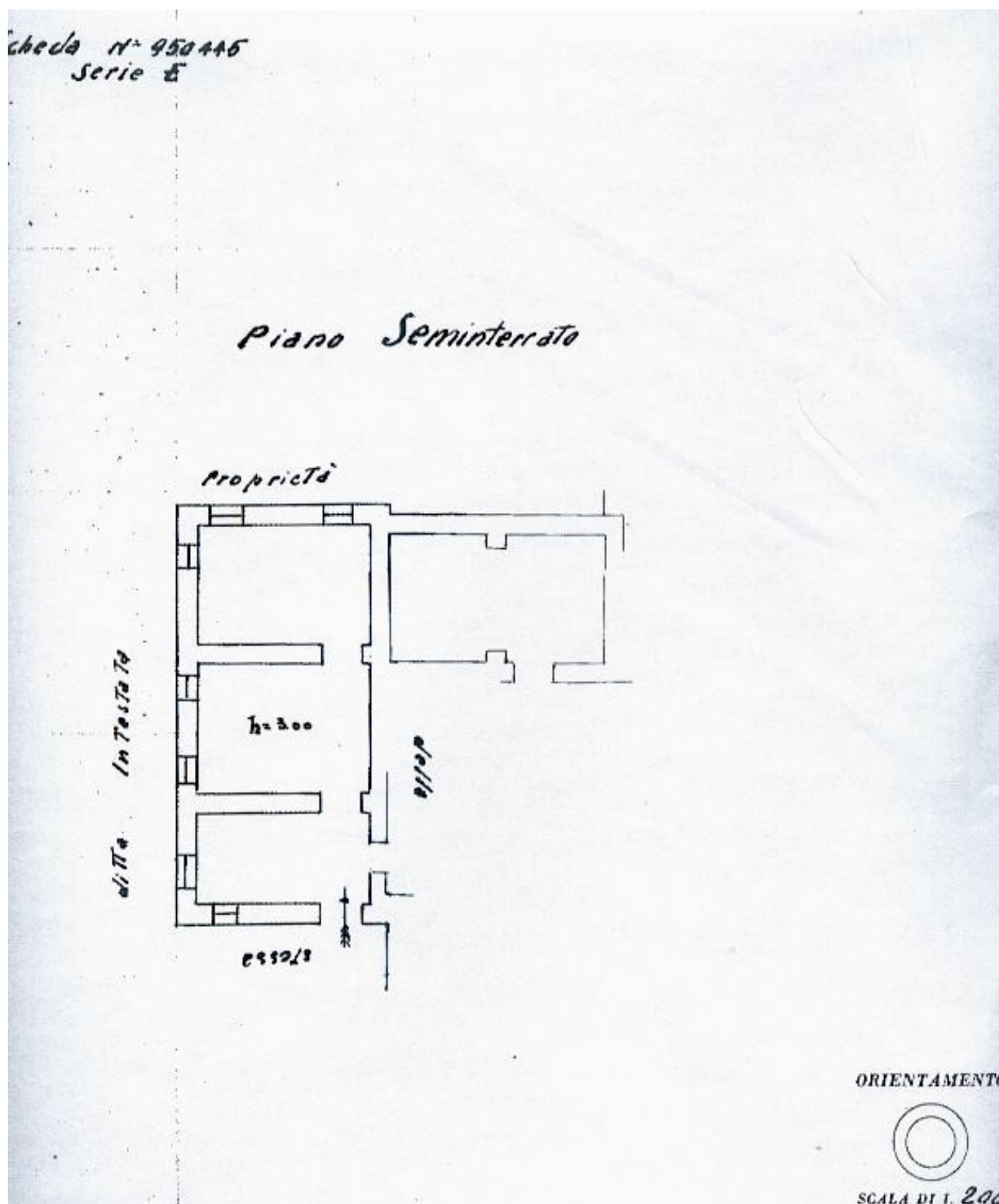
#### **STIMA DEL VALORE DEL BOX / MAGAZZINO**

Per cui, avendo rilevato **195 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **465,00 €** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, in stato conservativo "normale", si ha

$V\ mercato\ appartamento = mq\ 195 \times €\ 465,00 = €\ 90.675,00;$   
e, in cifra tonda:

**Valore OMI mercato = € 90.675,00**

PLANIMETRIA CATASTALE



## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

### VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE RELATIVO A VIA BENDICENTI

Per la valutazione del complesso immobiliare identificato nell'area ex industriale di via Bendicenti il sottoscritto ha utilizzato il criterio di valutarlo non come area industriale ma secondo la propensione edificatoria definita dal Piano Particolareggiato predisposto per la zona di Lungo Crati – Via Bendicenti, adottato con Delibera di C.C. n°53 del 15.10.98 e approvato con Delibera di C.C. n.59 del 27.12.1999, redatto dall'Amministrazione Comunale in esecuzione alla Variante del P.R.G.

Tale scelta il sottoscritto la conclude dal fatto che l'area in oggetto ha perso le sue caratteristiche industriali; questo perché i contenitori esistenti versano in cattive condizioni fisiche e di stato d'uso ma soprattutto perché oramai l'area, prima periferica ora di fatto e in pieno centro urbano, ha perso le sue caratteristiche industriali, non più compatibili con le destinazioni d'uso attuali residenziali di piano (Piano Particolareggiato).

In tale Piano Particolareggiato in seguito al Rilascio dell'Autorizzazione Paesistica, prot. n. 1497/P, del 31.05.2004 della Soprintendenza Per i Beni A.A.A.S. della Calabria (oggi Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle provincie di Cosenza, Catanzaro e Crotone), sono stati introdotti accorgimenti e modifiche, più specificatamente riferiti alle altezze dei singoli immobili che hanno reso necessario l'adeguamento delle altezze.

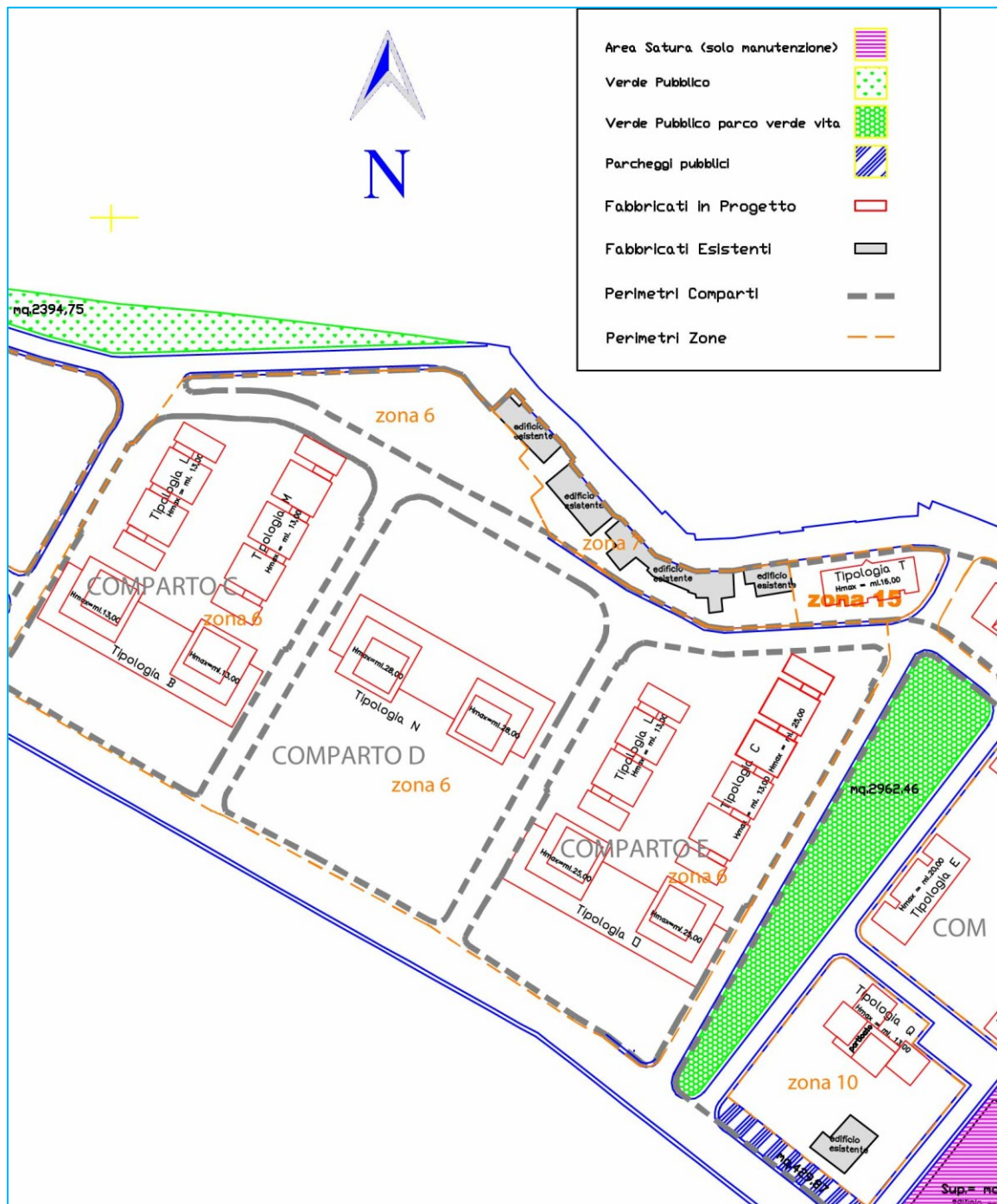
Si riporta di seguito la suddivisione in comparti della zona Lungo Crati – Via Bendicenti all'interno della quale ricadono le particelle appartenenti al complesso immobiliare più precisamente all'interno dei comparti "C", "D" e "E".

TABELLA RIEPILOGATIVA PER ZONE E COMPARTI

COMPARTO	ZONA	Z.T.O.	SUPERFICIE FONDARIA [mq]	TIPOLOGIA EDILIZIA	H MAX [ml]	VOLUME MASSIMO REALIZZABILE [mc]	INDICE FONDARIO [mc/mq]	SUP.COP.	DISTANZA min. FABBRICATI [ml]
A	1	B	1.540,00	G	13,00	4.936,00	3,21	30%	10,00
	2	B	1.615,81	H	10,00	3.000,00	1,86	30%	10,00
	3	F	4.122,25	I	10,00	7.910,00	1,92	20%	10,00
	4	A	1.391,61	edificio esistente - adeguamento igienico-sanitario pari a massimo mc 150 per unità abitativa -					
	14	A	537,00	edificio esistente - adeguamento igienico-sanitario pari a massimo mc 150 per unità abitativa -					
B	5	B	8.539,81	D	25,00	27.921,00	3,27	25%	10,00
C	6	B	32.584,45	B	13,00	12.214,00	2,93	30%	10,00
				L	13,00	6.259,68			
				M	13,00	8.346,24			
D				N	28,00	24.214,00			
				O	25,00	21.814,00			
E				L	13,00	6.259,68			
				C	h1 13,00 h2 25,00	16.374,96			
F	9	B	7.055,71	E	20,00	28.222,84	4,00	20%	10,00
	10	B	3.044,78	Q	13,00	5.200,00	1,71	25%	10,00
G	11	B	4.304,20	R	10,00	3.000,00	0,70	25%	10,00
	12	F	8.753,24	esistente					
	13	B	1.255,43	S	15,00	5.021,72	4,00	40%	10,00
H	6	B							
	7	A	1.440,37	edifici esistenti - adeguamento igienico-sanitario pari a massimo mc 150 per unità abitativa -					
	8	B	12.100,26	U	16,00	40.911,36	3,95	30%	10,00
				P	10,00	6.912,00			
	15	B	1.000,41	T	16,00	4.501,85	4,50	30%	10,00



## STALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO



### **DIVISIONE COMPLESSO VIA BENDICENTI**

Per la divisione di tale complesso immobiliare si è utilizzato il criterio di seguire la partizione in comparti come da Piano Particolareggiato e precisamente:

#### **Quota 1 Comparto C**

tale comparto è costituito dalle seguenti particelle e porzioni di esse:

foglio n° 23 particella n° 70 per una parte di 8039 mq;

foglio n° 23 particella n° 71 per una parte di 70 mq;

#### **Quota 2 Comparto D**

tale comparto è costituito dalle seguenti particelle e porzioni di esse:

foglio n° 23 particella n° 70 per una parte di 7549 mq;

foglio n° 23 particella n° 71 per una parte di 1010 mq;

foglio n° 23 particella n° 72 per una parte di 190 mq;

#### **Quota 3 Comparto E**

tale comparto è costituito dalle seguenti particelle e porzioni di esse:

foglio n° 23 particella n° 70 per una parte di 1120 mq;

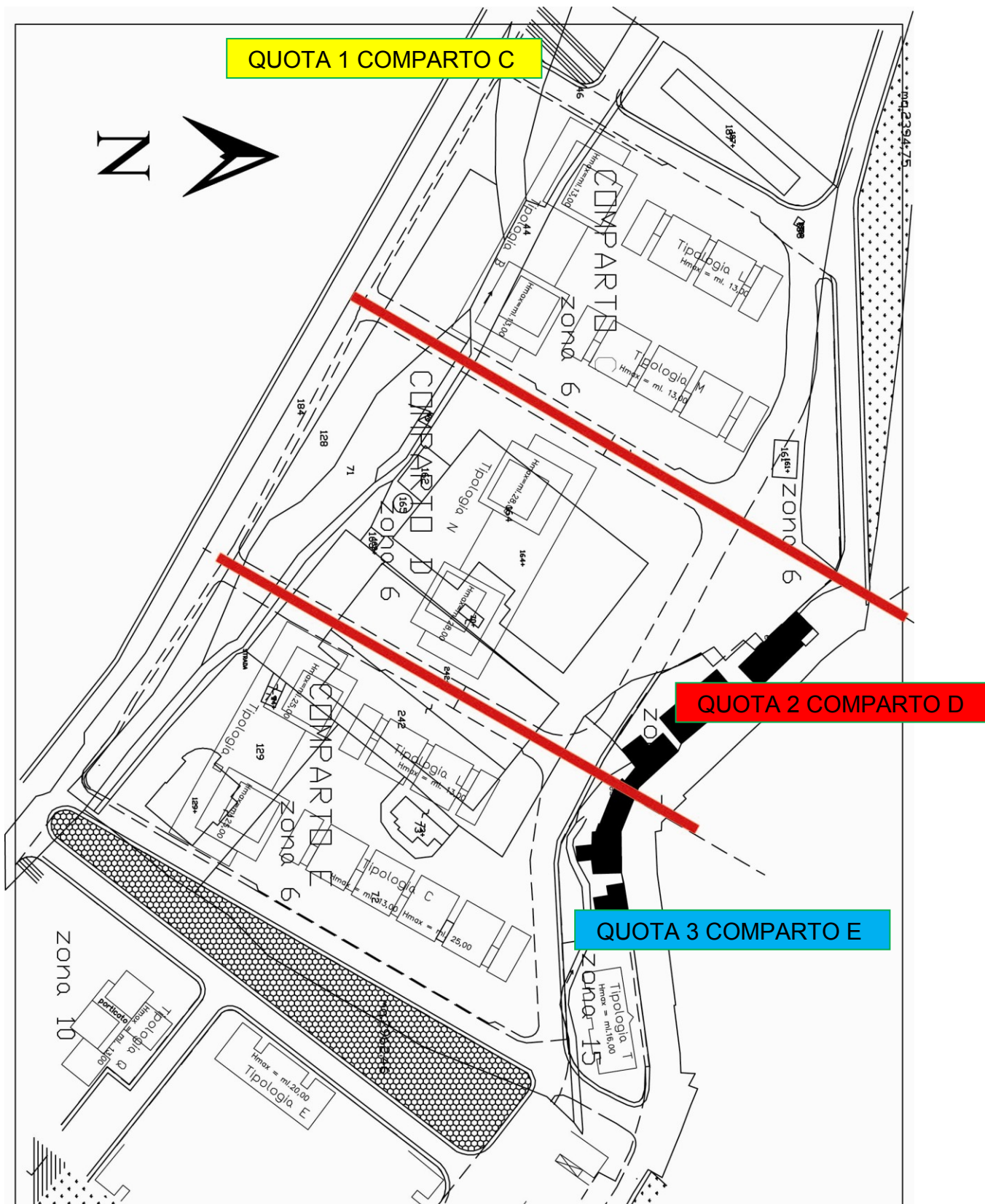
foglio n° 23 particella n° 71 per una parte di 190 mq;

foglio n° 23 particella n° 72 per una parte di 6560 mq;

foglio n° 23 particella n° 73 per una parte di 310 mq;

foglio n° 23 particella n° 74 per una parte di 36 mq;

come meglio rappresentato nel grafico successivo:





## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

quindi si sono considerate delle linee di frazionamento secondo l'asse stradale della viabilità di piano. (nel grafico precedente indicate con una linea di colore rosso)

### **STIMA DEL PREZZO PER L'AREA "VIA Bendicenti (ex Area Industriale )**

Per la valutazione del prezzo al mq si è partiti dalla *TABELLA RIEPILOGATIVA PER ZONE E COMPARTI (Piano Particolareggiato)* e in particolare:

#### **volumetria realizzabile**

COMPARTO C TIPOLOGIA B,L,M .....26.820,00 mc;

COMPARTO D TIPOLOGIA N..... .....24.214,00 mc;

COMPARTO E TIPOLOGIA O,L,C .....44.450,00 mc;

**TOTALE .....95.484,00 mc**

Dalla ricerca presso delle Agenzie Immobiliari si è rilevato il prezzo di **50,00 €/mc** pertanto:

#### **Valore della Volumetria realizzabile**

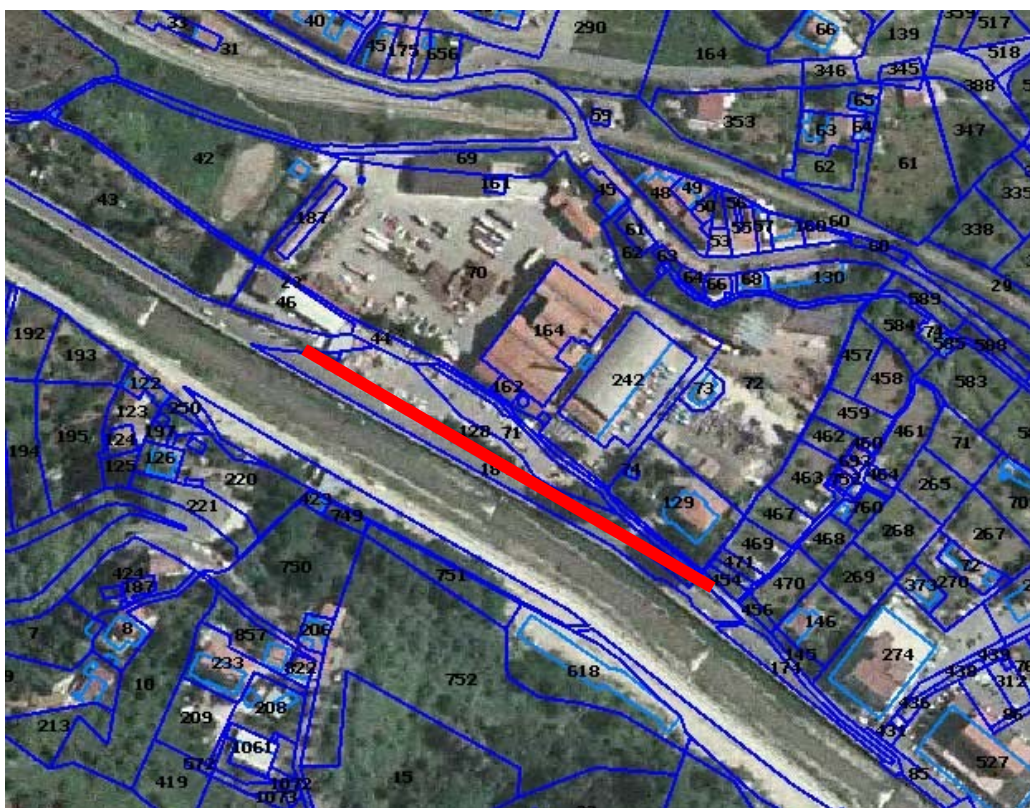
Volumetria Tot x 50,00 €/mc = 95.484,00 mc x 50,00€/mc = **4.774.200,00 €**

Per ottenere il valore al mq si divide per la superficie totale dei comparti pertanto:

#### **Valore della Superficie (per mq) realizzabile**

Valore della Superficie (per mq) realizzabile = Valore della Volumetria realizzabile / Sup Tot Comparti = 4.774.200,00 € / 32584,45 mq = 146.50 €/mq approssimati a 145 €/mq quindi:

**Valore al Mq di Superficie = 145 €/mq**



Come si osserva dalla foto precedente la recinzione (indicata con linea rossa) del complesso ex industriale ricade all'esterno della proprietà di inglobando le particelle n° 128 e 44 di altre proprietà.

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

### 5. VALUTAZIONE COMP. IMMOB. DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE: TERRENI AGRICOLI

Per la Valutazione del complesso immobiliare terreni agricoli si è riferito ai Valori Agricoli Medi pubblicati e validati dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza per l'anno 2014.

