

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione II civile

Giudice: Dott. Andrea Palma

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

nel procedimento n. 911/2013 R.G.A.C.

promosso da Fallimento [REDACTED]

[REDACTED]

Il C.T.U.

Ing. Fabio Messina



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice Dott. A. Palma

Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 13 febbraio 2015, la S.V.I. nominava il sottoscritto ing. Fabio Messina, con studio in Cosenza alla Piazza Zumbini Traversa Bandiera n. 30 ed iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 3640, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa n. 911/2013, promossa da curatela fallimento di [REDACTED] contro [REDACTED], invitandolo a comparire all'udienza del 18 giugno 2015 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato:

- Accerti il CTU il valore attuale degli immobili indicati in citazione e predisponga un progetto di divisione;

la S.V.I. disponeva il termine di 60 giorni dalla data del giuramento per l'invio della relazione di consulenza alle parti; fissava alle parti il termine di 30 giorni dalla ricezione della relazione per l'eventuale trasmissione al CTU delle loro osservazioni sulla relazione stessa; fissava il termine fino a 15 giorni prima della prossima udienza per il deposito in cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Ho fissato l'inizio delle operazioni peritali, come da verbale di causa del 18 giugno 2015, presso gli immobili oggetto di stima, in località Campo San Lorenzo nel comune di Camigliatello Silano (CS) nei pressi del ristorante "-----", in data 03 luglio 2015, alle ore 10:30.

In questa occasione non si è però presentato nessuno, condizione che mi ha impedito l'accesso ai locali da periziare. Atteso fino alle ore 11:00 l'arrivo delle parti, ho poi preso visione, dall'esterno, dei terreni e immobili descritti nell'atto di citazione ed effettuato un rilievo fotografico. Alle ore 12:00, ho deciso di rinviare il prosieguo delle operazioni peritali al giorno 17 luglio 2015 ore 10:30 stesso luogo (cfr. all. 4: verbale di sopralluogo).

Nel corso del secondo accesso ho avuto la presenza del signor [REDACTED]. Ho quindi potuto avere accesso agli immobili nei quali ho realizzato rilievi fotografici (cfr. all. 5: foto nn. 1-38) e planimetrici. Come verbalizzato, il sig. [REDACTED] dichiarato di vivere con la sua famiglia nell'immobile identificato al catasto con foglio 4 particella 123 sub. 2, e che nel sub 3 (foglio 4 particella 123) abita la signora [REDACTED] [REDACTED]. Alle ore 11:45, non avendo più nulla da esaminare né i presenti da aggiungere dichiarazioni, ho concluso le operazioni peritali chiudendone il relativo verbale, letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

In data 01/09/2015 ho inviato il presente elaborato peritale, a mezzo pec (cfr. all. 7), alle parti dalle quali non ho ricevuto nessuna nota.



Risposte ai quesiti contenuti nel mandato:

- **Accerti il CTU il valore attuale degli immobili indicati in citazione e predisponga un progetto di divisione.**

A. Individuazione dei beni oggetto di procedura di esecuzione fallimentare

I beni immobili sottoposti a procedura di esecuzione fallimentare consistono in:

- I. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto terreni foglio 4 particella 125, are 10.80, seminativo irriguo, classe 3;**
- II. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto terreni foglio 4 particella 122, are 14.22, ente urbano;**
- III. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto edilizio urbano foglio 4 particella 123 sub. 1, categoria catastale C/3;**
- IV. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto edilizio urbano foglio 4 particella 123 sub. 2, categoria catastale A/10;**
- V. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto edilizio urbano foglio 4 particella 123 sub. 3, categoria catastale A/3;**
- VI. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto urbano foglio 4 particella 124**

In riferimento al punto II preciso che tale terreno rappresenta l'area di sedime degli immobili di cui ai punti III, IV, V e VI. Le unità immobiliari elencate ai punti III, IV e V costituiscono un unico immobile e, precisamente:

- Ex caseificio posto a piano terra (particella 123 sub.1);



- Abitazione al piano primo (particella 123 sub.2);
- Abitazione al piano primo (particella 123 sub.3).

L'allegato n.1 riporta l'estratto di mappa del Catasto dei Terreni del suddetto Comune in cui ho evidenziato le particelle di nostro interesse mentre gli allegati n.2 e n.3 riportano rispettivamente le planimetrie catastali e le visure per immobile.