#### COMUNE DI SAN FILI

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
1	San Fili	11	43	Cast Frut	11620	0,89	10.341,80	1/1
2	San Fili	11	81	Cast Frut	3460	0,89	3.079,40	1/1
<b>Valore Totale</b>							<b>13.421,20</b>	

3	San Fili	14	116	Cast Frut	6460	0,89	5.749,40	1/1
4	San Fili	14	118	Cast Frut	140	0,89	124,60	1/1
<b>Valore Totale</b>							<b>5.870,00</b>	

5	San Fili	15	53	Cast Frut	270	0,89	240,30	1/1
<b>Valore Totale</b>							<b>240,30</b>	

#### COMUNE DI APRIGLIANO

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
6	Aprigliano	1	2	Bosco Ced	1135820	0,45	511.119,00	1/1
7	Aprigliano	1	3	Semin	96860	0,49	47.461,40	1/1
8	Aprigliano	1	4	Bosco Alto	212060	0,71	150.562,60	1/1
9	Aprigliano	1	5	Bosco Ced	373870	0,45	168.241,50	1/1
10	Aprigliano	1	6	Bosco Ced	4120	0,45	1.854,00	1/1
11	Aprigliano	1	7	Bosco Ced	279810	0,45	125.914,50	1/1
12	Aprigliano	1	10	Pascolo	129640	0,47	60.930,80	1/1
<b>Valore Totale</b>							<b>1.066.083,80</b>	

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
13	Aprigliano	3	1	Bosco Ced	155340	0,45	69.903,00	1/1
14	Aprigliano	3	2	Bosco Ced	440	0,45	198,00	1/1
15	Aprigliano	3	3	Bosco Ced	52580	0,45	23.661,00	1/1
16	Aprigliano	3	4	Bosco Ced	56280	0,45	25.326,00	1/1
17	Aprigliano	3	7	Sem Irr	13580	0,97	13.172,60	1/1
18	Aprigliano	3	8	Fab Rur	240	200	48.000,00	1/1

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

19	Aprigliano	3	9	Bosco Ced	108420	0,45	48.789,00	1/1
20	Aprigliano	3	10	Cast Frut	19440	0,61	11.858,40	1/1
21	Aprigliano	3	11	Sem Arb	14350	1,05	15.067,50	1/1
22	Aprigliano	3	16	Cast Frut	9490	0,61	5.788,90	1/1
23	Aprigliano	3	17	Bosco Ced	1120	0,45	504,00	1/1
<b>Valore Totale</b>							<b>274.268,40</b>	

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
24	Aprigliano	31	45	Bosco Ced	53980	0,45	24.291,00	1/1
<b>Valore Totale</b>							<b>24.291,00</b>	

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
26	Aprigliano	36	2	Cast Frut	209330	0,61	127.691,30	1/1
27	Aprigliano	36	43 ex 1	Cast Frut	76480	0,61	46.652,80	1/1
28	Aprigliano	36	44 ex 1	Cast Frut	19830	0,61	12.096,30	1/1
<b>Valore Totale</b>							<b>186.440,40</b>	

### COMUNE DI CARPANZANO

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
29	Carpanzano	14	14	Cast Frut	26340	0,61	16.067,40	1/1
30	Carpanzano	14	15	Fab Rur	48	200	9.600,00	1/1
31	Carpanzano	14	16	Cast Frut	22230	0,61	13.560,30	1/1
32	Carpanzano	14	22	Cast Frut	11010	0,61	6.716,10	1/1
33	Carpanzano	14	26	Cast Frut	8470	0,61	5.166,70	1/1
<b>Valore Totale</b>							<b>51.110,50</b>	

### COMUNE DI MENDICINO

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
34	Mendicino	6	611	Uliveto	290	0,55	159,50	1/3
<b>Valore Totale</b>							<b>159,50</b>	

### **BENI NON VALUTATI E NON CADENTI NEL PROGETTO DI DIVISIONE**

Il sottoscritto nella definizione del complesso immobiliare da ripartire tra le quote secondo il progetto di Divisione (oggetto della presente) ha preso in considerazione anche quelli riportati nell'Atto per Causa di Morte: **Accettazione Tacita di Eredità** del Sig.

trascritto a cura della Curatela Fallimentare

data 10/06/2013 RG

14694 RP 10349

Nel progetto di divisione **non sono stati considerati** i seguenti immobili:

- Comune di Rovito al foglio n° 13 la particella n° 128 sub 6 perché venduta nel 1995 con atto del Notaio F. Zupi del 10/05/1995 Rep 17057 trascritto in data 06/06/1995 RG 13799 Rp 11390;
- Comune di Cosenza al foglio n° 23 la particella n° 46 perché con Atto di Acquisto RG n° 559 e RP n° 145506 del 09/01/1987 le parti danno atto <....che la particella 46 è attualmente abusivamente occupata dalla società e la sua proprietà è contestata dal Demanio...>
- Comune di Cosenza al foglio n° 23 la particella n° 187 non identificata nell'atto di acquisto e attualmente occupata da diversi privati.
- Comune di Cosenza al foglio n° 23 le particelle n° 161, 162, 163, 164, 165 e 188 in quanto fuse alla particella n° 70 con atto catastale (prot CS 0089877 del 30/04/2014) redatto e presentato a cura del Curatore Fallimentare.
- Comune di Cosenza al foglio n° 23 le particelle n° 23, 242, 129 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5 già a disposizione del Curatore Fallimentare in quanto comprese nell'Atto Costitutivo "
- Comune di Cosenza al foglio n° 23 le particelle n° 134 sub 2 e 135 in quanto non più esistenti perché inglobate in edificio scolastico come si osserva nella foto seguente.





## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

### 6. IL PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI CADENTI NELLA SUCCESSIONE

Il sottoscritto nella stesura del progetto di divisione ha tenuto conto del seguente criterio:

*Le porzioni saranno formate comprendendo in ciascuna una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione all'entità di ciascuna quota, cercando di mantenere intatto il singolo bene quindi non procedendo a frazionamenti dello stesso (caso appartamenti) e cercando di evitare nel caso di ineguaglianza in natura nelle porzioni la compensazione con un equivalente in denaro, vale a dire il conguaglio (come prevede l'art. 728 c. c.)*

Pertanto da quanto stabilito nei paragrafi precedenti si ha il seguente progetto di divisione in tre quote o porzioni in quanto gli eredi del de cuius sono i tre figli, la moglie non rientra perché rinunciataria alla quota.

QUOTA 1									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	70/C		edificabile	8127	145	1 178 415,00
	COSTO DEMOLIZIONE								
2	APRIGLIANO	T	1	3		SEM			47 461,40
3	APRIGLIANO	T	1	4		BA			150 562,60
4	APRIGLIANO	T	1	5		BC			168 241,50
5	APRIGLIANO	T	3	9		BC			48 789,00
6	APRIGLIANO	T	3	16		CF			5 788,90
7	APRIGLIANO	T	3	17		BC			504,00
8	APRIGLIANO	T	31	45		BC			24 291,00
9	APRIGLIANO	T	36	2		CF			127 691,30
10	APRIGLIANO	T	36	44EX1		CF			12 096,30
11	APRIGLIANO	T	36	43 EX1		CF			46 652,80
12	SAN FILI	T	11	81		CF			3 079,40
13	SAN FILI	T	14	118		CF			124,60
14	SAN FILI	T	15	53		CF			240,30
15	MENDICINO	T	6	611		U			53,16
VALORE QUOTA 1									<b>1813991,26</b>

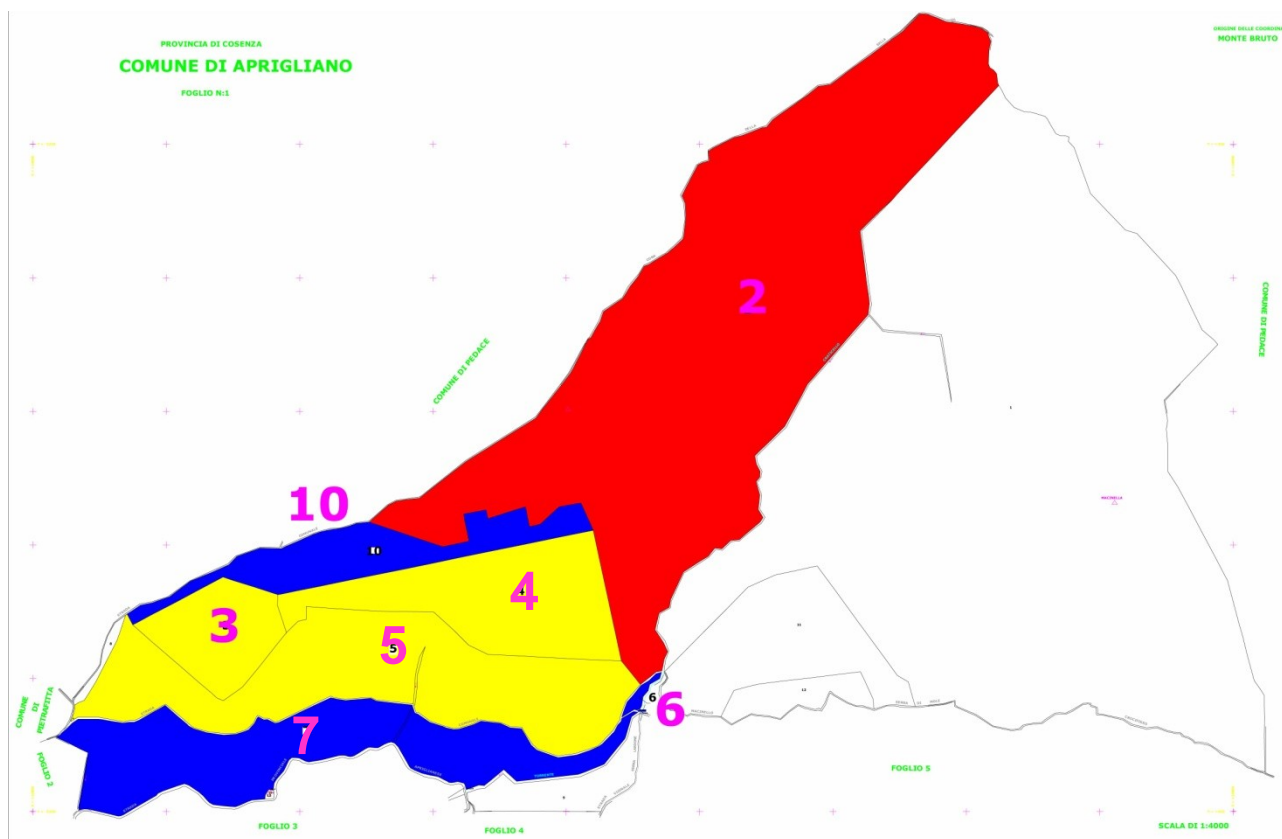
QUOTA 2									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	70/D		edificabile	8883	145	1 288 035,00
	COSTO DEMOLIZIONE								- 300 000,00
2	COSENZA	F	7	462	8	A/3			61 242,50
3	RENDE	F	38	518	10	A/3			159 350,00
4	RENDE	F	38	518	11	A/3			95 200,00
5	APRIGLIANO	T	1	2		BC			511 119,00
VALORE QUOTA 2									<b>1814946,50</b>

## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di

QUOTA 3									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	72/E		edificabile	8326	145	1 207 270,00
	COSTO DEMOLIZIONE								
2	COSENZA	F	23	129	1	C/2	195		90 675,00
3	COSENZA	T	23	189			135	145	19 575,00
4	COSENZA	T	29	148			435	145	63 075,00
5	RENDE	F	38	450	32	C/2			13 104,00
6	APRIGLIANO	T	1	6		BC			1 854,00
7	APRIGLIANO	T	1	7		BC			125 914,50
8	APRIGLIANO	T	1	10		P			60 930,80
9	APRIGLIANO	T	3	1		BC			69 903,00
10	APRIGLIANO	T	3	2		BC			198,00
11	APRIGLIANO	T	3	3		BC			23 661,00
12	APRIGLIANO	T	3	4		BC			25 326,00
13	APRIGLIANO	T	3	7		SI			13 172,60
14	APRIGLIANO	T	3	8		FR			10 000,00
15	APRIGLIANO	T	3	10		CF			11 858,40
16	APRIGLIANO	T	3	11		SA			15 067,50
17	CARPANZANO	T	14	14		CF			16 067,40
18	CARPANZANO	T	14	15		FR			6 000,00
19	CARPANZANO	T	14	16		CF			13 560,30
20	CARPANZANO	T	14	22		CF			6 716,10
21	CARPANZANO	T	14	26		CF			5 166,70
22	SAN FILI	T	11	43		CF			10 341,80
23	SAN FILI	T	14	116		CF			5 749,40
VALORE QUOTA 3									<b>1815186,50</b>

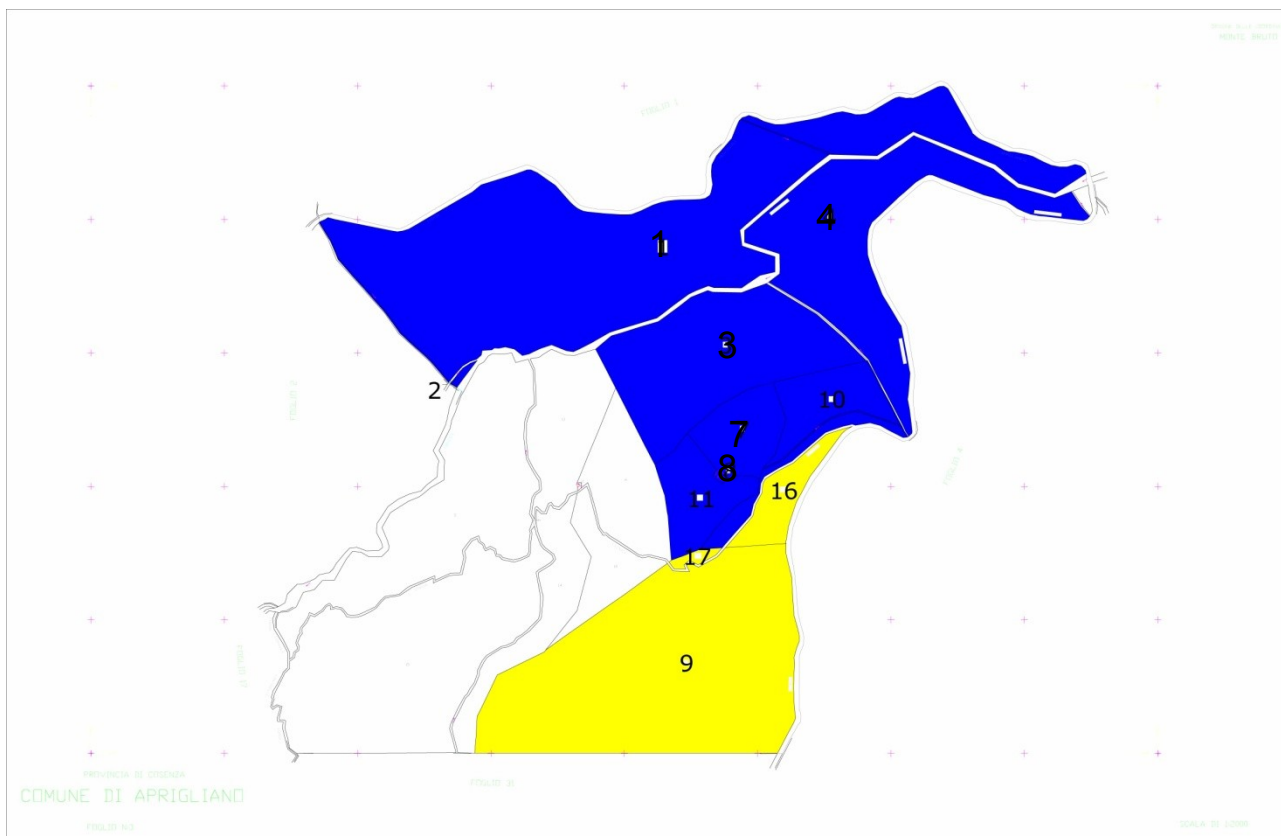
Come si osserva dalle tabelle precedenti la costituzione di tre quote impone la divisione (frazionamento catastale) delle particelle contraddistinte con i numeri 70 e 71 tette al foglio n° 23 di Cosenza.

**INDICAZIONE CARTOGRAFICA QUOTE**

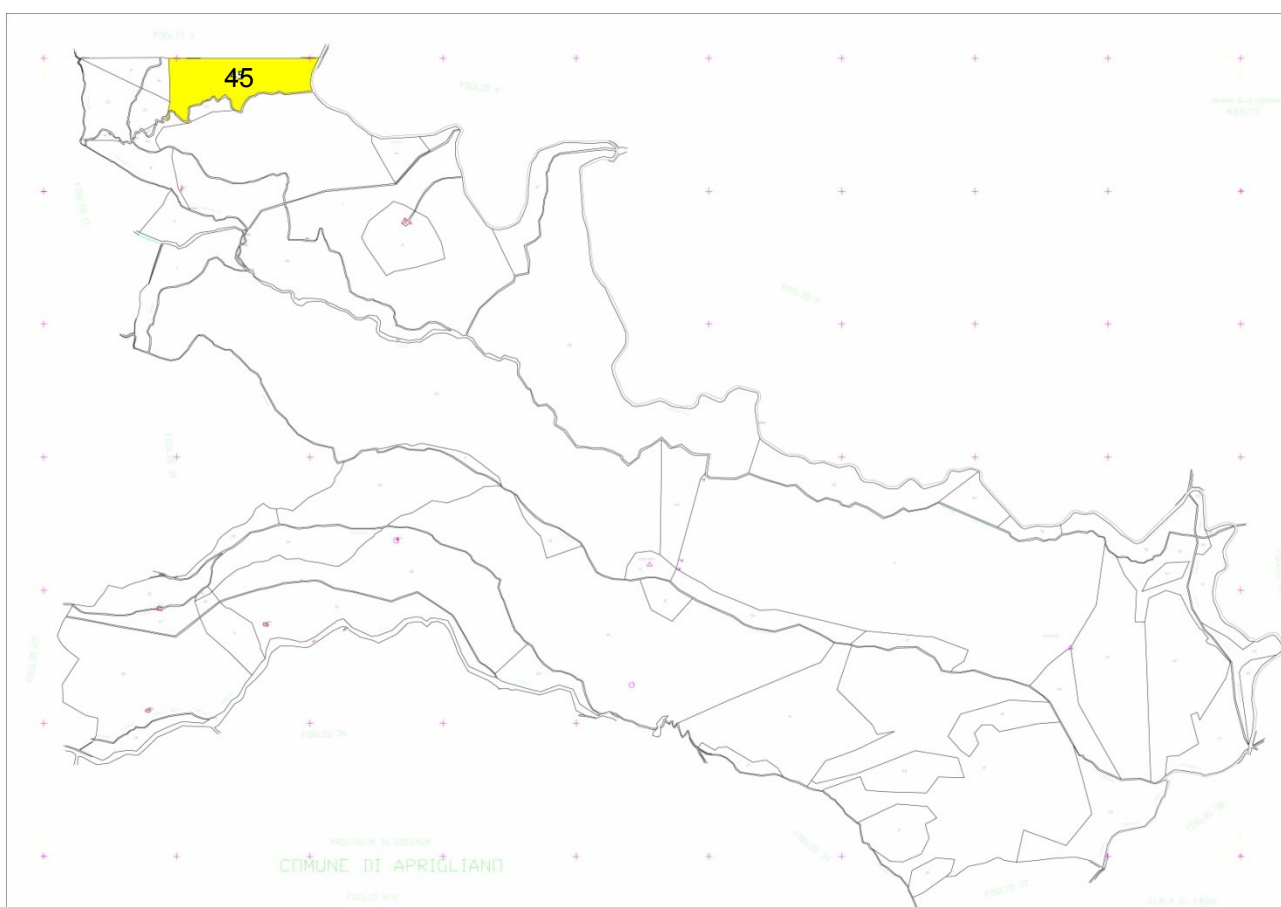


COMUNE DI APRIGLIANO FOGLIO 1

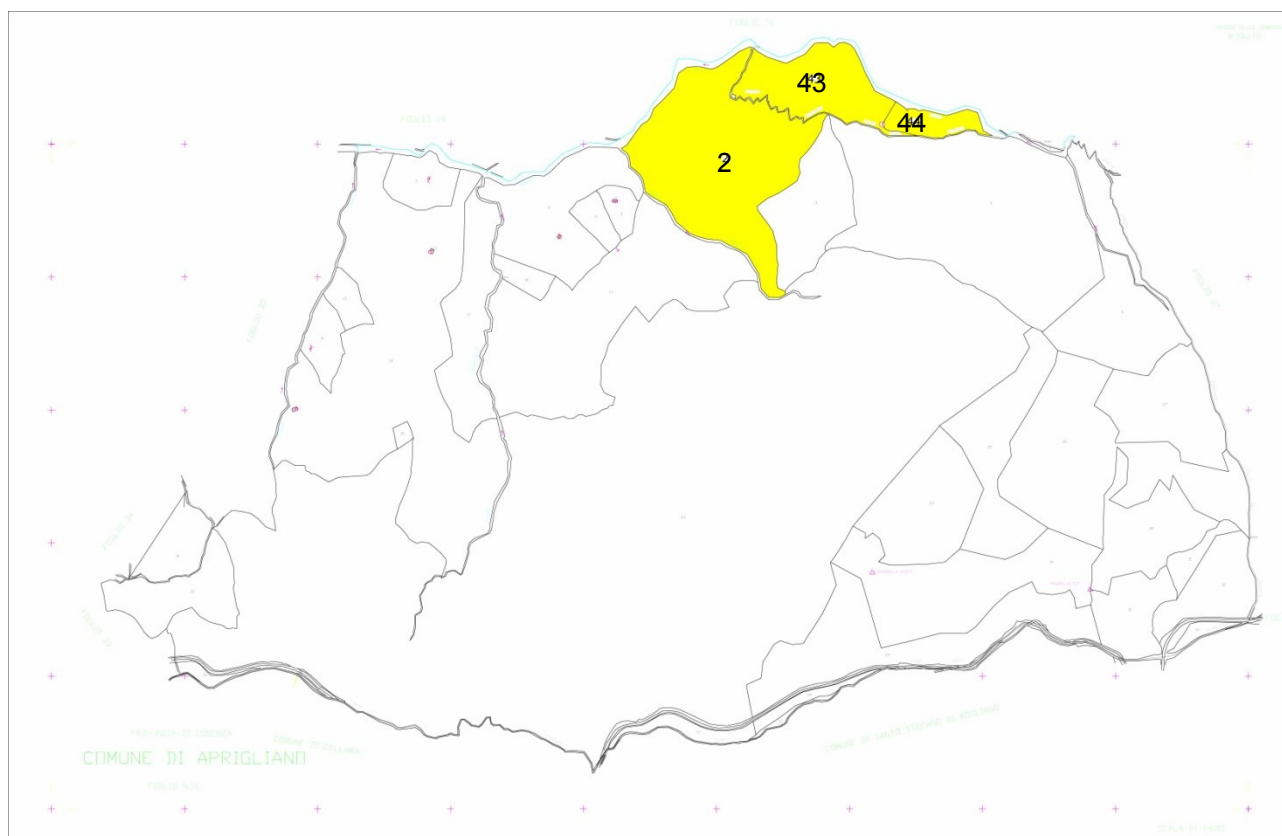
## Progetto di Divisione dei Beni in Successione di



COMUNE DI APRIGLIANO FOGLIO 3

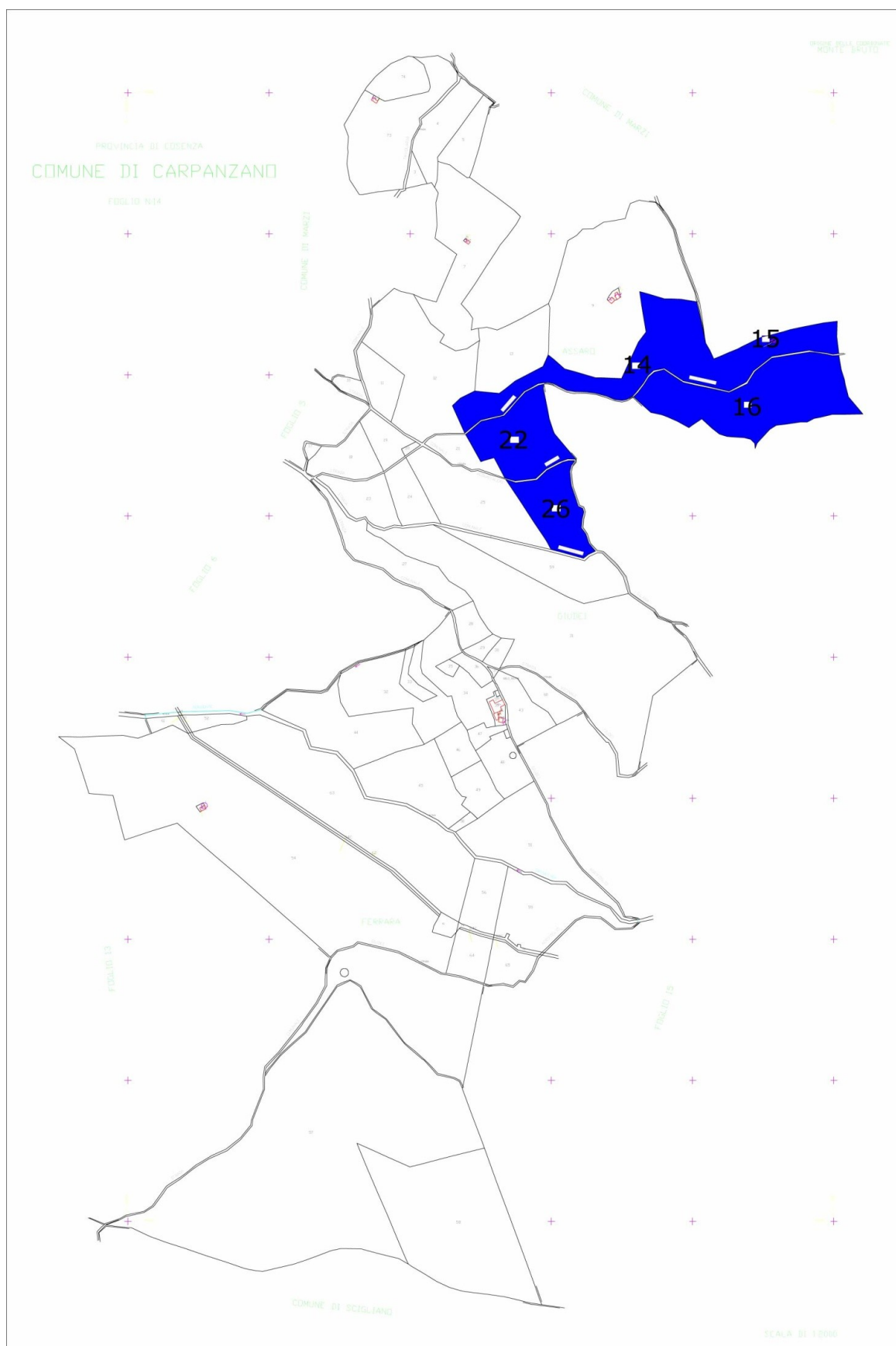


COMUNE DI APRIGLIANO FOGLIO 31

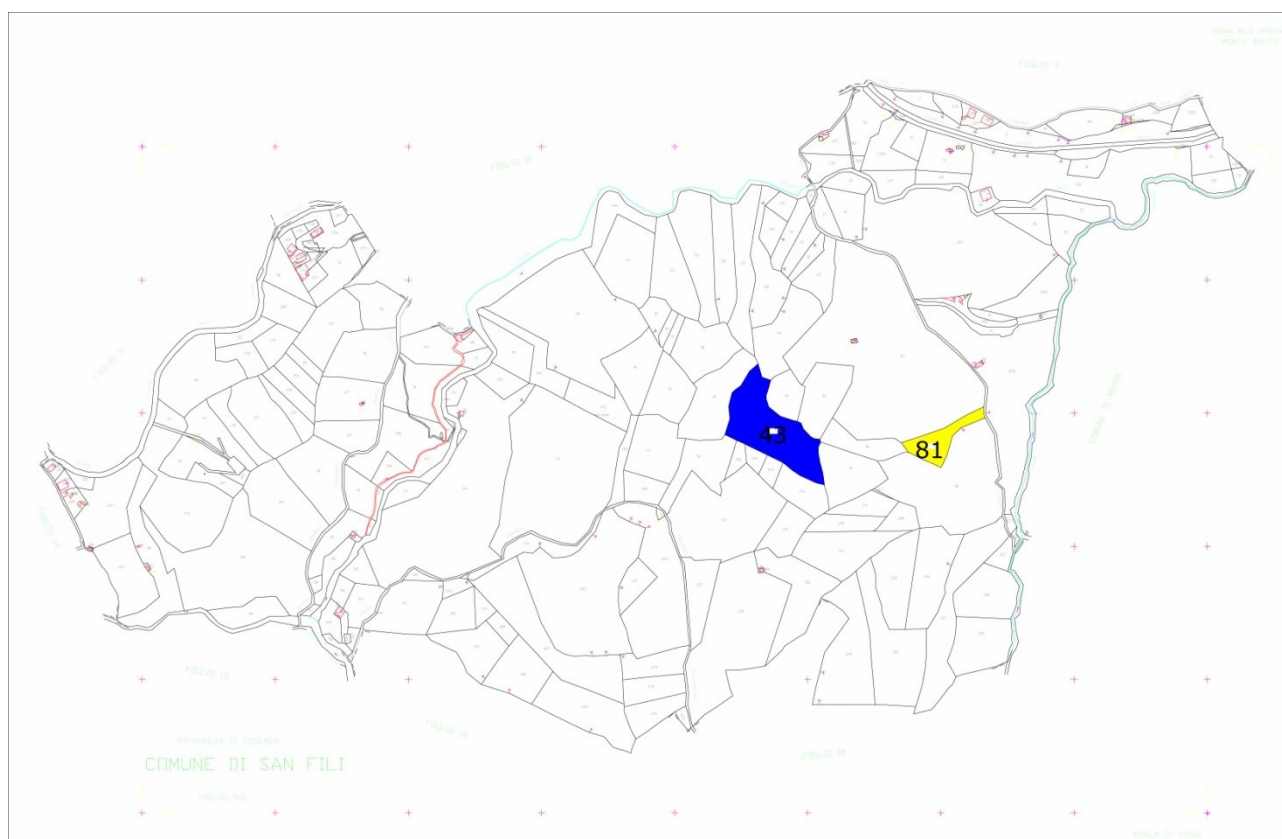


COMUNE DI APRIGLIANO FOGLIO 36





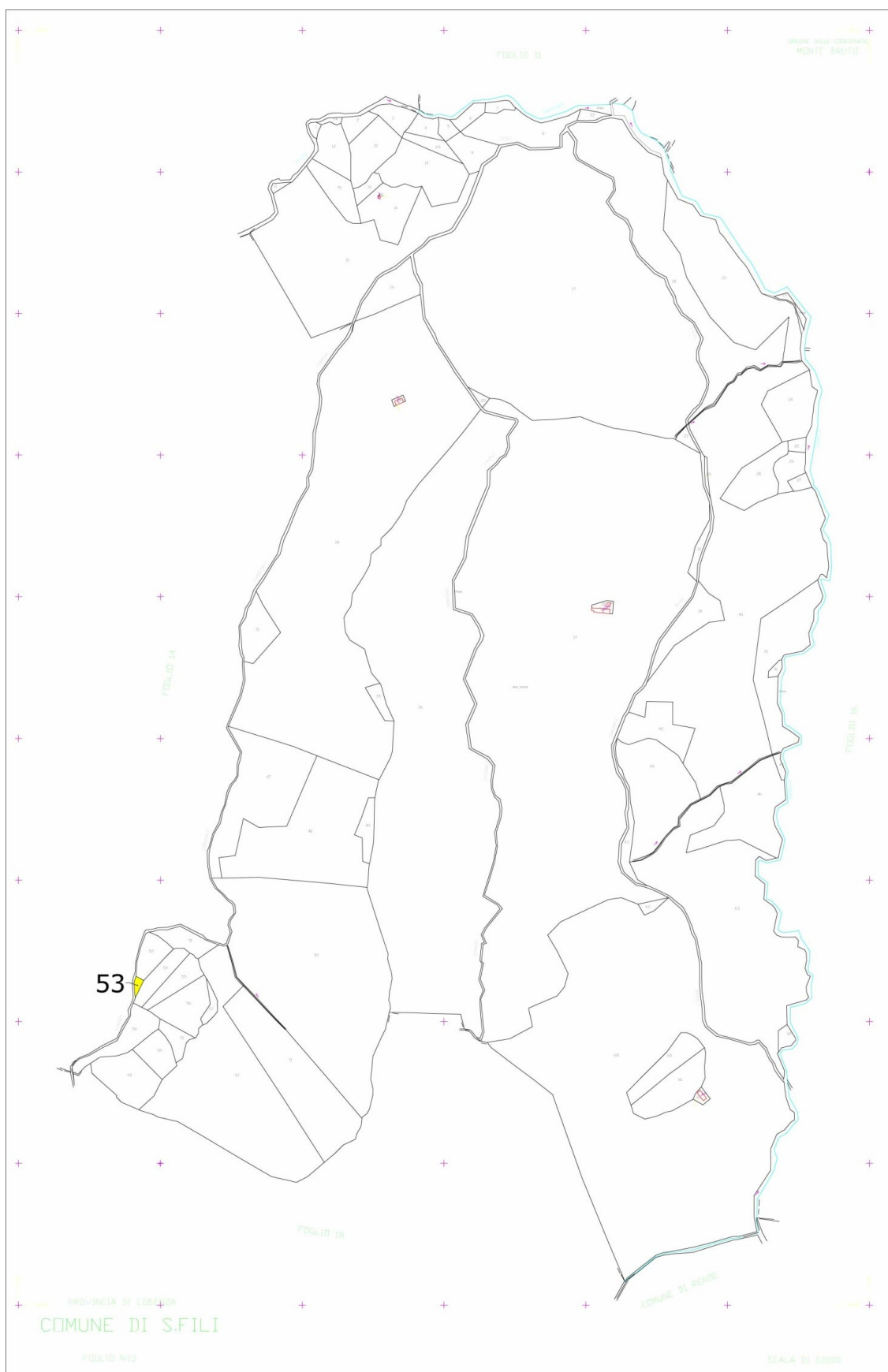
COMUNE DI CARPANZANO FOGLIO 14



COMUNE DI SAN FILI FOGLIO 11



COMUNE DI SAN FILI FOGLIO 14



COMUNE DI SAN FILI FOGGIO 15

## 7. ASSEGNAZIONE DELLE QUOTE

Dopo la definizione del progetto di divisione in tre quote o porzioni si procede all'attribuzione delle quote. Pertanto da quanto stabilito nei paragrafi precedenti si hanno tre quote o porzioni con la seguente assegnazione:

### QUOTA 1 assegnata

QUOTA 1									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	70/C		edificabile	8127	145	1 178 415,00
	COSTO DEMOLIZIONE								
2	APRIGLIANO	T	1	3		SEM			47 461,40
3	APRIGLIANO	T	1	4		BA			150 562,60
4	APRIGLIANO	T	1	5		BC			168 241,50
5	APRIGLIANO	T	3	9		BC			48 789,00
6	APRIGLIANO	T	3	16		CF			5 788,90
7	APRIGLIANO	T	3	17		BC			504,00
8	APRIGLIANO	T	31	45		BC			24 291,00
9	APRIGLIANO	T	36	2		CF			127 691,30
10	APRIGLIANO	T	36	44EX1		CF			12 096,30
11	APRIGLIANO	T	36	43 EX1		CF			46 652,80
12	SAN FILI	T	11	81		CF			3 079,40
13	SAN FILI	T	14	118		CF			124,60
14	SAN FILI	T	15	53		CF			240,30
15	MENDICINO	T	6	611		U			53,16
VALORE QUOTA 1									<b>1813991,26</b>

**€ - 716,82**

### QUOTA 2 assegnata

QUOTA 2									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	70/D		edificabile	8883	145	1 288 035,00
	COSTO DEMOLIZIONE								- 300 000,00
2	COSENZA	F	7	462	8	A/3			61 242,50
3	RENDE	F	38	518	10	A/3			159 350,00
4	RENDE	F	38	518	11	A/3			95 200,00
5	APRIGLIANO	T	1	2		BC			511 119,00
VALORE QUOTA 2									<b>1814946,50</b>

**€ + 238,41**



## QUOTA 3 assegnata

QUOTA 3									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	72/E		edificabile	8326	145	1 207 270,00
	COSTO DEMOLIZIONE								
2	COSENZA	F	23	129	1	C/2	195		90 675,00
3	COSENZA	T	23	189			135	145	19 575,00
4	COSENZA	T	29	148			435	145	63 075,00
5	RENDE	F	38	450	32	C/2			13 104,00
6	APRIGLIANO	T	1	6		BC			1 854,00
7	APRIGLIANO	T	1	7		BC			125 914,50
8	APRIGLIANO	T	1	10		P			60 930,80
9	APRIGLIANO	T	3	1		BC			69 903,00
10	APRIGLIANO	T	3	2		BC			198,00
11	APRIGLIANO	T	3	3		BC			23 661,00
12	APRIGLIANO	T	3	4		BC			25 326,00
13	APRIGLIANO	T	3	7		SI			13 172,60
14	APRIGLIANO	T	3	8		FR			10 000,00
15	APRIGLIANO	T	3	10		CF			11 858,40
16	APRIGLIANO	T	3	11		SA			15 067,50
17	CARPANZANO	T	14	14		CF			16 067,40
18	CARPANZANO	T	14	15		FR			6 000,00
19	CARPANZANO	T	14	16		CF			13 560,30
20	CARPANZANO	T	14	22		CF			6 716,10
21	CARPANZANO	T	14	26		CF			5 166,70
22	SAN FILI	T	11	43		CF			10 341,80
23	SAN FILI	T	14	116		CF			5 749,40
VALORE QUOTA 3									<b>1815186,50</b>

**€ + 478,41**

VALORE TOTALE QUOTA 1 - 2 - 3	<b>5 444 124,26</b>
VALORE SINGOLA QUOTA DI DIVISIONE	<b>1 814 708,09</b>

### **CONCLUSIONI**

Da quanto prima esposto, alla luce dei documenti analizzati e considerando le misure e i criteri già descritte dal CTU nei paragrafi precedenti il Progetto di Divisione del complesso immobiliare di \_\_\_\_\_ si compone di tre quote:

#### **QUOTA 1 assegnata**

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è di **€ 1.813.991,26**

#### **QUOTA 2 assegnata**

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è di **€ 1.814.946,50**

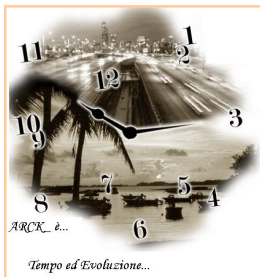
#### **QUOTA 3 assegnata**

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è di **€ 1.815.186,50**

Il lieve scarto di valore tra le quote per il sottoscritto non impone alcuna compensazione in denaro.

il C.T.U.

Arch. Carmine Bartucci



**STUDIO DI ARCHITETTURA  
PATAFI GIUSEPPE  
Architetto**

Via Umberto I, n. 32 - 89052 Campo Calabro (RC)  
P.I. 01247310806  
tel.fax.0965/797079  
e-mail [studioarchitettura@alice.it](mailto:studioarchitettura@alice.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA - SEZIONE FALLIMENTARE**

OGGETTO: Nomina Coadiutore ex art. 32 L.F.

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Francesca Goggiamani**

CURATORE FALLIMENTARE: **Associazione professionale "Concordia"**

FALLIMENTO:

REG. FALL.: N° **28/2010**

**CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

Con nomina del 12 aprile 2012, l'**avv. Mario ZEMA**, in qualità di rappresentante della associazione professionale "**CONCORDIA**" curatore del fallimento in epigrafe, ha nominato il sottoscritto **Arch. Giuseppe PATAFI**, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n°**842**, con studio tecnico in Campo Calabro (RC), in via Umberto I n°32, **come coadiutore per l'operazione di stima di cui al fallimento in oggetto;**

**PREMESSO**

- che il comitato dei creditori, a maggioranza, ha autorizzato la nomina del sottoscritto al fine di determinare attraverso una perizia di stima il valore degli immobili di proprietà della società
- che il sottoscritto, n.q. di coadiutore per le operazione di stima di cui in premessa, ha proceduto alla ricognizione e individuazione dei beni in questione, trasmettendo al "**Giudice Delegato - Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI**" la valutazione economica dei beni individuati (relazione già depositata c/o il tribunale di Cosenza);
- che alla luce di nuove ricerche e/o richieste di interesse per alcuni macchinari presenti ancora nello stabilimento, si ritiene opportuno integrare nella valutazione di stima, il valore economico degli stessi presenti nel compendio industriale (*falegnameria*), che in prima valutazione sono state escluse perché non richieste nella procedura di stima;
- che relativamente alla valutazione sullo stato e sulla consistenza dei macchinari, effettuato con l'ausilio di personale qualificato - **Rag. PASCUZZO Mario**, n.q. di rappresentante dell'epoca fornitore del Sig. \_\_\_\_\_ dei macchinari in

questione e soprattutto esperto degli stessi a suo tempo installati nel compendio industriale dei                      si ritiene a parere di chi scrive e del rappresentante dei creditori Avv. ZEMA Mario, di dover integrare nella valutazione economica anche il valore dei suddetti macchinari;

Il sottoscritto coadiuvato dal Rag. PASCUIZZO Mario (*n.q. di esperto conoscitore dei macchinari in questione*) ha proceduto ad una prima ispezione del sito in varie sessioni, al fine di procedere con le operazioni peritali ed estimative. Tutte le operazioni effettuate durante i sopralluoghi, hanno mirato a reperire il maggior numero di dati e informazioni, atti ad identificare lo stato dell'impianto di segheria da parte dell'esperto.

#### **A. DESCRIZIONE IMPIANTO**

A seguito del sopralluogo effettuato con il **Rag. PASCUIZZO**, sulla scorta della documentazione cartacea (libretti d'uso e manutenzione) rinvenuta all'interno degli uffici

**riguardante l'impianto di segheria e dei relativi macchinari**, il sottoscritto ha proceduto ad una disamina puntuale dell'impianto relazionando quanto segue:

**DESCRIZIONE:** "Si tratta di una linea progettata per la segazione di tronchi di piccolo diametro (*da 100 a 280 mm*), di essenza di pino e castagno, per ottenere in prevalenza segati per pallets, travetti, morali e tavolette per tetti squadrati in genere. La linea è composta da due macchine principali:

- due seghe a nastro doppie (TWIN), in sigla WSD;
- una sega circolare Multilama, in sigla WMB;
- per la troncatura in lunghezza sono usate due troncatrici a lama circolare, in sigla WT e WTM.

La sequenza di lavoro consiste nel ricavare un prisma centrale con la prima sega WSD e due sciaveri laterali, uno spigolato centrale e altre due sciaveri laterali con la seconda sega WSD. In alternativa la WSD2 può segare due o più tavole laterali dal prisma, essendo dotato di dispositivo autocentrante e circuito di ritorno dei segati. Il prisma viene troncato a misura in lunghezza, dalla troncatrice VTM e subito introdotta nella multilama WMB dove si ottengono i prodotti parzialmente finiti che vengono convogliati alla troncatrice WT dove sono troncati a misura per una successiva lavorazione oppure scartati se inutilizzabili.

Le varie macchine sono servite da trasportatori meccanici motorizzati.

#### **DATI TECNICI:**

- N.2 - TWIN "ARTIGLIO" SD 115 KW37X2 - Diametro volani 1150 - Fascia 140 mm - Lama mm 150x1,2 7350 - altezza massima taglio mm 400 - spessore minimo centrale mm 50. Tendi lama elettrico, divisore a spessore elettronico - inclinazione elettrica dei volani superiore. Spostamento trasversale - motore a doppia velocità.
- N.1 MULTILAMA BIALBERO GHEPARDO/2 "A. COSTA" - Kw 37x2 larghezza tappeti mm 370 - larghezza massima gruppi seghe 350 mm -

Altezza taglio massimo mm 180 - diametro massimo lame mm 300 - Velocità di avanzamento da 4 a 40 m/min - Peso kg 4700

- N.1 - TRONCATRICE DOPPIA AUTOMATICA BETA 18 "A. COSTA" - N.1 Testa fissa ed una mobile - larghezza massima di intestatura mm 600 - lunghezza massima di intestatura mm 4100 - altezza massima di taglio mm 160/200 - Diametro massimo lame 500/600 - Motori lame kw 9,2 x 2 - Peso kg 3200;
- N.1 - CENTRATORE ALLINEATORE AUTOMATICO MULTILAME CENTRO 18 "A. COSTA" - Lunghezza massima tavole mm 4000 - larghezza massima tavole mm 600;
- N.1 TRONCATRICE TRV/500 "CURSAL"- Motore kw 5,5 - lama widia 500 - elettropneumatica con arresto di misura;
- N.1 - IMPIANTO ASPIRAZIONE COMPLETO DI ASPIRATORE, SILOS.

## **B. INDAGINE DI MERCATO**

Alla fase di sopralluogo, è seguita una indagine di mercato, al fine di valutare due aspetti importanti quali:

1. se i macchinari sono ancora in produzione e quindi in commercio;
2. se i macchinari in questione hanno rilevanza nel mercato dell' usato italiano e/o estero.

Per entrambi i quesiti si è trovato un riscontro pressochè positivo, in quanto vengono ancora prodotti (*con sigle e assemblaggio diversi*) e si è anche riscontrato dagli esperti del settore dei modesti interessi verso il mercato dell'usato soprattutto per le lavorazioni eseguite all'estero (*paesi dell'est dove la presente tecnologia ancora oggi rappresenta un elemento qualitativo*).

## **C. METODO DI STIMA**

Per la stima dei beni è risaputo che esistono vari metodi di stima per determinare il valore di un bene prima che lo stesso venga posto in vendita. Quindi è molto importante stabilire il metodo estimativo da adottare, al fine di evitare equivoci o false interpretazioni dei risultati ottenuti. E' risaputo infatti che i beni economici ed in particolare i macchinari industriali possono avere valori diversi a seconda del motivo della stima, cioè dell'aspetto economico che interessa considerare. Nella letteratura tecnica vengono indicati vari metodi di stima, tra i quali:

- metodo del valore di mercato;
- metodo del valore complementare
- metodo del valore di trasformazione;
- metodo del valore di surrogazione.

Quindi nello specifico si è proceduto nel modo seguente:



1. per i macchinari, si è adottato **il metodo del valore di mercato**, tenendo conto di un valore di deprezzamento pari al 30%. Il deprezzamento è stato determinato tenendo conto dello stato di abbandono (*dal 2008 al 2013*) in cui si trova l'impianto e agli episodi di vandalismi a cui è stato sottoposto in tutti questi anni (*in particolar modo si riscontra la totale assenza dell'impianto elettrico quadri e cavi di rame oggetto di sciacallaggio*). Che non permettono più l'uso dell'impianto a meno di una nuova distribuzione di tutta la filiera elettrica (*cavidotti, cavi, ecc* ) e di comando (*quadri elettrici, di comando, tastiere ecc..*) adeguati oggi alle nuove normative CE specifiche dei macchinari in questione.