Tutti i beni di cui sopra ricadono in zona agricola E del Comune di Spezzano della Sila nella periferica località Campo San Lorenzo di Camigliatello Silano. La zona non si presenta urbanizzata: nelle vicinanze dell'immobile non sono infatti presenti scuole, parcheggi, giardini pubblici né uffici di pubblica utilità. Non sono inoltre presenti nelle vicinanze attività commerciali di alcun genere.

B. Descrizione dei beni di interesse

In questa sezione vengono descritti in dettaglio i beni immobili facenti parte della procedura di esecuzione fallimentare.

I. Particella n. 125 del foglio 4

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno di forma trapezoidale dell'estensione di circa 1080 mq, censito come "seminativo irriguo" che di fatto risulta incolto, con alberi di piccola e media taglia tipici della zona (pini, abeti e piccoli alberi da frutto di nessun valore economico). All'interno dell'appezzamento di terreno è presente una baracca per il ricovero di piccoli attrezzi agricoli (cfr. all. 5 – foto 1, 2 e 3).

II. Particella di terreno n. 122 del foglio 4

La particella n. 122, di estensione pari a circa 1.422 mq e accatastata come "ente urbano", ha forma pressoché rettangolare e risulta asfaltata per l'intera parte circostante i fabbricati che vi insistono. Risulta recintata su due lati del perimetro con muretto in mattoni e soprastante



ringhiera metallica. Al suo interno è presente una cabina elettrica non più in uso e un serbatoio per il gas attualmente in disuso, precedentemente utilizzato per l'approvvigionamento del caseificio (cfr. all. 5 – foto n.4).

Tale appezzamento di terreno costituisce l'area di sedime del fabbricato individuato alla particella 123 del foglio 4 e del magazzino corrispondente alla particella 124 del medesimo foglio del catasto fabbricati.

Preciso inoltre che, in sede di sopralluogo, ho riscontrato sul terreno la presenza di un prefabbricato in legno di ridotte dimensioni, destinato a deposito e privo di fondazioni, semplicemente poggiato sul piano di campagna (cfr. all. 5 – foto n.5).

III. Particella urbana n. 123 sub. 1 del foglio 4

Il fabbricato individuato catastalmente alla particella n. 123 del foglio 4 ha struttura portante in cemento armato con solai di interpiano in acciaio e laterizio, copertura a falde inclinate con solaio di copertura in cemento armato. La costruzione si sviluppa su due livelli fuori terra, di cui l'ultimo mansardato.

I muri esterni appaiono in buono stato di conservazione e presentano le facciate esposte ad ovest rivestite con lamiera di acciaio zincato di colore bianco mentre le altre sono rifinite con intonaco arricciato e zoccolatura in pietra (cfr. all. 5 – foto nn. 6, 7, 8 e 9).

Al livello del piano terra, coincidente con il subalterno 1 della particella 123, sono situati i locali in passato adibiti alla produzione e alla vendita di latticini e funghi. Lo spazio si compone di due vani destinati alla lavorazione dei latticini e dei funghi, un vano destinato alla vendita dei prodotti, corridoio, ripostiglio e locale caldaia, attualmente adibito a ricovero per gatti. La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è di circa 165 mq, con un'altezza netta di m 3.30.



Le pareti sono piastrellate per un'altezza pari a m 1,80. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di qualità medio-bassa in mediocre stato conservativo.

La distribuzione interna dei locali, così come la consistenza metrica, corrispondono a quanto riportato nella planimetria catastale (cfr. All. n.2), fatta eccezione per una piccola parete divisoria che rende tale piano totalmente indipendente da quello immediatamente superiore, particolare peraltro già riscontrato dal precedente CTU ing. De Filippis (cfr. Relazione Tecnica in atti a firma ing. Francesco De Filippis, pag. 10, fig. 5).

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sbarre di protezione esterna. In sede di sopralluogo ho riscontrato che i predetti locali risultano adibiti a deposito merci. Al loro interno sono presenti anche le attrezzature e i macchinari in passato utilizzati per la produzione dei latticini.

Per ciò che attiene gli impianti, i locali posti a piano terra del fabbricato sono dotati di impianto idrico ed elettrico, non sono invece dotati di impianto di riscaldamento. Le acque reflue sono collettate in tre vasche Imhoff a decantazione successiva.

Dal lato ovest del fabbricato si accede alla scala che conduce al livello del piano primo dove trovano spazio le due unità immobiliari censite rispettivamente ai subalterni 2 e 3 della particella 123 del foglio 4 (cfr. all. 5 – foto nn. 8 e 15).

Per come rilevato dai precedenti CTU, rispetto al progetto presentato ed approvato esiste una difformità consistente nella costruzione di un ripostiglio sul lato ovest del fabbricato (cfr. Relazione Tecnica in atti a firma ing. Francesco De Filippis, pag. 12).