❖ **"LOTTO 1" - COMPOSTO DA:**

- N.2 - Seghe TWIN "ARTIGLIO"
- N.1 - Multilama Bialbero Ghepardo;
- N.1 - Troncatrice doppia automatica Beta 18 "A. COSTA";
- N.1 - Impianto aspirazione completo - silos;

Quindi avremo:

✓ valutazione complessiva	€170.000,00 -
✓ deprezzamento per i motivi su esposti - 30% del valore	
• deprezzamento: 170.000,00 x 0,30=	€ 51.000,00=
Totale valore parziale	<b><u>€119.000,00 -</u></b>
✓ IVA esclusa	

❖ **"LOTTO 2" - COMPOSTO DA:**

- N.1 - Sega Tronchi"
- N.1 - Multilama Carta Puma;
- N.1 - Troncatrice;

Quindi avremo:

✓ valutazione complessiva	€30.000,00 -
✓ deprezzamento per i motivi su esposti - 30% del valore	
• deprezzamento: 30.000,00 x 0,30=	€ 9.000,00=
Totale valore parziale	<b><u>€21.000,00 -</u></b>
✓ IVA esclusa	

**Il valore totale dei beni valutati Lotto 1 e 2 è pari ad Euro 140.000,00.**

**CONCLUSIONI**

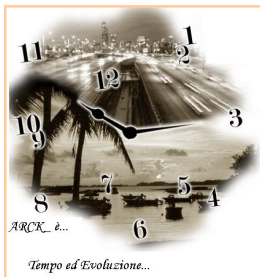
Certo di aver adempiuto con coscienza e ponderatezza nella determinazione ed analisi dei prezzi di valutazione, si rimandano al **"Giudice Delegato - Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI"** le determinazioni del caso, ritenendosi comunque disponibile a qualsiasi incontro e/o confronto su eventuali chiarimenti.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Campo Calabro, li 16.12.2013

Il C.T.P.  
(Arch. PATAFI Giuseppe)





**STUDIO DI ARCHITETTURA  
PATAFI GIUSEPPE  
Architetto**

Via Umberto I, n. 32 - 89052 Campo Calabro (RC)  
P.I. 01247310806  
tel.fax.0965/797079  
e-mail [studioarchitettura@alice.it](mailto:studioarchitettura@alice.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA - SEZIONE FALLIMENTARE**

OGGETTO: Nomina Coadiutore ex art. 32 L.F.

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Francesca Goggiamani**

CURATORE FALLIMENTARE: **Associazione professionale "Concordia"**

FALLIMENTO:

REG. FALL.: N° **28/2010**

**CONSULENZA TECNICA**

Con nomina del 12 aprile 2012 (*cfr. all. A-1*), l'**avv. Mario ZEMA**, in qualità di rappresentante della associazione professionale "**CONCORDIA**" curatore del fallimento in epigrafe, ha nominato il sottoscritto **Arch. Giuseppe PATAFI**, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n°**842**, con studio tecnico in Campo Calabro (RC), in via Umberto I n°32, **come coadiutore per l'operazione di stima di cui al fallimento in oggetto;**

**PREMESSO**

- che il comitato dei creditori, a maggioranza, ha autorizzato la nomina del sottoscritto al fine di determinare attraverso una perizia di stima il valore degli immobili di proprietà della società "  
che saranno descritti più avanti;
- che alla data della dichiarazione di fallimento la società  
nonché la sig.<sup>ra</sup> \_\_\_\_\_ dichiarata fallita  
in proprio nella sua qualità di socio accomandatario, risultava proprietaria di un compendio immobiliare emerso dalle indagini preliminari eseguite presso la competente Agenzia del Territorio di Cosenza;
- che, in particolare il socio accomandatario sig.<sup>ra</sup> \_\_\_\_\_ risulta  
anche essere comproprietaria nella misura pari ad un terzo dei beni ad essa intestati, provenienti per successione dal de cuius \_\_\_\_\_ genitore  
della stessa, che saranno anch'essi oggetto di stima;
- che, risultano ancora beni intestati al solo \_\_\_\_\_ genitore della  
stessa, (*per i quali però alla data odierna non è stata aperta alcuna successione legittima e/o testamentaria*), e che per completezza di lettura verranno indicati e stimati a parte rimandando alle determinazioni del Sig. Giudice gli eventuali adempimenti che riterrà più opportuno adottare;

- che dall'indagine di stima (*per come indicato nell'incarico*) saranno esclusi gli immobili elencati negli atti di pignoramento eseguiti rispettivamente dalla

(*cfr. all. A-1*), il cui  
valore sarà probabilmente determinato da un esperto nominato nelle procedure esecutive immobiliari pendenti innanzi al Tribunale Civile di Cosenza;

Il sottoscritto Arch. Giuseppe PATAFI, n.q. di coadiutore per le operazioni di stima di cui in premessa, ha proceduto alla ricognizione e individuazione dei beni in questione, al fine di redigere la presente relazione tecnica descrittiva-estimativa dell'intero compendio immobiliare. Nella fase di acquisizione sono stati individuati sia i beni intestati alla società

sia quelli riconducibili al solo socio accomandatario sig.<sup>ra</sup>  
nella misura di 1/3 (*quota di proprietà per rinuncia del coniuge superstite*), per successione legittima del proprio genitore.

Nella fase di acquisizione dati, (*periodo compreso da maggio a luglio 2012*) e successiva stima dei beni, si è proceduto secondo le seguenti modalità operative:

1. identificazione e descrizione dei dati catastali degli immobili oggetto di stima (*ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza*);
2. provenienza dei beni (*ricerche presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza*);
3. identificazione della destinazione prevista dello strumento urbanistico (*ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza*);
4. conformità degli immobili alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche (*ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza*);
5. determinazione del valore di mercato (*secondo il criterio di stima prescelto*) degli immobili (*fabbricati*) e dell'area su cui ricadono gli stessi (*ricerche dal sito dell'Osservatorio Immobiliare e da alcune agenzie immobiliari ecc.*);
6. descrizione attuale degli immobili (*sopralluoghi, rilievi, strumentali, metrici e fotografici*);

## **A. BENI DA STIMARE**

Il sottoscritto, come prima operazione ha proceduto, all'individuazione dei beni della società " " oggetto della procedura fallimentare, attraverso le verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza. Dalla verifica documentale è emerso che i beni in ditta alla società sono i seguenti (*cfr. all. A-2*):

1. **Un fabbricato a due piani f.t. e seminterrato**, sito in Cosenza località Casale, in via Donato Bendicenti, riportato in catasto al foglio di mappa **23** particella **129**, costituito catastalmente da 4 unità immobiliari:
  - ✓ sub. 2 (cat. A/2 di 7 vani);
  - ✓ sub. 3 (cat. A/3 di 3,5 vani);
  - ✓ sub. 4 (cat. A/2 di 7 vani);
  - ✓ sub. 5 (cat. A/3 di 4 vani);

2. **Un capannone industriale**, sito in Cosenza località Casale via Donato Bendicenti, riportato in catasto al foglio di mappa **23** particella **242** - cat. D/7.

**Per una maggiore e puntuale descrizione del compendio immobiliare da stimare si è preferito identificarne i beni che lo costituiscono nella seguente modalità:**

- Con le lettere A, B, C, D, E ecc.. si identificheranno i beni da descrivere mentre con i numeri ad esse associate, si identificheranno i probabili lotti di vendita.

## **B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

### **❖ SOPRALLUOGHI**

#### **1° SOPRALLUOGO:**

- In data 01 marzo 2012 alle ore 9,00 alla presenza dell'Avv. ZEMA Mario, (*curatore del fallimento*) sono state ufficialmente aperte le operazioni peritali, il sottoscritto si è recato sul posto ove insistono i beni oggetto di stima, per effettuare i preliminari sopralluoghi necessari alla stesura della presente relazione. In tale occasione erano presenti anche alcuni collaboratori del sottoscritto (*Arch. ZAGORDO Gianluca, Geom. SANTORO Giuseppe*), oltre al Curatore. Quest'ultimo forniva indicazioni in merito allo stato di fatto degli immobili, dei macchinari presenti all'interno dell'area e dei fatti temporali che si sono susseguiti. Tali indicazioni sono risultate propedeutiche alla formulazione del giudizio di stima in quanto lo stabilimento risulta fermo da più di due anni (*dichiarazione di fallimento del 21 luglio 2010 - cfr. all. A-1*).

Quindi sempre con la collaborazione di personale di fiducia si ispezionavano i locali e le aree annotando quanto necessario ai fini del giudizio di stima (*misurazioni, documentazione fotografica ecc.*). Alle ore 18,30 le operazioni peritali terminavano con un briefing di coordinamento (*al fine di indicare le modalità operative che il sottoscritto aveva pensato e deciso di intraprendere*), presso gli uffici dell'Associazione Concordia in Cosenza.

#### **2° SOPRALLUOGO:**

- In data 10 maggio 2012 alle ore 9,00 si effettuava una ulteriore visita presso gli immobili oggetto di stima. Anche in tale occasione il sottoscritto coadiuvato dai collaboratori (*Arch. ZAGORDO Gianluca, Geom. SANTORO Giuseppe*) ispezionava sia gli immobili che gli spazi esterni al servizio degli stessi effettuando anche dei rilevamenti strumentali con l'ausilio di apparecchiature adeguate (*stazione totale Topcon per rilievo topografico - cfr. A-7*).

Oltre alle suddette operazioni, in tale circostanza lo scrivente faceva una prima ricognizione presso i seguenti uffici ubicati nel Comune di Cosenza:



- ✓ Dipartimento Tecnico - Sviluppo, Tutele e Gestione del Territorio - 12° Settore Pianificazione del Territorio;
- ✓ Agenzia del Territorio;
- ✓ Provincia di Cosenza - Settore Ambiente Demanio Idrico;
- ✓ Alle ore 19,30 le operazioni peritali terminano con il rientro in sede.

Al fine di reperire tutti gli elementi utili alla descrizione e stima degli immobili in questione, sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi:

### 3° SOPRALLUOGO:

- in data 21 maggio 2012 dalle ore 9,00 alle ore 18,30, il sottoscritto coadiuvato da personale di sua fiducia, (*Arch. ZAGORDO Gianluca*), si è recato presso gli uffici già sopra citati, nel Comune di Cosenza, per procedere alla formalizzazione della richiesta di accesso agli atti e alla eventuale estrazione di copia, della documentazione presente negli archivi dei beni oggetto della stima:
1. Comune di Cosenza - Dipartimento Tecnico - Sviluppo, Tutele e Gestione del Territorio - 12° Settore Pianificazione del Territorio (CS):
    - ✓ richiesta accesso atti e rilascio certificato di destinazione urbanistica del 21 maggio 2012 (*cfr. all. A-5*);
  2. Conservatoria dei Registri Immobiliari (CS):
    - ✓ richiesta accesso atti e estrazione copia del 21 maggio 2012 (*cfr. all. A-3*);
  3. Agenzia del Territorio (CS):
    - ✓ rilascio comunicazione "**negativa**" riguardante all'accesso agli atti (*cfr. all. A-2*);
  4. Provincia di Cosenza - Settore Ambiente Demanio Idrico servizio Controlli-Valutazione stime Tecniche (CS):
    - ✓ richiesta accesso atti - (formalizzata il 22 maggio 2012 con PEC - *cfr. all. A-6*).

### 4° SOPRALLUOGO:

- in data 24 maggio 2012 dalle ore 9,00 alle ore 18,30, il sottoscritto coadiuvato da personale di sua fiducia, (*Arch. ZAGORDO Gianluca*), si è recato presso l'ufficio "**Provincia di Cosenza - Settore Ambiente Demanio Idrico servizio Controlli-Valutazione stime Tecniche (CS)**", per acquisire gli atti richiesti (*cfr. all. A-6*) oltre ad esperire altre informazioni sull'area oggetto di stima;

### 5° SOPRALLUOGO:

- in data 07 giugno 2012, dalle ore 9,00 alle ore 18,30 il sottoscritto coadiuvato da personale di sua fiducia, (*Arch. ZAGORDO Gianluca*), si è recato presso gli uffici siti nel Comune di Cosenza, per procedere all'acquisizioni degli atti richiesti e nel Comune di Catanzaro presso gli uffici **dell'Agenzia del Demanio**, per procedere alla presentazione di richiesta di accesso agli atti ed eventuale estrazione di copia:

1. Comune di Cosenza - Dipartimento Tecnico - Sviluppo, Tutele e Gestione del Territorio - 12° Settore Pianificazione del Territorio (CS):
  - ✓ rilascio atti e certificato di destinazione urbanistica;
2. uffici **dell'Agenzia del Demanio** (CZ):
  - ✓ richiesta accesso atti.

#### **6° SOPRALLUOGO:**

- in data 18 luglio 2012, dalla ore 9,00 alle ore 15.30, il sottoscritto si è recato presso gli "Uffici del Demanio" in Catanzaro, per procedere all'acquisizione e degli atti richiesti, riguardanti il rilascio di concessioni demaniali riguardanti l'area di stima (*cfr. all. A-6*).

Tutte le operazioni peritali effettuate durante i sei sopralluoghi, hanno mirato a reperire il maggior numero di dati e informazioni, atti ad identificare e descrivere gli immobili ai fini della stesura dei dati estimativi. In maniera dettagliata i sopralluoghi effettuati sono stati dettati dalla necessità di individuare meglio lo stato dei luoghi, di procedere ai rilievi delle superfici e dei volumi e non ultimo fotografare gli immobili nella loro interezza, con l'individuazione anche della presenza di strutture accessorie degli stessi.

#### **C. UBICAZIONE**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella zona a ridosso del centro storico di Cosenza, in località Casali lungo la via Donato Bendicenti che corre parallelamente al fiume Crati (*cfr. all. A-2, e cfr. all. A-4 - inquadramenti e ortofoto 1 e 2*). L'area è agevolmente collegata:

- ✓ via terra, con l'Autostrada A/3 SA-RC, che dista circa 5 Km dall'area;
- ✓ via ferrata, con lo scalo merci della stazione ferroviaria di Cosenza posto a circa 2 Km;
- ✓ via aerea, tramite l'aeroporto di Lamezia Terme, che dista circa 50 Km;
- ✓ via mare, tramite il porto di Vibo Pizzo, che dista circa 100 Km.

Gli immobili in questione per come già identificati sono:

1. **Fabbricato a due piani f.t. oltre seminterrato**, riportato in catasto al foglio di mappa **23** particella **129 sub. 2, 3, 4 e 5**;
2. **Capannone industriale**, riportato in catasto al foglio di mappa **23** particella **242**.

Tutta l'area ove ricadono tali immobili comprende anche altri immobili, ancora oggi intestati (*per come indicato nelle premesse*) in ditta al de cuius e la stessa risulta completamente recintata e munita di accessi carrai e pedonali.

L'ingresso principale agli stessi immobili avviene indirettamente dalla viabilità pubblica Donato Bendicenti, attraverso la particella **128** del foglio **23** di proprietà del demanio dello stato (*per come risulta dagli atti*) di mq 2240, sulla quale era stata rilasciata regolare concessione demaniale, individuata dalla scheda **n°573**, prima in ditta  
(società proprietaria

*originaria*) fino al 10 settembre 1981 (*cf. all. A-6*) e poi successivamente in ditta a far data dal 23 febbraio 1985 (*cf. all. A-6*). Un'altro accesso carraio e pedonale invece è anche garantito direttamente dalla via Casali.

Eseguiti quindi i necessari accertamenti di rito, si passerà ad analizzare in dettaglio i beni che compongono l'oggetto di stima. Per una migliore descrizione degli immobili, visto la consistenza degli stessi, si è scelta come modalità operativa una descrizione puntale attraverso lo studio in tre fasi:

1. indagine documentale presso gli uffici preposti di:
  - ✓ Comune di Cosenza - Ufficio Urbanistica;
  - ✓ Agenzia del Territorio di Cosenza;
  - ✓ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza;
  - ✓ Provincia di Cosenza;
  - ✓ Ufficio del Demanio di Catanzaro;
2. indagine strumentale (rilievi sullo stato di fatto);
3. indagine metriche (rilievi di interni e superfici);
4. indagini fotografiche.

#### **D. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **➤ IMMOBILE FOGLIO 23 PARTICELLA 129 - FABBRICATO (LOTTO A)**

L'immobile oggetto di stima è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del comune di Cosenza al foglio di mappa **23** particella **129** ai sub. **2, 3, 4 e 5**, è costituito **da un piano seminterrato, un primo e secondo piano.**

L'immobile in oggetto è composto da una struttura in muratura portante con solai in laterocemento su travi portanti di collegamento, muratura ordinaria di tompagno intonacata, tramezzature interne in mattoni forati intonacati. Gli infissi al piano primo e secondo sono in legno di colore scuro, dotati di persiane a battenti in legno di colore verde, mentre quelli del piano seminterrato sempre in legno sono dotati di griglia metallica antintrusione. L'esterno dell'immobile risulta essere in buone condizioni (*cf. all. A-4, foto 3, 4, 5 e 6*), tutte le facciate sono trattate con intonaco minerale di finitura colorato. L'area esterna è caratterizzata da una corte recintata su tutti i lati di circa 2000 metri quadrati e da una struttura in muratura destinata a box auto (*cf. all. A-4, foto 7*) di circa 38 metri quadrati, per il quale non si è trovata traccia di alcuna autorizzazione urbanistica - edilizia.

- **Il piano primo**, si trova a + 2,00 metri rispetto alla quota di campagna, è suddiviso in due unità abitative, dotati di accesso autonomo dall'androne del vano scala di collegamento ai vari livelli. Tutti gli ambienti risultano essere dotati di impianto elettrico sottotraccia, le pareti risultano rifinite con pittura del tipo lavabile. I servizi igienici fino all'altezza di metri 2,00 sono rivestiti con piastrelle in ceramica, la pavimentazione di tutti gli ambienti si presenta realizzata con mattonelle in graniglia dell'epoca mentre i vari ambienti sono confinati con porte in legno ad uno o doppio

battente. In tale piano vi è la presenza sul lato Nord-Ovest di un terrazzo che si affaccia sulla corte dell'immobile, con una superficie di circa metri quadrati 41,00. L'intera superficie commerciale del piano primo (*di cui 10,40 mq di terrazzo al 25% della superficie*) è di **363,45 mq**. Il piano risulta diviso ai fini della valutazione di stima in due lotti (*cfr. all. A-7, planimetria*) così composti:

➤ **"Lotto A<sub>1</sub>" - superficie residenziale 147,00 mq:**

Zona a: 24,30 mq - Zona b: 12,20 mq - Zona c: 17,85 mq;  
Zona d: 19,90 mq - Zona e: 9,35 mq - Zona f: 22,00 mq;  
Zona g: 23,35 mq - Zona h: 18,05 mq;

➤ **"Lotto A<sub>2</sub>" - superficie residenziale 94,10 mq**

Zona a: 22,10 mq - Zona b: 22,25 mq - Zona c: 12,05 mq;  
Zona d: 9,80 mq - Zona e: 27,90 mq;

- **Il piano secondo**, come il piano primo è suddiviso in due unità abitative dotati di accesso autonomo dall'androne delle scale. All'interno delle unità abitative una porta in comune mette in relazione i due ambienti. Dal punto di vista materico e delle rifiniture, il piano primo presenta le stesse caratteristiche del piano terra. L'intera superficie commerciale del piano primo è di 353,05 mq (*cfr. all. A-7, planimetria*).

➤ **"Lotto A<sub>3</sub>" - superficie residenziale 157,75 mq:**

Zona a: 28,30 mq - Zona b: 12,45 mq - Zona c: 17,70 mq;  
Zona d: 20,95 mq - Zona e: 8,50 mq - Zona f: 25,40 mq;  
Zona g: 24,80 mq - Zona h: 19,65 mq;

➤ **"Lotto A<sub>4</sub>" - superficie residenziale 101,65 mq**

Zona a: 24,55 mq - Zona b: 23,00 mq - Zona c: 16,70 mq;  
Zona d: 10,00 mq - Zona e: 5,20 mq - Zona f: 22,20 mq;

- **Il piano seminterrato**, si trova a metri - 1,50 sotto il livello del piano di campagna, si presenta come un grande ambiente suddiviso in diversi locali adibiti a deposito. L'accesso al piano seminterrato avviene dall'esterno mediante due scale, una posta lungo la facciata Nord-Est (lato Casale) e l'altra posta lungo la facciata Nord-Ovest del fabbricato. Il piano seminterrato risulta inoltre collegato al piano terra dalla scala comune dell'immobile. Tutti gli ambienti risultano essere dotati di impianto elettrico sottotraccia, le pareti risultano intonacate allo stato rustico e tutti gli ambienti sono pavimentanti con mattonelle in graniglia dell'epoca. L'intera superficie commerciale del piano seminterrato è di 410,75 mq. (*cfr. all. A-7, planimetria*).

➤ **"Lotto A<sub>5</sub>" - superficie non residenziale 141,65 mq:**

Zona a: 28,30 mq - Zona b: 14,70 mq - Zona c: 37,55 mq;

Zona d: 23,25 mq - Zona e: 37,85 mq;

➤ **"Lotto A<sub>6</sub>" - superficie non residenziale 126,45 mq**

Zona a: 50,85 mq - Zona b: 38,85 mq - Zona c: 21,85 mq;

Zona d: 14,90 mq;

- **La copertura**, si presenta a falde inclinate con manto in tegole tipo coppi. L'intero edificio ha un'altezza alla gronda rispetto al piano di campagna di circa metri 10,90.

❖ **PROPRIETA' - SEZIONE CONSERVATORIA**

Come risulta dalla verifica documentale, il bene è entrato nella disponibilità dei  
, con **atto di compravendita del notaio Leucio GISONNA del 1986, n. di rep. 65966 e n. di raccolta 18842** (*cfr. all. A-3*). Anche il riscontro presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Cosenza (*cfr. all. A-3*), ha confermato il trasferimento del bene tra

(*oggi de cuis*).

❖ **SEZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato da quanto riportato nell'atto risulta:

- antecedente al 1967, la data di ultimazione è del 1945 (*per come dichiarato nel modello del condono edilizio Mod. 47/85 D*);
- per lo stesso è stata inoltrata domanda di condono ai sensi della legge 47/85 prot. gen. n°. 046027 del 19 dicembre 1986 - prot. di serv. n. 53 - n. progressivo modello 0686141111 (*cfr. all. A-5*) fase istruttoria ancora aperta, nonostante le richieste di integrazione da parte dell'amministrazione comunale del 26.01.2000 prot. n°212/2000 per la definizione della stessa (*cfr. all. A-5*). All'attualità riesce difficile, attraverso le planimetrie recuperate presso l'Agenzia del Territorio e i modelli del condono, determinare la metodologia applicata nella individuazione delle superficie e dei volumi, (*dei beni da condonare*) indicati nello steso modello;
- dal certificato urbanistico rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Cosenza, del 24 maggio 2012 prot. div. n.2585 (*cfr. all. A-5*), si evince che la particella 129 (*ospitante il fabbricato di cui sopra*), ricade in parte nella zona 6 (B) nel Comparto E, in parte in verde pubblico e in parte a viabilità, la stessa area è sottoposta al vincolo di tutela paesaggistica (*cfr. all. A-5*).

**E. SEZIONE CATASTO - SUPERFICIE E VOLUMI**

❖ **CATASTO**



➤ **PIANO PRIMO**

Comune di Cosenza						Catasto Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
23	129	2	A/2	2	7 vani	361,52	
23	129	3	A/3	2	3,5 vani	110,26	

Le due unità abitative poste al piano primo indicate con i **sub. 2 e 3** facente parte di un maggior fabbricato riportato in catasto al foglio di mappa **23** particella **129** (cfr. all. A-2), sono classificate secondo la nomenclatura catastale come **abitazione di tipo civile** (sub.2) e **abitazione di tipo economico** (sub.3) ricadono nel:

- Comune: **Cosenza**
- Località: **Casali** (argine dx Crati)
- Via: **Casali snc** (oggi via Donato Bendicenti)
- Piano: **P.1 - S.1**

❖ **SUPERFICI E VOLUMI**

Al fine della stima si è proceduto al rilievo strumentali per la determinazione delle superficie e dei volumi (cfr. all. A-7 planimetria):

✓ superficie terrazzo (41,60 mq - ridotta nella misura del 25%)	mq 10,40
✓ superficie utile residenziale - intero primo piano	mq 241,10
✓ superficie commerciale - intero primo piano	mq 353,05
✓ volume: (s x h) = (353,05 x 3,90)	mc 1.376,90

❖ **CATASTO**

➤ **PIANO SECONDO**

Comune di Cosenza						Catasto Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
23	129	4	A/2	2	7 vani	361,52	
23	129	5	A/3	2	4 vani	126,02	

Le due unità abitative poste al piano secondo indicate con i **sub. 4 e 5** facente parte di un maggior fabbricato riportato in catasto al foglio di mappa **23** particella **129** (cfr. all. A-2), sono classificate secondo la nomenclatura catastale come **abitazione di tipo civile** (sub.4) e **abitazione di tipo economico** (sub.5) ricadono nel:

- Comune: **Cosenza**
- Località: **Casali** (argine dx Crati)
- Via: **Casali snc** (oggi via Donato Bendicenti)
- Piano: **P.2 - S.1**

### ❖ SUPERFICI E VOLUMI

Al fine della stima si è proceduto al rilievo strumentali per la determina delle superficie e dei volumi (*cfr. all. A-7, planimetria*):

✓ superficie utile residenziale - intero primo secondo	mq 259,40
✓ superficie commerciale - intero primo secondo	mq 353,05
✓ volume: $(s \times h) = (353,05 \times 3,75)$	mc 1.323,95

### ❖ CATASTO

#### ➤ PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato catastalmente, risulta accorpato con i due piani sopra menzionati.

### ❖ SUPERFICI E VOLUMI

Al fine della stima si è proceduto al rilievo strumentali per la determina delle superficie e dei volumi (*cfr. all. A-7, planimetria*):

✓ superficie utile non residenziale - intero piano seminterrato	mq 268,10
✓ superficie commerciale - intero piano seminterrato	mq 410,75
✓ volume: $(s \times h) = (410,75 \times 3,30)$	mc 1.355,50

## F. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### ➤ IMMOBILE FOGLIO 23 PARTICELLA 242 - CAPANNONE - DEPOSITO E SERVIZI (LOTTO B)

L'immobile oggetto di stima è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del Comune di Cosenza al foglio di mappa 23 particella 242 categoria D/7 (*cfr. all. A-2*).

Il D/7 secondo la nomenclatura catastale si attribuisce a **"fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"**. Tale immobile è costituito da:

- **un primo corpo di fabbrica - capannone** - (*cfr. all. A-4, foto 8, 9 e 10*) dalle dimensione circa di 24,55 x 56,55 metri (*cfr. all. A-7, planimetria*), composto da una struttura portante verticale costituita da pilastri in acciaio tipo HEB 220, idoneamente ancorati alla base con plinti di fondazione di calcestruzzo armato, tra di loro collegati in modo da formare telai a maglia chiusa mediante travi in cemento armato. Detti pilastri in sommità sono collegati da travi e da capriate metalliche anch'esse in acciaio, su cui è stato successivamente realizzato il manto di copertura costituito da onduline in eternit (*in fase di valutazione è stato considerato anche l'eventuale costo della bonifica*). La tamponatura perimetrale è costituita da murature realizzate in blocchi in cls alleggerito, le pareti sono prevalentemente rivestite da intonaco rustico. L'interno

- **da un secondo corpo di fabbrica - deposito** (cfr. all. A-4, foto 13 e 14) nella fattispecie un manufatto dalle dimensioni circa di 8,10 x 24,95 metri (cfr. all. A-7, planimetria), costruito in aderenza al primo, composto da una struttura portante verticale in muratura di laterizi e calcestruzzo armato. La copertura è del tipo a falde con manto di copertura in tegole tipo marsigliese, poste in opera su sottostante struttura portante in legno (cfr. all. A-4, foto 15). L'immobile è suddiviso in due zone la prima destinata a deposito alla quale si accede da due porte in ferro (sul lato più lungo dell'edificio prospiciente la via Donato Bendicenti) ed un'altra destinata a servizi igienici comunque in disuso, con accesso dedicato dal piazzale prospiciente l'area di sgombero del capannone descritto prima, l'illuminazione naturale nei due ambienti è garantita dalla presenza di finestre in ferro con vetro opaco. In relazione alle rifiniture interne si evidenzia che la parte di capannone destinato a deposito, risulta allo stato non finito (*intonaco rustico*), mentre nella parte occupata dai servizi igienici, le pareti risultano rivestite con piastrelle ceramiche fino all'altezza di circa 2,00 metri.

a far data dal 23 febbraio 1985 (*cf.* all.A-6).

11

riscontro documentale che tali opere siano state realizzate con l'assenso dell'Amministrazione concedente la concessione.

In relazione alla concessione demaniale rilasciata ai \_\_\_\_\_, si evidenzia inoltre dal reperimento dei dati documentali, un contenzioso (*ancora attualmente aperto*) aperto con il Ministero delle Finanze.

Infatti prima del contenzioso si sono susseguiti i seguenti atti:

- **"Atto di intimazione del 27 maggio 1997 - prot. n° 43 Sezione Staccata di Cosenza"** per un importo di Lire 26.255.000 relativo al periodo 11.09.1989 al 31.03.1997 (*cfr. all. A-6*);
- **"Stipula di contratto di compravendita del 26 ottobre 1999 - prot. n° 25969"** per l'alienazione del bene (*cfr. all. A-6*);
- **"Richiesta di pagamento da parte dell'Agenzia del Demanio Filiale di Catanzaro - Sezione staccata di Cosenza - prot. n° 1237/cz/02 del 19 febbraio 2002"** per un importo di euro 47.461,25 per l'utilizzazione di terreno patrimoniale ad uso deposito (comunicazione inviata agli eredi e al coniuge superstite), con la stessa comunicazione si invitavano i \_\_\_\_\_ a lasciare il terreno libero da persone e cose, perché con bando pubblico del 13 settembre 2000 era stato aggiudicato a privati (*cfr. all. A-6*);
- **"Richiesta di pagamento da parte dell'Agenzia del Demanio Filiale di Catanzaro - Sezione staccata di Cosenza - prot. n° 13736/2006 del 15 novembre 2006"** per i debiti pregressi e la stipula di contratto d'affitto, (comunicazione inviata agli eredi e al coniuge superstite) (*cfr. all. A-6*).

#### ❖ **PROPRIETA' - SEZIONE CONSERVATORIA**

Dalla visura catastale, risulta che per la particella 242, è stato presentato il tipo mappale (*n.476 del 28.01.1999*), ed ha avuto origine dalla soppressione della particella 241, formatasi dal frazionamento n.475 del 28.01.1999 della particella 70 di origine (*cfr. all. A-2*).

La particella 70 dalla verifica documentale, è entrata nella disponibilità dei \_\_\_\_\_, con **atto di compravendita del notaio Leucio GISONNA del 1986, n. di rep. 65966 e n. di raccolta 18842** (*cfr. all.A-3*). Anche il riscontro presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Cosenza (*cfr. all.A-3*), ha confermato il trasferimento del bene tra \_\_\_\_\_

(*oggi de cuius*).

#### ❖ **SEZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, per il fabbricato in oggetto risulta che:

- il sig. \_\_\_\_\_ il 16 maggio 1984 prot. n. 19747, ha presentato istanza per il rilascio della "**concessione edilizia relativa alla ricostruzione di capannone**" (*probabilmente perché prima ne esisteva un'altro di vecchia manifattura anche se dagli atti allegati alla concessione edilizia n° 38 non si deduce nulla*) da adibire a deposito legnami, ricadente sulla particella 70 del foglio 23 con volumetria di mc 8.160,24 (*cfr. all. A-5*);
- nel 1986 è stata rilasciata la "**concessione edilizia n°38 del 16 luglio 1986**" (*cfr. all. A-5*) per i lavori di cui sopra, a seguito dei pareri favorevoli espressi:
  - ✓ dalla commissione edilizia del 13 settembre 1984;
  - ✓ dall'Ufficio Sanitario del 19 aprile 1985;
  - ✓ Autorizzazione del Genio Civile inizio lavori n.1395 del 15 aprile 1985;
  - ✓ Nulla osta dei VVFF prot. n.6330/85 del 26 aprile 1985.

Nel 2006 la sig. \_\_\_\_\_ n.q. di socio accomandatario della \_\_\_\_\_ ha richiesto:

- in data 23 gennaio 2006 - prot. n° 3578 - il rilascio del permesso di costruire per le opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo del fabbricato in oggetto per il cambio di destinazione d'uso da attività industriale ad attività commerciale (Lidl) (*cfr. all. A-5*);
- questa prima richiesta viene sospesa in quanto la Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. ha espresso alcune riserve in relazione alle previsioni del Piano Particolareggiato di via Donato Bendicenti (*cfr. all. A-5*);
- in data 09 novembre 2006 prot. gen. 47238 presenta un nuovo progetto, in e successiva integrazione in data 24 gennaio 2007 prot. n. 5961 (*cfr. all. A-5*) ottenendo:
  - ✓ in data 13 marzo 2007 parere favorevole del R.U.P.;
  - ✓ in data 21 marzo 2007 parere favorevole del Dirigente del Settore;
  - ✓ in data 04 luglio 2007 - prot. n. 8909 attestazione di avvenuto deposito Genio Civile, (prat. n.2007/1561 - Classe C);
  - ✓ in data 29 agosto 2006 parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario;
  - ✓ in data 03 aprile 2006 parere di conformità dei VVFF prot. n.3764 - prat. 17435;
  - ✓ in data 22 maggio 2009 nulla osta ai fini ambientali della Soprintendenza BB. AA.CC. di Cosenza con nota prot. n. 416/P;
- in data 25 maggio 2009 viene rilasciato il "**Permesso di Attività Edilizia n° 42**" (*cfr. all. A-5*).

## **G. SEZIONE CATASTO - SUPERFICI VOLUMI**

### **❖ CATASTO**

L'immobile oggetto di stima è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del comune di Cosenza al foglio di mappa **23** particella **242** è una **fabbricato di tipo industriale** (*secondo la nomenclatura catastale*), facente parte di un maggior compendio industriale (*cfr. all. A-2*):

<b>Comune di Cosenza</b>						<b>Catasto Fabbricati</b>	
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>	
23	242		D/7			5.650,04	

- Comune: **Cosenza**
- Località: **Casali** (argine dx Crati)
- Via: Donato Bendicenti
- Piano: **P.T.**

#### ❖ **SUPERFICI E VOLUMI**

Al fine della stima si è proceduto al rilievo strumentali per la determina delle superficie e dei volumi:

<b>1° corpo - capannone - 24,55 x 56,55 (cfr. all. A-7, planimetria)</b>		
✓ superficie commerciale		mq 1.390,00
✓ volume: (s x h) = (1390,00 x 6,00)		mc 8.340,00

<b>2° corpo - deposito - 8,10 x 24,95 (cfr. all. A-7, planimetria)</b>		
✓ superficie commerciale		mq 198,90
✓ volume: (s x h) = (198,90 x 4,15)		mc 825,45

#### **H. METODO DI STIMA**

Prima di procedere alla stima dei beni oggetto della procedura fallimentare, risulta propedeutico stabilire il metodo di stima da utilizzare, distinguendo:

- la valutazione per il terreno;
- la valutazione per i fabbricati;
- la valutazione per gli impianti se presenti;
- la valutazione dei macchinari e o scorte presenti all'interno se presenti.

Nella valutazione economica non poca importanza risiede la destinazione urbanistica dell'area oggetto di stima. In relazione all'area oggetto della stima, il "**certificato di destinazione urbanistica**", attesta quanto segue:

#### **SI CERTIFICA**

ai sensi del secondo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 che nel Piano Regolatore Generale di questa Città approvato dal Presidente della



Giunta Regionale Calabria con decreto N. 856 del 19.12.1995, visto anche il Piano Particolareggiato "Lungo Grati - Via Bendicenti" approvato con delibera di C.C. n.59 del 27/12/1999, gli immobili iscritti in catasto al foglio n.23 particelle n.46, 70, 71, 72, 73, 74, 129, 134, 135, 161, 162, 163, 164, 165, 187, 188, 189 e 242 ricadono in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004 (ex D.L. 490/99), con le seguenti destinazioni d'uso:

- foglio n.23 part.n.46 - parte in zona 6 (B) nel Comparto C, parte in area a Parcheggi Pubblici e parte in Viabilità;
- foglio n.23 part.n.70 - parte in zona 5 (B) nel Comparto B, parte nella zona 6 (B) nei Comparti C D E H e parte in Viabilità;
- foglio n.23 part.n.71 - zona 6 (B) nei Comparti C D E;
- foglio n.23 part.n.72 e 129 - parte nella zona 6 (B) nel Comparto E, parte in Verde Pubblico e parte in Viabilità;
- foglio n.23 part.n.73 e 74 - zona 6 (B) nel Comparto E;
- foglio n.23 part.n. 134 - zona A;
- foglio n.23 part.n.135 - Viabilità;
- foglio n.23 part.n. 161 - zona 6 (B) nel Comparto C;
- foglio n.23 part.n. 162, 163, 164, 165 e 189-zona 6 (B) nel Comparto D;
- foglio n.23 part.n. 187 - zona 5 (B) nel Comparto B;
- foglio n.23 part.n. 188 - Viabilità;
- foglio n.23 part.n.242 - zona 6 (B) nei Comparti D E.

Le Zone A riguardano aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza e stratificazioni edilizie databili dall'età antica al XX secolo. Esse occupano le pendici orientali del colle Pancrazio, fino alla confluenza dei fiumi Crati e Busento ed alcuni spazi adiacenti in destra del Crati. Il tutto come da elaborati grafici. All'attuazione del P.R.G. si provvede con uno studio di inquadramento accompagnato da piani di recupero e con interventi diretti (*cfr. all. A-5, certificato di destinazione urbanistica*)

Per la stima dei beni è risaputo che esistono vari metodi di stima per determinare il valore di un bene prima che lo stesso venga posto in vendita. Quindi è molto importante stabilire il metodo estimativo da adottare, al fine di evitare equivoci o false interpretazioni dei risultati ottenuti. E' risaputo infatti che i beni economici ed in particolare gli immobili ed i macchinari industriali possono avere valori diversi a seconda del motivo della stima, cioè dell'aspetto economico che interessa considerare. Nella letteratura tecnica vengono indicati vari metodi di stima, tra i quali:

- metodo del valore di mercato;
- metodo del valore complementare
- metodo del valore di trasformazione;
- metodo del valore di surrogazione.

Quindi nello specifico si è proceduto nel modo seguente:

1. per l'edificio adibito ad uffici (anche se catastalmente risulta avere una destinazione residenziale), si è adottato il **metodo del valore di mercato**;
2. per il capannone si è adottato il **metodo del valore di surrogazione**;
3. per il cortile del capannone si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, mediato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'area in esame anche nell'ipotesi di stralciare dei lotti vendibili separatamente rispetto al capannone.

## **I. STIMA DELL'INTERO COMPENDIO RESIDENZIALE (fabbricato)**

Per determinare il valore commerciale del fabbricato utilizzato come uffici (*fino al fallimento della società*) ma identificato in catasto come quattro unità abitative appartenenti alla categoria catastale A, si ritiene più attendibile la stima operata a metro quadro di superficie. Da indagini di mercato si evince che l'area non è molto appetibile commercialmente, il valore di mercato riportato per la zona in oggetto oscilla per il nuovo tra i **950,00 €/mq** per un bivani e **1.100,00 €/mq** per un appartamento. Considerata la vetustà del fabbricato e la tipologia costruttiva in muratura ordinaria, si ritiene più consono attestarsi ad un valore unitario inferiore applicando un deprezzamento del **35%**. Inoltre si dovrà tenere conto nella valutazione, dei costi connessi alla ristrutturazione (*adeguamento tecnologico degli impianti, opere murarie, tinteggiature e sostituzione infissi interni*), valutabili circa nella misura del **25%** del valore delle singole unità immobiliari.

### **❖ "LOTTO A" - FABBRICATO FOGLIO 23 PARTICELLA 129 - PIANO PRIMO**

#### **➤ "Lotto A<sub>1</sub>" - sub. 2**

<i>Comune di Cosenza</i>						<i>Catasto Fabbricati</i>	
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>	
23	129	2	A/2	2	7 vani	361,52	

L'unità abitativa posta al piano primo indicata con il **sub. 2** è classificata secondo la nomenclatura catastale come **abitazione di tipo civile**. Quindi avremo:

✓ superficie utile residenziale (S.U.R.)- stimata	mq 147,00
✓ superficie parti comuni (androne e scala porzione)	mq 17,42
✓ superficie commerciale - parziale	mq 192,55
✓ superficie commerciale totale:	
• 17,42+192,55	mq 209,97
✓ costo complessivo (1.100,00 €/mq) x 209,97 =	€230.967,00 -
✓ deprezzamento - 35% del valore	
• deprezzamento: 230.967,00 x 0,35=	€ 80.838,45=
Totale valore parziale	<b>€150.128,55 -</b>

✓ costi connessi alla ristrutturazione 25% del valore	
• adeguamento strutturale: 150.128,55 x 0,25	€ 37.532,14 =
<b>Totale valore</b>	<b>€112.596,41</b>

○ Valore del sub. 2 - "Lotto A<sub>1</sub>" in cifra tonda: **Euro 112.596,00**

➤ "Lotto A<sub>2</sub>" - sub. 3

Comune di Cosenza						Catasto Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza	Rendita	
23	129	3	A/3	2	3,5 vani	110,26	

L'unità abitativa posta al piano primo indicata con il **sub. 3** è classificata secondo la nomenclatura catastale come **abitazione di tipo economico**. Quindi avremo:

✓ superficie utile residenziale (S.U.R.) - stimata	mq 94,10
✓ superficie non residenziale (S.N.R.):	
• superficie terrazzo al 25%: 41,60 x 0,25	mq 10,40
✓ superficie parti comuni (androne e scala porzione)	mq 17,43
✓ superficie commerciale - parziale	mq 126,65
✓ superficie commerciale totale:	
• 10,40 + 17,43 + 126,65	mq 154,48
✓ costo complessivo (1.100,00 €/mq) x 154,48 =	€169.928,00 -
✓ deprezzamento - 35% del valore	
• deprezzamento: 169.928,00 x 0,35=	€ 59.474,80=
<b>Totale valore parziale</b>	<b>€ 110.453,20 -</b>
✓ costi connessi alla ristrutturazione 25% del valore	
• adeguamento strutturale: 110.453,20 x 0,25	€ 27.613,30 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 82.839,90</b>

○ Valore del sub. 3 - "Lotto A<sub>2</sub>" in cifra tonda: **Euro 82.840,00**

✦ Concludendo il valore dell' intero "Piano Primo" identificato come "Lotto A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub>", è dato dalla somma dei seguenti addendi:

<b>Valore stimato per l'intero primo piano - Lotto A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub></b>	
✦ Valore Lotto A <sub>1</sub> - sub.2	€112.596,00
✦ Valore Lotto A <sub>2</sub> - sub. 3	€ 82.840,00
<b>Totale valore - Lotto A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub></b>	<b>€ 195.436,00</b>

❖ "LOTTO A" - FABBRICATO FOGLIO 23 PARTICELLA 129 - PIANO SECONDO

➤ "Lotto A<sub>3</sub>" - sub. 4

Comune di Cosenza						Catasto Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
23	129	4	A/2	2	7 vani	361,52	

L'unità abitativa posta al piano secondo indicata con il **sub. 4** è classificata secondo la nomenclatura catastale come **abitazione di tipo civile**. Quindi avremo:

✓ superficie utile residenziale (S.U.R.) - stimata	mq 157,75
✓ superficie parti comuni (androne e scala porzione)	mq 16,52
✓ superficie commerciale - parziale	mq 193,15
✓ superficie commerciale totale:	
• 16,52+193,15	mq 209,67
✓ costo complessivo (1.100,00 €/mq) x 209,67 =	€230.637,00 -
✓ deprezzamento - 35% del valore	
• deprezzamento: 230.637,00 x 0,35=	€ 80.723,00 =
Totale valore parziale	<b>€ 149.914,00 -</b>
✓ costi connessi alla ristrutturazione 25% del valore	
• adeguamento strutturale: 149.914,00 x 0,25	€ 37.478,50 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 112.435,50</b>

✦ Valore del sub. 4 - "Lotto A<sub>3</sub>" in cifra tonda: **Euro 112.435,50**

➤ "Lotto A<sub>4</sub>" - sub. 5

Comune di Cosenza						Catasto Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
23	129	5	A/3	2	4 vani	126,02	

L'unità abitativa posta al piano secondo indicata con il **sub. 5** è classificata secondo la nomenclatura catastale come **abitazione di tipo economico**. Quindi avremo:

✓ superficie utile residenziale (S.U.R.) - stimata	mq 101,65
✓ superficie parti comuni (androne e scala porzione)	mq 16,53
✓ superficie commerciale - parziale	mq 126,85
✓ superficie commerciale totale:	
• 16,53+126,85	mq 143,38
✓ costo complessivo (1.100,00 €/mq) x 143,38 =	€157.718,00 -
✓ deprezzamento - 35% del valore	

• deprezzamento: 157.718,00 x 0,35=	€ 55.201,30 =
Totale valore parziale	<b>€ 102.516,70 -</b>
✓ costi connessi alla ristrutturazione 25% del valore	
• adeguamento strutturale: 102.516,70 x 0,25	€ 25.629,17 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 76.887,53</b>

○ Valore del sub. 5 - "**Lotto A<sub>4</sub>**" in cifra tonda: **Euro 76.887,50**

✦ Concludendo il valore dell' intero "**Piano Secondo**" identificato come "**Lotto A<sub>3</sub> - A<sub>4</sub>**", è dato dalla somma dei seguenti addendi:

<i>Valore stimato per l'intero primo piano - Lotto A<sub>3</sub> - A<sub>4</sub></i>	
✦ Valore Lotto A <sub>3</sub> - sub.4	€112.435,50
✦ Valore Lotto A <sub>4</sub> - sub. 5	€ 76.887,50
<b>Totale valore - Lotto A<sub>3</sub> - A<sub>4</sub></b>	<b>€189.323,00</b>

#### ❖ "**LOTTO A**" - FABBRICATO FOGLIO 23 PARTICELLA 129 - PIANO SEMINTERRATO

Per il piano seminterrato, allo stato attuale unico ambiente, si è pensato nella valutazione economica, di suddividerlo in due ambiente distinti "**Lotto A<sub>5</sub> e A<sub>6</sub>**", serviti da accesso diretto e differenziato, uno posto lungo la facciata lato Nord-Est (*lato Casale*) e l'altro posto lungo la facciata lato Nord-Ovest del fabbricato. Il piano seminterrato risulta collegato al piano terra da una scala comune. Tutti gli ambienti risultano essere dotati di impianto elettrico sottotraccia, le pareti risultano intonacate allo stato rustico e tutti gli ambienti sono pavimentanti con mattonelle in graniglia. Per la determina del valore economico delle due porzioni, utilizzeremo come criterio valutativo lo stesso procedimento adottato per la valutazione delle residenze. Da indagini di mercato, si deduce che il valore di mercato del nuovo per la zona in oggetto, oscilla sui **600,00 €/mq**, considerata la vetustà del fabbricato e la tipologia costruttiva in muratura ordinaria, si ritiene più consono attestarsi ad un valore unitario inferiore applicando un deprezzamento del **35%**. Inoltre si dovrà tenere conto nella valutazione, dei costi connessi alla ristrutturazione (*adeguamento tecnologico degli impianti, opere murarie, tinteggiature e sostituzione infissi*), valutabili circa nella misura del **25%** del valore dell' unità immobiliare.

#### ➤ "**Lotto A<sub>5</sub>**"

Quindi avremo per il "**Lotto A<sub>5</sub>**":

✓ superficie non residenziale (S.N.R.) - stimata	mq 141,65
✓ superficie parti comuni ( androne e scala porzione)	mq 17,15
✓ superficie commerciale - parziale	mq 197,55

✓ superficie commerciale totale (valutata al 60%):	
• $(17,15+197,55) \times 0,60 =$	mq 128,82
✓ costo complessivo $(600,00 \text{ €/mq}) \times 128,82 =$	€77.292,00 -
✓ deprezzamento - 35% del valore	
• deprezzamento: $77.292,00 \times 0,35 =$	€27.052,20 =
Totale valore parziale	<b>€50.239,80 -</b>
✓ costi connessi alla ristrutturazione 25% del valore	
• adeguamento strutturale: $50.239,80 \times 0,25$	€12.559,95 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 37.679,85</b>

○ Valore "**Lotto A<sub>5</sub>**" in cifra tonda: **Euro 37.680,00**

➤ "**Lotto A<sub>6</sub>**"

Quindi avremo per il "**Lotto A<sub>6</sub>**":

✓ superficie non residenziale (S.N.R.) - stimata	mq 125,45
✓ superficie parti comuni (androne e scala porzione)	mq 17,15
✓ superficie commerciale - parziale	mq 178,85
✓ superficie commerciale totale (valutata al 60%):	
• $(17,15+178,85) \times 0,60 =$	mq 117,60
✓ costo complessivo $(600,00 \text{ €/mq}) \times 117,60 =$	€70.560,00 -
✓ deprezzamento - 35% del valore	
• deprezzamento: $70.560,00 \times 0,35 =$	€24.696,00 =
Totale valore parziale	<b>€45.864,00 -</b>
✓ costi connessi alla ristrutturazione 25% del valore	
• adeguamento strutturale: $45.864,00 \times 0,25$	€11.466,00 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 34.398,00</b>

○ Valore "**Lotto A<sub>6</sub>**" in cifra tonda: **Euro 34.398,00**

✦ Concludendo il valore dell'intero "**Piano Seminterrato**" identificato come "**Lotto A<sub>5</sub> - A<sub>6</sub>**", è dato dalla somma dei seguenti addendi:

<b>Valore stimato per l'intero primo piano - Lotto A<sub>5</sub> - A<sub>6</sub></b>	
✦ Valore Lotto A <sub>5</sub>	€ 37.680,00
✦ Valore Lotto A <sub>6</sub>	€ 34.398,00
<b>Totale valore - Lotto A<sub>5</sub> - A<sub>6</sub></b>	<b>€ 72.078,00</b>



❖ **"LOTTO A7" - FABBRICATO FOGLIO 23 PARTICELLA 129 - BOX AUTO**

Per i box auto di pertinenza della villa, che identificheremo come "**Lotto A7**", dai rilievi metrici effettuati in loco si è riscontrata una superficie di circa 38 mq. Sulla base indagini di mercato esperite (*agenzia immobiliare, uffici tributi del comune di Cosenza, ecc.*) risulta congruo applicare un valore unitario a metro quadrato dell'area di **250 Euro/mq**, (*che tiene conto degli eventuali oneri di condono o sanatoria edilizia*).

➤ **Box auto di pertinenza della villa**

Quindi avremo:

✓ superficie (60% di 38 mq)	mq 23,00
✓ costo al mq	250,00 €/mq
✓ valore	
• (23,00 x 250) =	<b>€ 5.750,00</b>
<b>Totale valore</b>	<b>€ 5.750,00</b>

○ Valore del "**Lotto A7**": **Euro 5.750,00**

❖ **FABBRICATO FOGLIO 23 PARTICELLA 129 - TERRENO DI PERTINENZA DELLA VILLA**

In relazione al terreno pertinenziale della villa, dalle visure catastali ai terreni, risulta una superficie di **2340 mq** della quale **420 mq** circa occupati dalla villa. Sulla base indagini di mercato esperite (*agenzia immobiliare, uffici tributi del comune di Cosenza, ecc.*) risulta congruo applicare un valore unitario a metro quadrato dell'area pari a **50 Euro/mq**.

➤ **Terreno di pertinenza della villa - particella 129**

Quindi avremo:

✓ superficie totale	
• (2340 - 420)	mq 1.920,00
✓ superficie pari al 10% della superficie totale	mq 192,00
✓ costo al mq	50,00 €/mq
✓ valore	
• (192,00 x 50) =	<b>€ 9.600,00</b>
<b>Totale valore</b>	<b>€ 9.600,00</b>

○ Valore cortile pertinenziale: **Euro 9.600,00**

✦ Concludendo il valore degli immobili facenti parte della **particella 129** è dato dalla somme dei seguenti addendi:

<b>Valore stimato dell'intera particella 129 del foglio 23</b>	
✦ Valore Lotto A <sub>1</sub> - A <sub>2</sub> - ( <i>piano primo</i> )	€ 195.436,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>3</sub> - A <sub>4</sub> - ( <i>piano secondo</i> )	€ 189.323,00 +

✦ Valore Lotto A <sub>5</sub> - A <sub>6</sub> - (piano seminterrato)	€ 72.078,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>7</sub> - (box auto)	€ 5.750,00 +
✦ Valore cortile pertinenziale	€ 9.600,00 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 472.187,00</b>

❖ **IPOTESI DI VENDITA "LOTTO A" (FRAZIONAMENTO TERRENO DI PERTINENZA DELLA VILLA)**

Potenzialmente visto la natura edificabile del lotto, si potrebbe immaginare un frazionamento del terreno pertinenziale della villa (*cfr. all. A-7, ipotesi frazionamento*) che porterebbe all'individuazione di due lotti separati:

- ✓ **Lotto A<sub>8</sub>** - con una superficie di circa **1510 mq** di cui circa **420 mq** occupato dalla villa e dai box auto;
- ✓ **Lotto A<sub>9</sub>** - di nuova formazione e di forma pressoché regolare con una superficie di **mq 790,00**.

➤ **"LOTTO A<sub>8</sub>" - TERRENO DI PERTINENZA DELLA VILLA (PORZIONE) PARTICELLA 129**

Per la valutazione del **"Lotto A<sub>8</sub>"**, si riportano i valori determinati per lo stato di fatto del fabbricato residenziale, con l'esclusione del valore del terreno di pertinenza, rimodulato tenendo conto della nuova superficie. Sulla base indagini di mercato esperite (*agenzia immobiliare, uffici tributi del comune di Cosenza, ecc.*) risulta congruo applicare un valore unitario a metro quadrato dell'area pari a **50 Euro/mq**.

Quindi avremo:

✓ superficie totale	
• (1510 - 420)	mq 1.090,00
✓ superficie pari al 10% della superficie totale	mq 109,00
✓ costo al mq	50,00 €/mq
✓ valore	
• (109,00 x 50) =	<b>€ 5.450,00</b>
<b>Totale valore</b>	<b>€ 5.450,00</b>

- ✦ Concludendo il valore dell'ipotesi di vendita del **"Lotto A<sub>8</sub>"** è dato dalla somme dei seguenti addendi:

<b>Valore stimato dell'intera particella 129 del foglio 23</b>	
✦ Valore Lotto A <sub>1</sub> - A <sub>2</sub> - (piano primo)	€ 195.436,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>3</sub> - A <sub>4</sub> - (piano secondo)	€ 189.323,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>5</sub> - A <sub>6</sub> - (piano seminterrato)	€ 72.078,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>7</sub> - (box auto)	€ 5.750,00 +

✦ Valore cortile pertinenziale	€ 5.450,00 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 468.037,00</b>

➤ **"LOTTO A<sub>9</sub>"**

Per la valutazione del **"Lotto A<sub>9</sub>"**, in relazione alle indagini di mercato esperite (*agenzia immobiliare, uffici tributi del comune di Cosenza, ecc.*) risulta congruo applicare un valore unitario a metro quadrato dell'area pari a 150 Euro/mq. Quindi avremo:

✓ superficie totale	mq 790,00
✓ costo al mq	150,00 €/mq
✓ valore	
• (790,00 x 150) =	<b>€ 118.500,00</b>
<b>Totale valore</b>	<b>€ 118.500,00</b>

✦ Concludendo il valore dell'ipotesi di vendita del **"Lotto A<sub>9</sub>"** in cifra tonda **Euro 118.500,00.**

## L. STIMA DELL'INTERO COMPENDIO INDUSTRIALE

### ❖ **"LOTTO B - DEPOSITO FOGLIO 23 PARTICELLA 242 - STIMA DELL'AREA - STATO ATTUALE"**

Il fattore produttivo costituito dal suolo esplica una sua utilità nel tempo che può considerarsi infinita o almeno del tutto indipendente dalla vita utile del complesso produttivo che vi insiste e delle sue caratteristiche. Il valore di un'area è influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e conseguentemente dai vantaggi posizionale che da essa discendono.

L'area occupata dal deposito, ricade secondo il PRG di Cosenza e in particolare secondo il Piano Particolareggiato "Lungo Crati - Via Bendicenti" approvato con delibera di C.C. n.59 del 27/12/1999, in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004 (ex D.L. 490/99), con la seguente destinazioni d'uso zona 6 (B) nei Comparti D - E (*cfr. all. A-5*).

L'area presenta una forma pressoché regolare, posta su un unico livello di quota rispetto agli ingressi carrai e pedonali, catastalmente ha una **"superficie di 2490 metri quadrati, di cui 1390 circa occupati dal capannone e la superficie rimanente di 1100"** metri quadrati, a servizio del stesso per la movimentazione delle merci.

Il metodo di valutazione del deposito si esplica attraverso la determinazione del costo di ricostruzione con i correnti prezzi di mercato includendo e tenendo in considerazione:

- materiali, manodopera, manufatti, spese generali, profitti ed onorari, e deprezzandolo in percentuale sulla base delle condizioni osservate per tenere conto della vetustà del decadimento reddituale e della obsolescenza

tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso e della attuale e futura utilità in comparazione con enti nuovi e dello stesso tipo;

- i costi relativi alla definizione della istanza di condono;
- i costi relativi al contenzioso con il Ministero delle Finanze;

Per quanto riguarda la determinazione dei singoli coefficienti di deprezzamento, questi andrebbero fatti con rigorosi metodi e con sofisticate formule, ma nella pratica, esistendo valori già tarati ed anche per rendere più accessibile la procedura, si ritiene opportuno e sufficiente assumere la seguente formula proposta dall'U.E.E.C. (*Unione Europea degli Esperti Contabili*) che, mediando tra i valori, riporta un coefficiente di deprezzamento complessivo:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

A = anni di vita del bene calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile;

gli altri valori sono frutto di approfonditi studi della U.E.E.C.

- Coefficienti di deprezzamento degli immobili:

Deposito(struttura in acciaio con cls e pannelli sandwich):

- vita utile = 50 anni.

- anni vita = 1986 - 2012 = 27

27 : 50 = A : 100 quindi A = 54

$(54 + 20)^2$

Deprezzamento % =  $\frac{(54+20)^2}{140} - 2,86 = 36,25\%$

deprezzamento percentuale del valore a nuovo del capannone.

#### ❖ "LOTTO B<sub>1</sub>" CAPANNONE - 1° CORPO (24,55 x 56,55 metri)

Per risalire al costo di ricostruzione di un fabbricato industriale ed anche civile possono seguirsi due strade:

- ✓ **la prima**, molto semplice fa riferimento ai costi unitari a metro quadrato riportati nella letteratura specializzata elaborati in funzione della luce delle campate e dell'altezza per schemi strutturali abbastanza semplici, soprattutto per capannoni industriali che presentano schemi ormai standardizzati e ricorrenti;
- ✓ **la seconda**, più dettagliata ed indispensabile nei casi più articolati, fa riferimento ai costi unitari accertati per le singole categorie di lavoro.

Nel caso specifico si farà riferimento al costo di costruzione unitario per metro quadrato di capannone ricadente nella fascia compresa tra i 6 e gli 8 metri di altezza. Il costo complessivo è comprensivo di fornitura, montaggio, delle strutture di fondazione, delle pavimentazioni e di ogni altra opera complementare, comprese inoltre le spese di progettazione, direzione dei lavori e collaudo.

Il fabbricato di produzione è stato costruito con tecniche e materiali abbastanza validi, la struttura portante è in acciaio e si presta a diverse utilizzazioni.

Per tali motivazioni vengono assegnate percentuali relativamente basse di abbattimento per obsolescenza tecnica e fisica.

Costo a nuovo dello stabilimento industriale (*compreso tra i 6 e gli 8 metri lineari di altezza*) **€ 450,00/mq** (*valore di mercato del nuovo*), tale costo unitario è riferito alla realizzazione di un capannone in cemento armato precompresso.

Poiché il nostro opificio è realizzato con struttura metallica, sarà soggetto ad un adeguamento strutturale pari a **10% del valore**, a un ulteriore adeguamento per la copertura costituita da capriate in ferro e copertura in lastre di eternit (soggetti a bonifica-incapsulamento o totale rimozione) pari a **8% del valore**. Quindi avremo:

✓ superficie stimata	mq 1.390
✓ costo complessivo (450,00 €/mq) x 1390 =	€ 625.500,00 -
✓ deprezzamento - 36,25% del valore	
• deprezzamento: 625.500,00 x 0,3625=	€ 226.743,75 =
<b>Totale valore parziale</b>	<b><u>€ 398.756,25</u></b>
✓ adeguamento copertura (struttura e copertura)	
• superficie stimata	mq 1.475
• adeguamento strutturale: 398.756,25 x 0,10	€ 39.875,63 +
• adeguamento copertura - bonifica: 398.756,25 x 0,08	€ 31.900,50 +
• rifacimento copertura (Sistema sottocoppo e struttura di sostegno - Costo stimato 50,00 €/mq)	
- (1475 mq) x (50,00 €/mq)	€ 73.750,00 =
<b>Totale adeguamento</b>	<b><u>€ 145.526,13</u></b>
• Valore di stima del capannone:	
- valore del deprezzamento	€ 398.756,25 -
- valore adeguamento	€ 145.526,13 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 253.230,12</b>

In relazione all'aria prospiciente il deposito per la movimentazione delle merci, sulla base indagini di mercato esperite (*agenzia immobiliare, uffici tributi del comune di Cosenza, ecc.*) risulta congruo applicare un valore unitario a metro quadrato dell'area pari a 50 Euro/mq. Quindi avremo:

✓ superficie stimata	mq 1.100
✓ superficie pari al 10% della superficie totale	mq 110
✓ costo al mq	50,00 €/mq
✓ valore	
• (110,00 x 50) =	€ 5.500,00
<b>Totale valore</b>	<b>€ 5.500,00</b>

Concludendo del "**Lotto B<sub>1</sub>**" il valore degli immobili facenti parte della **particella 242** è dato dalla somme dei seguenti addendi:

<b>Valore stimato del capannone e dell'aria - Lotto B<sub>1</sub></b>	
✦ Valore del capannone	€ 253.230,12
✦ Valore aria prospiciente	€ 5.500,00
<b>Totale valore - Lotto B<sub>1</sub></b>	<b>€ 258.730,12</b>

✦ Valore totale "**Lotto B<sub>1</sub>**" - in cifra tonda: **Euro 258.730,00**

❖ "**LOTTO B<sub>2</sub>**" - **FABBRICATO ANNESSO AL CAPANNONE - DEPOSITO/SERVIZI IGIENICI - 2° CORPO (24,55 x 8,10)**

In funzione delle caratteristiche costruttive e dei materiali utilizzati verrà attribuito un costo unitario desunto dai costi convenzionali a nuovo per gli stabilimenti industriali con un'altezza fino a 6 metri, per tali costruzioni si riporta un costo unitario pari a **€400,00/mq** (valore di mercato del nuovo). Quindi avremo:

✓ superficie stimata	mq 198,90
✓ costo complessivo (400,00 €/mq) x 198,90 =	€ 79.560,00 -
✓ deprezzamento - 36,25% del valore	
• deprezzamento: 79.560,00 x 0,3625=	€ 28.840,50=
<b>Totale valore parziale</b>	<b><u>€ 50.719,50</u></b>
✓ adeguamento copertura (struttura e copertura)	
• superficie stimata	mq 220,00
• adeguamento strutturale: 50.719,50 x 0,10	€ 5.071,95 +
• adeguamento copertura - (rimozione copertura, piccola e grande orditura - costo stimato 20,00 €/mq)	
- (220 mq) x (20,00 €/mq)	€ 4.400,00 +
• rifacimento copertura (pacchetto completo "Sistema sottocoppo - onduline e struttura di sostegno" stimata in 40,00 Euro/mq)	
- (220 mq) x (40,00 €/mq)	€ 8.800,00 =
<b>Totale adeguamento</b>	<b><u>€ 18.271,95</u></b>
• Valore di stima del capannone:	
- valore del deprezzamento	€ 50.719,50 -
- valore adeguamento	€ 18.271,95 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 32.447,55</b>

✦ Valore "**Lotto B<sub>2</sub>**" - in cifra tonda: **Euro 32.448,00**

Concludendo il valore degli immobili facenti parte della **particella 242** è dato dalla somma dei seguenti addendi:



<b>Valore stimato dell'intera particella 242 del foglio 23</b>	
✦ Valore Lotto B <sub>1</sub> - (1° corpo - capannone)	€ 258.730,00+
✦ Valore Lotto B <sub>2</sub> - (2° corpo deposito)	€ 32.448,00 =
<b>Totale valore - Lotto B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub></b>	<b><u>€ 291.178,00</u></b>

## M. RIEPILOGO

Quindi in conclusione il valore stimato, dei beni in disponibilità diretta della società  
si può così  
riequilibrare:

### ➤ "STATO DI FATTO - PARTICELLA 129 - STATO ATTUALE"

<i>Valore stimato dell'intera particella 129 del foglio 23</i>	
✦ Valore Lotto A <sub>1</sub> - A <sub>2</sub> - (piano primo)	€ 195.436,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>3</sub> - A <sub>4</sub> - (piano secondo)	€ 189.323,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>5</sub> - A <sub>6</sub> - (piano seminterrato)	€ 72.078,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>7</sub> - (box auto)	€ 5.750,00 +
✦ Valore cortile pertinenziale	€ 9.600,00 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 472.187,00</b>

### ➤ "LOTTO A<sub>8</sub> - IPOTESI DI VENDITA VILLA E PORZIONE TERRENO"

<i>Valore stimato dell'intera particella 129 del foglio 23</i>	
✦ Valore Lotto A <sub>1</sub> - A <sub>2</sub> - (piano primo)	€ 195.436,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>3</sub> - A <sub>4</sub> - (piano secondo)	€ 189.323,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>5</sub> - A <sub>6</sub> - (piano seminterrato)	€ 72.078,00 +
✦ Valore Lotto A <sub>7</sub> - (box auto)	€ 5.750,00 +
✦ Valore cortile pertinenziale	€ 5.450,00 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 468.037,00</b>

### ➤ "LOTTO A<sub>9</sub> - FRAZIONAMENTO TERRENO DI PERTINENZA DELLA VILLA"

<i>Valore stimato del terreno rimanete dopo il frazionamento</i>	
✦ Valore Lotto A <sub>9</sub>	€ 118.500,00
<b>Totale valore</b>	<b>€ 118.500,00</b>

### ➤ "STATO DI FATTO - PARTICELLA 242 - STATO ATTUALE"

<i>Valore stimato dell'intera particella 242 del foglio 23</i>	
✦ Valore Lotto B <sub>1</sub> - (1° corpo - capannone)	€ 258.730,00+
✦ Valore Lotto B <sub>2</sub> - (2° corpo deposito)	€ 32.448,00 =
<b>Totale valore - Lotto B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub></b>	<b>€ 291.178,00</b>

Concludendo il valore economico complessivo, dei beni riconducibile alla

allo stato odierno assomma complessivamente:

<i>Valore stimato degli immobili ricadenti sulla particella 129 e 242</i>	
✦ Valore immobili - particella 129	€ 472.187,00 +
✦ Valore immobili - particella 242	€ 291.178,00 =
<b>Totale valore - Lotto A - B</b>	<b>€ 763.365,00</b>

Nell'ipotesi invece di frazionamento del cortile di pertinenza e formazione di nuovo lotto il valore economico assommerebbe complessivamente:

<i>Valore stimato degli immobili ricadenti sulla particella 129 e 242</i>	
✦ Valore immobili - particella 129	€ 468.037,00 +
✦ Valore immobili - particella 242	€ 291.178,00 =
✦ Valore Lotto A <sub>9</sub>	€ 118.500,00
<b>Totale valore - Lotto A - B</b>	<b>€ 877.715,00</b>

In fase di vendita si dovranno tenere presente i costi per la definizione del condono, che per come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico – Urbanistico del Comune di Cosenza, (*cf. all. A-5*) alla data odierna le stesse pratiche non hanno ancora ottenuto il permesso in sanatoria per gli abusi commessi in quanto carenti della documentazione richiesta dall'ufficio preposto.

Si fa comunque presente (*trattandosi di immobili oggetto di procedura esecutiva*), che, ai sensi "**dell'art. 40 - mancata presentazione dell'istanza**" della legge 47/85 e succ. modificazioni, è possibile presentare richiesta di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dello stesso. Si riporta testualmente per completezza di notizie l'art. 40 che cita:

- *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito, per cui si interviene o procede, siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.*

## N. ULTERIORI INFORMAZIONI

### ➤ BENI RICONDUCIBILI ALLA QUOTA PARTE DI 1/3 PROPRIETÀ DELLA

Dalle indagine esperite, esclusivamente su supporto cartaceo, al fine della valutazione di stima, si è giunti alla individuazione di altri beni riconducibili alla sig.<sup>ra</sup> pervenute alla stessa direttamente dal de cuius padre per successione (cfr. all. B-2 ). Inoltre si è accertato che alcuni beni sono ancora in ditta quindi mai entrati in successione, riconducibile una volta aperta la successione, alla persona della sig.<sup>ra</sup>

. I beni in questione saranno di seguito elencati, indicando la valutazione economica al fine di fornire al **"Giudice Delegato - Dott.<sup>ssa</sup> Francesca GOGGIAMANI"** un ulteriore fonte a cui attingere in funzione delle richieste del Comitato dei Creditori. Della valutazione economica indicata, si valuterà solo la quota riconducibile direttamente alla distinguendo i beni per tipologia - fabbricati e terreni - riportando inoltre la locazione esatta del comune in cui ricadono. Inoltre dalla valutazione verranno esclusi tutti quegli immobili elencati negli atti di pignoramento eseguiti rispettivamente dalla "

(cfr. all.A-1) il cui valore sarà determinato da un esperto nominato nelle procedure esecutive immobiliari pendenti innanzi al Tribunale Civile di Cosenza.

### ❖ VALUTAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

Per la valutazione degli immobili agricoli, sono stati utilizzati **"i valori agricoli medi per ettaro e tipo di coltura della - Commissione Provinciale Espropri riferiti all'anno 2012"**, al fine di fornire un quadro più attendibili sulle reali condizione degli immobili (*tipologia di coltura*) è stato fatto un controllo incrociato con i dati riportato nel **"S.I.A.N."** acronimo di **"SISTEMA INFORMATIVA AGRICOLO NAZIONALE"**.

### ➤ COMUNE DI CARPANZANO

I beni di seguito riportati, sono entrati nella disponibilità degli eredi per successione (cfr. all. B-2) del de cuius

#### • Tabella riepilogativa (cfr. all. B-, foto 1, 2, 3, 4 e 5)

Comune di Carpanzano			Catasto Terreni		
Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq	Valore Tot. Euro	Quota 1/3 sig. .
14	14	Castagneto - 2	26.340	16.251,41	5.417,14
14	15	Fabb. rurale	48	24.000,00	8.000,00
14	16	Castagneto - 2	22.230	13.715,60	4.571,86
14	22	Castagneto - 2	11.010	6.793,02	2.264,34
14	26	Castagneto - 2	8.470	5.225,87	1.741,96
				<b>€65.985,90</b>	<b>€21.995,30</b>

### ➤ COMUNE DI MENDICINO

Il bene di seguito riportato, risulta all'attualità intestato al de cuius per non eseguita voltura anche se il bene risulta inserito nella successione (cfr. all. B-2). Ma di fatto la proprietà risulta a tutti gli effetti nella disponibilità degli eredi e catastalmente il bene risulta intestato rispettivamente:

<i>Intestati</i>	<i>Quota</i>
1.	1/3
2.	1/3
3.	1/3
4.	1/3

Il valore espresso in tabella è riferito alla quota di 1/3 riferito al de cuius

• **Tabella riepilogativa**

<i>Comune di Mendicino</i>			<i>Catasto Terreni</i>		
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore Tot. Euro</i>	<i>Quota 1/3 sig.</i>
6	611	Uliveto - 3	290	158	52,67
				<b>€158,00</b>	<b>€52,67</b>

❖ **VALUTAZIONE DEI FABBRICATI**

Per determinare il valore commerciale dei fabbricati si ritiene più attendibile la stima operata a metro quadro di superficie. Dalle indagini di mercato esperite in zona si sono determinati i diversi valori di mercato (*dato che i beni non ricadono tutti all'interno dello stesso comune*), inoltre nella valutazione, si è tenuto conto dei costi connessi alla vetusta dell'immobile e ai costi di ristrutturazione (*adeguamento tecnologico degli impianti, opere murarie, tinteggiature e sostituzione infissi interni*), i valori sono riferiti esclusivamente al solo riscontro cartaceo reperito presso l'Agenzia del territorio, al sito dell'Osservatorio immobiliare e da alcune agenzie immobiliari, in quanto non è stato possibile l'accesso diretto agli immobili.

➤ **COMUNE DI COSENZA**

L'immobile oggetto di stima è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del Comune di Cosenza al foglio di mappa **7** particella **462 sub. 8** categoria **A/3**, che la nomenclatura catastale la classifica come **abitazione di tipo economico** (cfr. all. B-1).

<i>Comune di Cosenza</i>						<i>Catasto Fabbricati</i>	
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>	<i>Valore Catastale</i>
7	462	8	A/3	3	5,5 vani	426,08	

L'immobile ricade nel:

- Comune: **Cosenza**
- Via: **Panebianco**

- Piano: **P.2 - interno 5**

risulta a tutti gli effetti nella disponibilità degli eredi per successione, catastalmente risulta intestato rispettivamente a:

<b>Intestati</b>	<b>Quota</b>
1.	3/6
2.	1/6
<b>3.</b>	1/6
4.	1/6

I valori indicati "**dall'Osservatorio del mercato immobiliare - dell'Agenzia del Territorio**" riportano:

*Destinazione: Residenziale*

<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore Mercato (€/mq)</b>	
		<b>Min</b>	<b>Max</b>
<i>Abitazioni civili</i>	<i>Normale</i>	1100,00	1550,00
<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>Normale</i>	1100,00	1400,00
<i>Box</i>	<i>Normale</i>	610,00	920,00

Al fine della valutazione economica si optato per l'uso di un valore di mercato dato dalla media dei due valori indicati in tabella, attestando il valore a mq in **€1.250,00**. Considerata la vetusta del fabbricato, si ritiene più consono attestarsi ad un valore unitario inferiore applicando un deprezzamento del **35%** (*riferito all'epoca del periodo di accatastamento*), inoltre si terrà conto nella valutazione, dei costi connessi alla ristrutturazione (*adeguamento tecnologico degli impianti, opere murarie, tinteggiature e sostituzione infissi interni*), valutabili circa nella misura del **30%** del valore della singola unità immobiliare. Quindi avremo:

✓ superficie commerciale - ( <i>stimata</i> )	mq 138,00
✓ superfici balconi (valutata al 25%)	
• (10,85+6,00) x 25%	mq 4,20
✓ superficie commerciale totale:	
• 4,20+138,00	mq 142,00
✓ costo complessivo (1250,00 €/mq) x 142,00 =	€ 177.500,00 -
✓ deprezzamento - 35% del valore	
• deprezzamento: 177.500,00 x 0,35=	€ 62.125,00 =
Totale valore parziale	<b>€ 115.375,00 -</b>
✓ costi connessi alla ristrutturazione 30% del valore	
• adeguamento strutturale: 115.375,00 x 0,30	€ 34.612,50 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 80.762,50</b>

- Concludendo il valore dell' immobile di cui alla **particella 462** in cifra tonda **Euro 80.763,00**.



Valore riconducibile alla sig.ra	(quota 1/6)	
✓ valore		€ 80.763,00
• 80.763,00 x 1/6		€ 13.460,50
Totale valore		<b>€ 13.461,00</b>

➤ **COMUNE DI RENDE**

- **Immobile - foglio 38 particella 450 sub. 32**

L'immobile oggetto di stima è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del Comune di Rende al foglio di mappa **38** particella **450 sub. 32** categoria **C/2**, che la nomenclatura catastale la classifica come **magazzini e locali di deposito** (cfr. all. B-1).

Comune di Rende						Catasto Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
38	450	32	C/2		104 mq	516,63	

L'immobile ricade nel:

- Comune: **Rende**
- Via: **Don Giovanni Minzoni**
- Piano: **St.**

risulta a tutti gli effetti nella disponibilità degli eredi, catastalmente risulta intestato rispettivamente a:

Intestati	Quota
1.	6/15
2.	1/15
<b>3.</b>	1/15
4.	1/15
5.	3/15
6.	3/15

I valori indicati "**dall'Osservatorio del mercato immobiliare - dell'Agenzia del Territorio**" riportano:

*Destinazione: Commerciale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
<b>Magazzini</b>	<b>Ottimo</b>	<b>630,00</b>	<b>850,00</b>
Negozi	Normale	2050,00	3600,00

Al fine della valutazione economica si optato per l'uso di un valore di mercato dato dalla media dei due valori indicati in tabella, attestando il valore a mq in **€740,00**. Considerata la vetusta del fabbricato, si ritiene più consono attestarsi ad un valore

unitario inferiore applicando un deprezzamento del **20%**, inoltre si terrà conto nella valutazione, dei costi connessi alla ristrutturazione (*adeguamento tecnologico degli impianti, opere murarie, tinteggiature e sostituzione infissi interni*), valutabili circa nella misura del **10%** del valore della singola unità immobiliare. Quindi avremo:

✓ superficie commerciale - ( <i>stimata</i> )	mq 104,00
✓ costo complessivo (740,00 €/mq) x 104,00 =	€ 76.960,00 -
✓ deprezzamento - 20% del valore	
• deprezzamento: 76.960,00 x 0,20=	€ 15.392,00 =
Totale valore parziale	<b>€ 61.568,00 -</b>
✓ costi connessi alla ristrutturazione 10% del valore	
• adeguamento strutturale: 61.568,00 x 0,10	€ 6.156,80 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 55.411,20</b>

- Concludendo il valore dell' immobile di cui alla **particella 450** in cifra tonda **Euro 55.411,00.**

Valore riconducibile alla sig.ra	(quota 1/15)	
✓ valore		€ 55.411,00
• 55.411,00 x 1/15		€ 3.694,06
<b>Totale valore</b>		<b>€ 3.694,06</b>

#### ❖ RIEPILOGO 1 - QUOTE SIG.RA

Valori	
✦ Valore terreni comune di Carpanzano	€ 21.995,30 +
✦ Valore terreni comune di Mendicino	€ 52,67 +
✦ Valore fabbricato Cosenza ( <i>particella 462</i> )	€ 13.461,00 +
✦ Valore magazzino Rende ( <i>particella 450</i> )	€ 3.694,06 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 39.203,03</b>

## O. ULTERIORI INFORMAZIONI

- ❖ BENI RICONDUCIBILI ALLA PROPRIETÀ DEL DE CUIS  
➤ COMUNE DI ROVITO

- **Immobile - foglio 38 particella 128 sub. 6**

L'immobile oggetto di stima è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del Comune di Rovito (CS) al foglio di mappa **13** particella **128 sub. 6** categoria **A/2**, che la nomenclatura catastale la classifica come **abitazione di tipo civile**. (cfr. all. C-1).

<i>Comune di Rovito</i>						<i>Catasto Fabbricati</i>	
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>	<i>Valore Catastale</i>
13	128	6	A/2	1	6,5 vani	402,84	

L'immobile ricade nel:

- Comune: **Rovito**
- Via: **Viale della Resistenza**
- Piano: **1**

risulta a tutti gli effetti nella disponibilità degli eredi, catastalmente risulta intestato rispettivamente a:

<i>Intestati</i>	<i>Quota</i>
1.	1/2
2.	1/2

I valori indicati "**dall'Osservatorio del mercato immobiliare - dell'Agenzia del Territorio**" riportano:

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato (€/mq)</i>	
		<i>Min</i>	<i>Max</i>
<i>Abitazioni civili</i>	<i>Normale</i>	660,00	920,00
<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>Normale</i>	560,00	820,00
<i>Box</i>	<i>Normale</i>	410,00	560,00

Al fine della valutazione economica si optato per l'uso di un valore di mercato dato dalla media dei due valori indicati in tabella, attestando il valore a mq in **€790,00**. Quindi avremo:

✓ superficie commerciale - (stimata)	mq 120,00
✓ superfici balconi (valutata al 25%)	
• (46,00) x 25%	mq 11,50
✓ superficie commerciale totale:	
• 11,50+120,00	mq 131,50
✓ costo complessivo (790,00 €/mq) x 131,50 =	€ 103.885,00
<b>Totale valore</b>	<b>€ 103.885,00</b>

- Concludendo il valore dell' immobile di cui alla **particella 128** in cifra tonda **Euro 103.885,00**, di cui la quota parte del de cuis ammonterebbe ad **Euro 51.942,50**.

<b>Valore riconducibile alla sig.ra</b> <i>(quota 1/3 - per successione legittima)</i>	
✓ valore	€ 51.942,50
• 51.942,50 x 1/3	€ 17.314,16
<b>Totale valore</b>	<b>€ 17.314,16</b>

➤ **COMUNE DI COSENZA**

- **Immobile foglio 23 particella 70**

L'immobile oggetto di stima è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del Comune di Cosenza al foglio di mappa **23** particella **70** categoria **D/7**, che la nomenclatura catastale la classifica come "**fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**" (*cfr. all. C-1*).

<i>Comune di Cosenza</i>						<i>Catasto Fabbricati</i>	
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Class</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>	
23	70		D/7			28.646,00	
	129	1					
	134						
	135	2					
	161						
	162						
	163						
	164						
	165						
	187						
	188						

L'immobile ricade nel:

- Comune: **Cosenza**
- Via: **Casale**
- Piano: **P.T**

risulta all'attualità in ditta *(de cuis)*, quindi bene mai entrato in successione, ma riconducibili in effetti agli eredi.

❖ **PROPRIETA' - SEZIONE CONSERVATORIA**

Come risulta dalla verifica documentale, il bene è entrato nella disponibilità dei  
, con **atto di compravendita del notaio Leucio GISONNA del 1986, n. di rep. 65966 e n. di raccolta 18842** (cfr. all. C-2). Anche il riscontro presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Cosenza (cfr. all. C-2), ha confermato il trasferimento del bene tra

Dal confronto tra la visura catastale e i dati riportato nell'atto di compravendita, si evidenziano delle incongruenze, in quanto alcune particelle non risultano inserite, mentre altre risultano graffate con la particella 70 del foglio 23 categoria D/7, ma materialmente poste in una zona diversa rispetto a quella del compendio industriale o in nuova ditta. In particolare si riscontra che la:

- particella 134 e 135 sub. 2 del foglio 23, si trovano al di fuori del compendio industriale, al fine della valutazione non è stato possibile effettuare un riscontro dell'attuale consistenza degli immobili e degli eventuali intestatari. Si precisa che **"nell'atto di compravendita del 19 dicembre 1986 n. di rep. 65966 e n. di raccolta 18842", i beni in questione non sono menzionati;**
- particella 187 del foglio 23, risulta graffata alla particella 70 in ditta  
, in realtà l'immobile costituito da una palazzina plurifamiliare, all'attualità risulta occupata da altre ditte.

L'atto di compravendita prevede il passaggio del seguente immobile, costituito da un appezzamento di terreno di mq 27.951 con entrostanti:

1. fabbricato civile abitazione costituito da 21,5 vani ed attigua corte;
2. capannone in muratura di circa mq 2.380;
3. palazzina costituita da un vano al piano terra, due vani ed accessori al primo piano;
4. porzione di terreno demaniale su cui la società venditrice ha la concessione per il passaggio di automezzi, facenti parte delle particelle 128 e 184 del foglio 23;

censito in catasto come segue:

✦ **Foglio 23**

- partita 5470 - particella 70 superficie mq 17.140;
- partita 6060 - particella 46 superficie mq 1.120;
- - particella 71 superficie mq 1.270;
- - particella 72 superficie mq 6.750;
- - particella 73 fabbricato rurale mq 310;
- - particella 74 fabbricato rurale mq 36;
- - particella 189 fabbricato d'accertare mq 890;

✦ **Foglio 29**

- - particella 148 fabbricati d'accertare mq 435;

Il fabbricato descritto al punto 1 di cui sopra, risulta censito in catasto come segue:

✦ **Foglio 23**

- partita 3069 - particella 129 sub. 1 (*già valutata all'interno di stima del fallimento della società*);

Il capannone descritto al punto 2 di cui sopra, risulta censito in catasto come segue:

✦ **Foglio 23**

- partita 3069 - particella 164;

La palazzina descritta al punto 3 di cui sopra, risulta non censita, mentre altri localetti sono censiti al foglio 23 particelle 161, 162, 163 e 165.

Nell'atto si precisa inoltre:

- che la particella 46 del foglio 23 è attualmente occupata abusivamente dalla società e la proprietà è contestata dal demanio fluviale;
- che parte della particella 72 è data in locazione a terzi, quindi la nuova proprietà subentra a tutti gli effetti attivi e passivi della locazione;
- che le particelle 188 e 73 del foglio 23, non sono più esistenti;
- che la società venditrice acconsente alla voltura delle concessioni relative alla striscia di terreno ricadente sulle particelle 128 e 184 del foglio 23.

❖ **SEZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico gli immobili da quanto riportato nell'atto risultano:

- antecedente al 1967, la data di ultimazione è del 1945 (*per come dichiarato nel modello del condono edilizio Mod. 47/85 D*);
- per lo stesso è stata inoltrata domanda di condono ai sensi della legge 47/85 prot. gen. n°. 046027 del 19 dicembre 1986 - prot. di serv. n. 53 - n. progressivo modello 0686141111 (*cfr. all. C-4*) fase istruttoria ancora aperta, nonostante le richieste di integrazione da parte dell'amministrazione comunale del 26.01.2000 prot. n°212/2000 per la definizione della stessa (*cfr. all. C-4*). All'attualità riesce difficile, attraverso le planimetrie recuperate presso l'Agenzia del Territorio e i modelli del condono, determinare la metodologia applicata nella individuazioni dei beni da condonare;
- dal certificato urbanistico rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Cosenza, del 24 maggio 2012 prot. div. n.2585 (*cfr. all. C-4*), si evince che le particelle:
  - ✓ 70, 129 sub.1, 134, 135 sub.2, 161, 162, 163, 164, 165, 187 e 188 ricadono in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004.

❖ **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

➤ **IMMOBILE FOGLIO 23 PARTICELLA 164 - CAPANNONE**



L'immobile oggetto di stima è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del Comune di Cosenza al foglio di mappa **23** particella **164** categoria **D/7** (cfr. all. C-1).

Il D/7 secondo la nomenclatura catastale si attribuisce a **"fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"**. Tale immobile è costituito

- **da corpo di fabbrica centrale** - (cfr. all. C-3, foto 1, 2, 3 e 4) realizzato con una struttura portante in muratura ordinaria con uno spessore di circa cm 80, le pareti sono prevalentemente rivestite da intonaco rustico, gli ambienti sono dotati di impianto di illuminazione del tipo a canalizzazione esterna, mentre il pavimento è di tipo industriale. La struttura portante è sormontata da capriate metalliche, su cui è stata realizzata una copertura a falde, con manto di copertura in tegole marsigliese. L'accesso alla struttura è garantito da due porte, una posta sull'ampio piazzale lato Cosenza, mentre l'altra posta nella parte retrostante;
- **da un secondo corpo di fabbrica - deposito** (cfr. all. C-3, foto 1, 2, 3 e 4) costruito in aderenza al primo sul lato dx, lato fiume Crati, è composto da una struttura portante verticale in muratura ordinaria, le pareti risultano rivestite da intonaco rustico, tutti gli ambienti sono dotati di impianto di illuminazione del tipo a canalizzazione esterna, mentre il pavimento è di tipo industriale. La struttura portante è sormontata da capriate metalliche, su cui è stata realizzata una copertura a falde, con manto di copertura in tegole marsigliese. L'accesso alla struttura è garantito da una porta in ferro di tipo scorrevole su binario, posta sull'ampio piazzale lato Cosenza, mentre l'illuminazione naturale è garantita dalla presenza di finestre a nastro con profilati in ferro muniti di vetro opaco.
- **da un terzo corpo di fabbrica - lavorazioni** (cfr. all. C-3, foto 1, 2, 3 e 4) costruito in aderenza al primo sul lato sx, lato Casale, è composto da una struttura portante verticale perimetrale in muratura ordinaria, mentre la struttura verticale interna è realizzata con travi reticolari in acciaio, su plinto in c.a., la struttura portante è sormontata da capriate metalliche, su cui è stata realizzata una copertura a falde, con manto di copertura in tegole marsigliese. Le pareti sono prevalentemente rivestite da intonaco rustico, gli ambienti sono dotati di impianto di illuminazione del tipo a canalizzazione esterna, mentre il pavimento è di tipo industriale. All'interno sono presenti ancora dei macchinari utilizzati nella operazione preliminare di preparazione del legno. L'accesso alla struttura è garantito da una porta in ferro di tipo scorrevole su binario, posta sull'ampio piazzale lato Cosenza, mentre l'illuminazione naturale è garantita dalla presenza di finestre a nastro con profilati in ferro muniti di vetro opaco.

## ❖ CATASTO

L'immobile oggetto di stima è riportato nel NCEU dei fabbricati del comune di Cosenza al foglio di mappa **23** particella **164** è una **fabbricato di tipo industriale** facente parte di un maggior compendio industriale (*cfr. all. C-1*):

<i>Comune di Cosenza</i>						<i>Catasto Fabbricati</i>	
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>	<i>Valore Catastale</i>
23	164		D/7				

- Comune: **Cosenza**
- Località: **Casali** (argine dx Crati)
- Via: Donato Bendicenti
- Piano: **P.T.**

#### ❖ **SUPERFICI E VOLUMI**

Al fine della stima si è proceduto al rilievo strumentali per la determina delle superficie e dei volumi:

<b>Intero corpo di fabbrica (hm=13,00 metri)</b>	
✓ superficie commerciale stimata	mq 2.500,00
✓ volume: (s x h) = (2.500,00 x 13,00)	mc 32.500,00

#### ❖ **STIMA DEL CAPANNONE**

La valutazione di stima del capannone, è stata realizzata sulla base delle condizioni di vetusta dell'edificio e tenendo conto dell'indicazione del "Prontuario dell'Agenzia del Territorio - per le stime delle unità immobiliari a destinazione speciale". Il prontuario indica per gli opifici industriali in muratura ordinaria, una vita utile massima di circa 50 anni, nel nostro caso tale limite risulta abbondantemente surclassato da come si evince dalla natura del manufatto e anche dalla data riportata sulla ciminiera del corpo laterale del capannone 1900. Quindi alla luce di queste premesse, risultando difficile applicare la stessa metodologia di stima usata in precedenza, si è stabilito di basare la stima partendo dal costo a nuovo di un capannone industriale applicando un deprezzamento in funzione dello stato di vetustà. Nel nostro caso un capannone in muratura ordinaria incide nella misura di **Euro 300,00/mq** (*valore di mercato del nuovo*), al quale si dovrà applicare un deprezzamento pari al 60%.

Il metodo di valutazione del deposito si esplica attraverso la determinazione del costo di ricostruzione con i correnti prezzi di mercato includendo e tenendo in considerazione:

- materiali, manodopera, manufatti, spese generali, profitti ed onorari, e deprezzandolo in percentuale sulla base delle condizioni osservate per tenere conto della vetustà del decadimento reddituale e della obsolescenza

tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso e della attuale e futura utilità in comparazione con enti nuovi e dello stesso tipo;

- i costi relativi alla definizione della istanza di condono;
- i costi relativi al contenzioso con il Ministero delle Finanze;

✓ superficie stimata	mq 2.500
✓ costo complessivo (300,00 €/mq) x 2.500 =	€ 750.000,00 -
✓ deprezzamento - 60% del valore	
• deprezzamento: 750.000,00 x 0,60=	€ 450.000,00 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 300.000,00</b>

- Concludendo il valore dell' immobile di cui alla **particella 164** in cifra tonda **Euro 285.600,00.**

<b>Valore riconducibile alla sig.ra</b>	<i>(quota 1/3 - per successione legittima)</i>
✓ valore	€ 300.000,00
• 300.000,00 x 1/3	€ 100.000,00
<b>Totale valore</b>	<b>€ 100.000,00</b>

#### ❖ "IPOTESI DI VENDITA CON DEMOLIZIONE DELL'ESISTENTE"

Potenzialmente visto la natura edificabile del lotto, si potrebbe ipotizzare una soluzione di vendita frazionando l'intera superficie previa demolizione (*a carico degli acquirenti*), dell'esistente. La demolizione porterebbe all'individuazione di quattro lotti (*cfr. all. C-6 - planimetria*) dalla forma pressoché regolare con una superficie di:

<i>Lotti</i>	<i>Superficie</i>
<i>Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4</i>	mq 625,00

in relazione alle indagini di mercato esperite (*agenzia immobiliare, uffici tributi del comune di Cosenza, ecc.*) risulta congruo applicare un valore unitario a metro quadrato dell'area pari a 150,00 Euro/mq. Quindi avremo:

✓ superficie	mq 625,00
✓ costo al mq	150,00 €/mq
✓ valore (lotto1 - lotto 2 - lotto 3 - lotto 4)	
• (625,00 x 150) x 4 =	€ 375.000,00
<b>Totale valore</b>	<b>€ 375.000,00</b>

- Concludendo il valore dell'aria, dopo la demolizione di cui alla **particella 164** in cifra tonda **Euro 375.000,00.**

<b>Valore riconducibile alla sig.ra</b>	<i>(quota 1/3 - per successione legittima)</i>
---	--

✓ valore	€ 375.000,00
• 375.000,00 x 1/3	€ 125.000,00
<b>Totale valore</b>	<b>€ 125.000,00</b>

❖ **"IPOTESI DI VENDITA DELL'ARIA PROSPICIENTE LA PARTICELLA 164, RICADENTE SU PORZIONE DELLA PARTICELLA 70 DEL FOGLIO 23"**

Per l'ipotesi in questione, si utilizzerà lo stesso criterio valutativo già usato in precedenza applicando un valore unitario a metro quadrato dell'area pari a 200,00 Euro/mq.

<i>Lotti</i>	<i>Superficie</i>
<i>Lotto 5 - Lotto 6 -</i>	mq 2.310
<i>Lotto 7</i>	mq 2.840

Quindi avremo:

✓ superficie Lotto 5 - Lotto 6	mq 2.310,00
✓ costo al mq	200,00 €/mq
✓ valore	
• lotto 5 (2.310,00 x 200) =	€ 462.000,00
• lotto 6 (2.310,00 x 200) =	€ 462.000,00
<b>Totale valore parziale</b>	<b>€ 924.000,00</b>
✓ superficie Lotto 7	mq 2.840,00
✓ costo al mq	200,00 €/mq
✓ valore	
• lotto 7 (2.840,00 x 200) =	€ 568.000,00
<b>Totale valore parziale</b>	<b>€ 568.000,00</b>
<b>Totale valore del Lotto</b>	<b>€ 1.492.000,00</b>

○ Concludendo il valore dell'aria, prospiciente la **particella 164** in cifra tonda **Euro 1.492.000,00.**

<b>Valore riconducibile alla sig.ra</b>	<i>(quota 1/3 - per successione legittima)</i>
✓ valore	€ 1.492.000,00
• 1.492.000,00 x 1/3	€ 497.333,33
<b>Totale valore</b>	<b>€ 497.333,33</b>

❖ **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

➤ **IMMOBILE FOGLIO 23 EX PARTICELLA 162 E 165 - CAPANNONE PREFABBRICATO**

L'immobile oggetto di stima non è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del Comune di Cosenza, ma dalle verifiche effettuate risulta insistere sulle ex particelle 162, 165 e porzione della particella 70 del foglio 23, sempre in ditta

L'immobile veniva usato, prima del fallimento come deposito, vendita ed esposizione di materiale edile, quindi catastalmente può essere inserito nella categoria dei **"fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"**. Tale immobile è costituito

- **l'immobile** - (*cfr. all. C-3, foto 5, 6 e 7*) ha uno sviluppo:
  - ✓ in pianta di metri 41,00 in lunghezza e metri 12,25 in larghezza;
  - ✓ si articola su due piani con una superficie per piano di circa mq 500,00;
  - ✓ le altezze nette dei rispettivi piani sono per il piano terra di metri 5,00 e per il piano primo di metri 3,00;

La struttura del manufatto è costituita da una serie di pilastri in C.A.P. posti ad interasse di metri 10,00 longitudinalmente e metri 6,00 trasversalmente, ancorati a plinti di fondazione. Le strutture verticali risultano collegate da una travi di bordo, sulle quali sono poggiate una serie di capriate in C.A.P.. le strutture verticali esterne diOMPAGNO sono realizzate in C.A.P. dello spessore di cm 20, mentre le strutture interne di separazione sono realizzate con blocchi in calcestruzzo con di spessore di cm 20, il collegamento tra i piani avviene tramite un corpo scala interno. La struttura di copertura è realizzata da lastre in cemento ondulate, mentre l'accesso avviene attraverso due tipologie di ingressi:

- ✓ la prima per la movimentazione delle merce costituita da due porte scorrevoli su binari di grandi dimensione;
- ✓ la seconda per l'accesso alla struttura di dimensioni più contenute (*cfr. all. C-3, foto 5 e 6*).

## ❖ CATASTO

L'immobile oggetto di stima non è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del comune di Cosenza, ma dalle verifiche effettuate risulta insistere sulle ex particelle 162, 165 e porzione della particella 70 del foglio 23.

## ❖ SEZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, per il fabbricato in oggetto risulta che:

- il sig. \_\_\_\_\_ il 28 marzo 1991, ha presentato istanza al fine di ottenere **"concessione edilizia relativa alla costruzione di un capannone industriale in C.P.A."** da adibire a deposito ed esposizione di prodotti per l'edilizia dei legnami, ricadente sulle ex particelle 162 e 165 del foglio 23 ;
- nel 1991 è stata rilasciata la **"concessione edilizia n°14 del 03 luglio 1991"** (*cfr. all. C-4*) per i lavori di cui sopra, a seguito dei pareri favorevoli espressi:

- ✓ dall'Ufficio Sanitario del 18 settembre 1989;
- ✓ dalla Commissione Edilizia Comunale del 03 aprile 1987;
- ✓ autorizzazione inizio lavori prot. n°17435 del 29 gennaio 1990, rilasciata dall'Ufficio del genio Civile;
- ✓ nulla osta preventivo dei Vigili del Fuoco in data 24 gennaio 1990 - prot. n°12837;
- ✓ visto il Decreto del Presidente della Regione n°1862 del 19 dicembre 1988;
- ✓ visto il parere della Soprintendenza del 09 dicembre 1989 prot. n°1690;

### ❖ STIMA DEL CAPANNONE

Il metodo di valutazione del deposito si esplica attraverso la determinazione del costo di ricostruzione con i correnti prezzi di mercato includendo e tenendo in considerazione:

- materiali, manodopera, manufatti, spese generali, profitti ed onorari, e deprezzandolo in percentuale sulla base delle condizioni osservate per tenere conto della vetustà del decadimento reddituale e della obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso e della attuale e futura utilità in comparazione con enti nuovi e dello stesso tipo;
- i costi relativi alla definizione della istanza di condono;
- i costi relativi al contenzioso con il Ministero delle Finanze;

Per quanto riguarda la determinazione dei singoli coefficienti di deprezzamento, questi andrebbero fatti con rigorosi metodi e con sofisticate formule, ma nella pratica, esistendo valori già tarati ed anche per rendere più accessibile la procedura, si ritiene opportuno è sufficiente assumere la seguente formula proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) che, mediando tra i valori, riporta un coefficiente di deprezzamento complessivo:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

A = anni di vita del bene calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile;

gli altri valori sono frutto di approfonditi studi della U.E.E.C.

- Coefficienti di deprezzamento degli immobili:

- vita utile = 50 anni.

anni vita = 1991 - 2012 = 21

21 : 50 = A : 100 quindi A = 42

$(42 + 20)^2$

Deprezzamento % =  $\frac{(42+20)^2}{140} - 2,86 = \mathbf{24,60\%}$

deprezzamento percentuale del valore a nuovo del capannone.

Per risalire al costo di ricostruzione di un fabbricato industriale ed anche civile possono seguirsi due strade:

- ✓ **la prima**, molto semplice fa riferimento ai costi unitari a metro quadrato riportati nella letteratura specializzata elaborati in funzione della luce delle campate e dell'altezza per schemi strutturali abbastanza semplici, soprattutto per capannoni industriali che presentano schemi ormai standardizzati e ricorrenti;
- ✓ **la seconda**, più dettagliata ed indispensabile nei casi più articolati, fa riferimento ai costi unitari accertati per le singole categorie di lavoro.

Nel caso specifico si farà riferimento al costo di costruzione unitario per metro quadrato di capannone ricadente nella fascia compresa tra i 6 e gli 8 metri di altezza. Il costo complessivo è comprensivo di fornitura, montaggio, delle strutture di fondazione, delle pavimentazioni e di ogni altra opera complementare, comprese inoltre le spese di progettazione, direzione dei lavori e collaudo.

Il fabbricato di produzione è stato costruito con tecniche e materiali abbastanza validi, la struttura portante è stata realizzata in C.A.P. e si presta a diverse utilizzazioni. Per tali motivazioni vengono assegnate percentuali relativamente basse di abbattimento per obsolescenza tecnica e fisica.

Costo a nuovo dello stabilimento industriale (*compreso tra i 6 e gli 8 metri lineari di altezza*) **€ 450,00/mq** (*valore di mercato del nuovo*), tale costo unitario è riferito alla realizzazione di un capannone in cemento armato precompresso.

Quindi avremo:

Valore di stima del capannone:	
✓ superficie stimata • + 50% del livello espositivo	mq 500+250
✓ costo complessivo (450,00 €/mq) x 750 =	€ 337.500,00 -
✓ deprezzamento - 24,60% del valore	
• deprezzamento: 337.500,00 x 0,2460=	€ 83.025,00 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 254.475,00</b>

- Concludendo il valore dell'immobile di cui alle **ex particella 162 e 165** in cifra tonda **Euro 254.475,00.**

<b>Valore riconducibile alla sig.ra</b> <i>legittima)</i>	<i>(quota 1/3 - per successione</i>
✓ valore	€ 254.475,00
• 254.475,00 x 1/3	€ 84.825,00
<b>Totale valore</b>	<b>€ 84.825,00</b>

Si precisa che nell'aria sono presenti altri due immobili (*cfr. all. C-3, foto 8, 9, 10 e 11*), che non sono stati inseriti nella valutazione di stima, in quanto gli immobili risultano allo stato attuale in condizione precaria.



## ❖ **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### ➤ **IMMOBILE FOGLIO 23 PARTICELLA 161- TETTOIA**

L'immobile oggetto di stima è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del Comune di Cosenza al foglio di mappa **23** particella **161** graffata alla con la 70 particella (cfr. C-1). L'immobile è costituito:

- **da tettoia con struttura metallica** - (cfr. all. C-3 - foto 12, 13, 14 e 15)  
aperta da tutti i lati, le strutture verticali sono realizzati con travi in acciaio, ancorata mediante piastre forate ai plinti di fondazione. Le dimensioni sono di circa:
  - ✓ 1° tratto (rettilineo) - lunghezza metri 94,00;  
larghezza media metri 15,50;
  - ✓ 2° tratto (angolato) - lunghezza metri 10,85;  
larghezza media metri 7,90;

per le altezze si riscontra una differenza tra il lato prospiciente il piazzale e quella retrostante, la prima è pari a 5,70 metri mentre la seconda è di 4,90 metri. La copertura realizzata in lamiera grecata, poggia su una struttura realizzata con profilati ad omega. La tettoia fino alla dismissione della attività industriale, veniva adoperata nella lavorazione del legname, infatti sono presenti dei macchinari di recente fabbricazione e in buono stato di conservazione.

## ❖ **CATASTO**

L'immobile oggetto di stima è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del comune di Cosenza al foglio di mappa **23** ex particella **161** facente parte di un maggior compendio industriale (cfr. all. C-1):

<i>Comune di Cosenza</i>						<i>Catasto Fabbricati</i>	
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>	<i>Valore Catastale</i>
23	161						

- Comune: **Cosenza**
- Località: **Casali** (argine dx Crati)
- Via: Donato Bendicenti
- Piano: **P.T.**

## ❖ **SEZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, per il fabbricato in oggetto risulta che:

- il sig. \_\_\_\_\_ il 29 febbraio 1996 prot. n. 1296, ha presentato istanza al fine di ottenere "**autorizzazione per eseguire i lavori di rifacimento di capannone aperto da tutti i lati**" (perché prima ne



che il valore di mercato più consono può attestarsi intorno ai **200,00 Euro/mq**, ma vista la vetusta dell'opera si ritiene più consono attestarsi ad un valore unitario inferiore applicando un deprezzamento del **40%**. Il metodo di valutazione del deposito si esplica attraverso la determinazione del costo di ricostruzione con i correnti prezzi di mercato includendo e tenendo in considerazione:

- materiali, manodopera, manufatti, spese generali, profitti ed onorari, e deprezzandolo in percentuale sulla base delle condizioni osservate per tenere conto della vetustà del decadimento reddituale e della obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso e della attuale e futura utilità in comparazione con enti nuovi e dello stesso tipo;
- i costi relativi alla definizione della istanza di condono;
- i costi relativi al contenzioso con il Ministero delle Finanze;

✓ superficie stimata	mq 1.542,00
✓ costo complessivo (200,00 €/mq) x 1.542,00 =	€ 308.400,00 -
✓ deprezzamento - 40% del valore	
• deprezzamento: 308.400,00 x 0,40=	€ 123.360,00 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 185.040,00</b>

○ Concludendo il valore dell' immobile di cui alla **ex particella 161** in cifra tonda **Euro 185.040,00.**

<b>Valore riconducibile alla sig.ra</b>	<i>(quota 1/3 - per successione legittima)</i>
✓ valore	€ 185.040,00
• 185.040,00 x 1/3	€ 61.680,00
<b>Totale valore</b>	<b>€ 61.680,00</b>

## ❖ **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### ➤ **IMMOBILE RICADENTE SULLA PARTICELLA 70 DEL FOGLIO 23 NON CENSITA IN CATASTO - ADIBITO AD UFFICI**

L'immobile oggetto di stima non è riportato nel N.C.E.U. dei fabbricati del comune di Cosenza, ma insiste sulla particella 70 del foglio di mappa **23**, si sviluppa su due piani e in aderenza al piano terra è stato realizzato un garage:

- ✓ **il piano terra adibito a depositi e servizi igienici;**
- ✓ **il piano primo adibito ad uffici;**

L'immobile in oggetto è composto da una struttura in muratura portante con solai in laterocemento su travi portanti di collegamento, muratura ordinaria diOMPAGNO intonacata, tramezzature interne in mattoni forati intonacati. Gli infissi delle porte del piano terra sono realizzati in ferro, mentre al piano primo gli infissi sono realizzati con lo stesso materiali e dotati di persiane avvolgibili in legno di colore

verde. L'esterno dell'immobile risulta essere in buone condizioni (*cf. all. C-3, foto 16, 17, 18, 19 e 20*), tutte le facciate sono a faccia vista in laterizio.

▪ **Il piano terra**, allo stato odierno risulta suddiviso in cinque ambienti:

- ✓ tre depositi;
- ✓ un box (*accesso mediante porta basculante*);
- ✓ un locale adibito a servizi igienici;

Tutti gli ambienti risultano essere dotati di impianto elettrico sottotraccia, le pareti risultano rifinite con pittura del tipo lavabile, mentre i servizi igienici fino all'altezza di metri 2,00 sono rivestiti con piastrelle in ceramica, la pavimentazione di tutti gli ambienti si presenta realizzata con mattonelle in graniglia dell'epoca mentre i vari ambienti sono confinati con porte in legno ad uno o doppio battente. L'intera superficie commerciale del piano terra è di circa **151,00 mq.**

▪ **Il piano primo**, presenta lo stesso livello di finiture del piano terra, l'accesso al piano avviene attraverso un ingresso dedicato posto in quota lato Casale (*cf. all. C-3, foto 19 e 20*). L'intera superficie commerciale del piano terra è di circa **151,00 mq.**

▪ **Il garage**, presenta due accessi mediante due porte basculanti, è dotato di impianto elettrico sottotraccia, le pareti interne risultano intonacate mentre il pavimento è di tipo industriale. La superficie è di circa 36 mq.

▪ **La copertura**, si presenta a falde inclinate con manto in tegole tipo coppi. L'intero edificio ha un'altezza alla gronda rispetto al piano di campagna di circa metri 9,00.

#### ❖ STIMA DELL'IMMOBILE (Piano Primo)

Per determinare il valore commerciale del fabbricato utilizzato come uffici (*fino al fallimento della società*) posto al piano primo, si ritiene più attendibile la stima operata a metro quadro di superficie. Da indagini di mercato si evince che l'area non è molto appetibile commercialmente, il valore di mercato riportato per la zona in oggetto oscilla per il nuovo tra i **950,00 €/mq** per un bivani e **1.100,00 €/mq** per un appartamento. Considerata la vetusta del fabbricato, è la tipologia costruttiva in muratura ordinaria, si ritiene più consono attestarsi ad un valore unitario inferiore applicando un deprezzamento del **35%**. Inoltre si dovrà tenere conto nella valutazione, dei costi connessi alla ristrutturazione (adeguamento tecnologico degli impianti, opere murarie, tinteggiature e sostituzione infissi interni), valutabili circa nella misura del **30%** del valore delle singole unità immobiliari.

#### ➤ "Piano Primo"

Quindi avremo:

✓ superficie commerciale:	mq 151,00
✓ costo complessivo (1100,00 €/mq) x 151,00 =	€166.100,00 -

✓ deprezzamento - 35% del valore	
• deprezzamento: 166.100,00 x 0,35=	€ 58.135,00=
Totale valore parziale	<b>€107.965,00 -</b>
✓ costi connessi alla ristrutturazione 30% del valore	
• adeguamento strutturale: 107.965,00 x 0,30	€ 32.389,50 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 75.575,50</b>

○ Valore dell'intero piano primo in cifra tonda: **Euro 75.575,50**

### ➤ "Piano Terra"

Per il piano terra, che allo stato attuale non presenta una destinazione residenziale, si è dedotto che il valore di mercato del nuovo per la zona in oggetto, oscilla sui **600,00 €/mq**, considerata la vetustà del fabbricato e la tipologia costruttiva in muratura ordinaria, si ritiene più consono attestarsi ad un valore unitario inferiore applicando un deprezzamento del **35%**. Inoltre si dovrà tenere conto nella valutazione, dei costi connessi alla ristrutturazione (adeguamento tecnologico degli impianti, opere murarie, tinteggiature e sostituzione infissi), valutabili circa nella misura del **30%** del valore dell'unità immobiliare.

Quindi avremo:

✓ superficie commerciale (al 60% di 151,00)	mq 90,60
✓ costo complessivo (600,00 €/mq) x 90,60 =	€54.360,00 -
✓ deprezzamento - 35% del valore	
• deprezzamento: 54.360,00 x 0,35=	€19.026,00 =
Totale valore parziale	<b>€35.334,00 -</b>
✓ costi connessi alla ristrutturazione 30% del valore	
• adeguamento strutturale: 35.334,00 x 0,30	€10.600,20 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 24.733,80</b>

○ Valore dell'intero piano terra in cifra tonda: **Euro 24.733,80**

### ➤ "Garage"

Per i garage dai rilievi metrici effettuati in loco si è riscontrata una superficie di circa 36 mq. Sulla base indagini di mercato esperite (agenzia immobiliare, uffici tributi del comune di Cosenza, ecc.) risulta congruo applicare un valore unitario a metro quadrato dell'area pari a **250 Euro/mq**. Quindi avremo:

✓ superficie (al 60% di 36)	mq 21,60
✓ costo al mq	250,00 €/mq
✓ valore	
• (21,60 x 250) =	<b>€ 5.400,00</b>

<b>Totale valore</b>	<b>€ 5.400,00</b>
----------------------	-------------------

○ Valore del "Garage": **Euro 5.400,00**

Concludendo il valore dell'immobile ricadente sulla particella 70, ma non censito - in cifra tonda Euro 105.709,30.

<b>Valore riconducibile alla sig.ra</b>	<i>(quota 1/3 - per successione legittima)</i>
✓ valore	€ 105.709,30
• 105.709,30 x 1/3	€ 35.236,43
<b>Totale valore</b>	<b>€ 35.236,43</b>

❖ **TABELLA RIEPILOGATIVA N.2 (stato attuale)**

<b>Valore riconducibile alla sig.ra</b>	<b>(quota 1/3)</b>	
✓ Particella 128 Foglio 13 - Rovito		
• 51.943,00x1/3	€	17.314,16
✓ Particella 164		
• 300.000,00 x 1/3	€	100.000,00
✓ Area prospiciente particella 164 - (lotto 5 - 6 - 7)		
• 1.492.00,00 x 1/3	€	497.333,33
✓ Ex particella 162 - 165 (deposito prefabbricato)		
• 254.475,00 x 1/3	€	84.825,00
✓ Ex particella 161 - (tettoia)		
• 185.040,00 x 1/3	€	61.680,00
✓ Fabbricato uffici non censito		
• 105.709,30 x 1/3	€	35.236,43
<b>Totale valore</b>	<b>€</b>	<b>796.388,92</b>

Concludendo il valore dei beni riconducibile alla Sig.<sup>ra</sup> , è uguale:

<b>Valore stimato degli immobili</b>	
✦ Valore tabella riepilogativa 1	€ 39.203,03 +
✦ Valore tabella riepilogativa 2	€ 796.388,92 =
<b>Totale valore</b>	<b>€ 835.591,95</b>

## CONCLUSIONI

Certo di aver adempiuto con coscienza e ponderatezza nella determinazione ed analisi dei prezzi di valutazione, si rimandano al "**Giudice Delegato - Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI**" le determinazioni del caso, ritenendosi comunque disponibile a qualsiasi incontro e/o confronto su eventuali chiarimenti.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

*Si allegano:*

- *Allegato A - "Società";*
- *Allegato B - "Beni in ditta*
- *Allegato C - Beni in ditta*

Campo Calabro, li 18.01.2013

Il C.T.P.

---

(Arch. Giuseppe PATAFI)