IV. Particella urbana n. 123 sub. 2 del foglio 4

Sulla sinistra del vano scala si trova l'appartamento identificato catastalmente dal subalterno 2 della particella 123. Tale unità immobiliare classificata come A/10 (uffici e studi privati)



in passato ospitava uffici e locali amministrativi legati all'attività di produzione latticini e lavorazione funghi. Allo stato attuale l'immobile, ancora in fase di ultimazione lavori di ristrutturazione, risulta adibito a civile abitazione ad uso del sig. ----- (cfr. all. 4: verbale di sopralluogo). Per tale immobile non risulta ancora effettuata la variazione catastale, né il cambio di destinazione d'uso.

L'appartamento è mansardato con intradosso della soletta di copertura in cemento armato a vista (cfr. all. 5 – foto n. 16). La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è di circa 100 mq, con un'altezza media di m 3,05.

L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto con terrazzo, corridoio e due servizi igienici, di cui uno ancora in fase di ultimazione. La distribuzione degli spazi, così come la consistenza metrica, risulta corrispondente a quella riportata nei documenti catastali (cfr. All. 2).

I pavimenti sono realizzati in cotto, in buono stato di conservazione, le pareti e i soffitti risultano tinteggiati con pittura lavabile in ottimo stato di conservazione, le finestre sono in alluminio con vetrocamera e le porte interne in legno di pino massiccio (cfr. all. 5 – foto nn. 17, 18, 19, 20, 21 e 22).

Per ciò che attiene gli impianti vale quanto detto per i locali posti al piano terra dello stabile, fatta eccezione per l'impianto di riscaldamento che è realizzato con stufe a pellet. All'interno dei locali si nota la presenza di termosifoni in ghisa con predisposizione per il funzionamento, ma non ancora collegati ad alcuna caldaia (cfr. all. 5 – foto n. 23).

V. Particella urbana n. 123 sub. 3 del foglio 4

In posizione speculare rispetto all'appartamento appena descritto si trova l'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 3 della particella 123. Trattasi di



appartamento adibito a civile abitazione ad uso della signora [REDACTED]
[REDACTED]

L'appartamento è mansardato con intradosso della soletta di copertura rivestita da perlinatura in legno, quest'ultima presente anche su buona parte delle pareti verticali (cfr. all. 5 – foto n. 24). La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è di circa 110 mq, con un'altezza media di m 3,05.

L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, tre camere da letto, di cui una con terrazzo, corridoio, due servizi igienici e ripostiglio. La distribuzione degli spazi, così come la consistenza metrica, risulta corrispondente a quella riportata nei documenti catastali (cfr. all. 2).

I pavimenti sono realizzati in cotto e risultano in buono stato di conservazione, le pareti sono in parte rivestite con perline in legno, in parte tinteggiati con pittura lavabile, in buono stato di conservazione. Le finestre sono in alluminio anodizzato con ante oscuranti chiudibili e le porte interne in legno di pino massiccio (cfr. all. 5 – foto nn. 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31).

Questo appartamento è dotato di impianto elettrico a norma, impianto idrico e collettamento delle acque reflue alle fosse Imhoff interrate a servizio dello stabile. L'impianto di riscaldamento è realizzato con camino, termoconvettori e stufe a pellet (cfr. all. 5 – foto n. 32). Ho riscontrato anche qui la presenza di termosifoni in ghisa, predisposti per il funzionamento ma non ancora collegati ad alcuna caldaia.

VI. Particella urbana n. 124 del foglio 4

In posizione laterale rispetto al fabbricato finora descritto si trova il locale deposito-garage individuato catastalmente alla particella n. 124 foglio 4 (cfr. all. 5 – foto n. 33). Tale costruzione si presenta allo stato rustico con carenza di manutenzione sia esternamente che



internamente con rifiniture di tipo economico. La superficie lorda dell'immobile è pari a 75 mq e l'altezza netta è di m 3.25.

La distribuzione interna dei locali, così come la consistenza metrica, corrispondono a quanto riportato nella planimetria catastale (cfr. all. 2) fatta eccezione per la presenza di sottili pareti divisorie, particolare già evidenziato dal precedente CTU ing. De Filippis (cfr. Relazione Tecnica in atti a firma ing. Francesco De Filippis, pag. 11, fig. 6).

Il locale, contenente i quadri di comando delle apparecchiature allocate al piano primo dello stabile principale, è attualmente adibito a locale di sgombero (cfr. all. 5 – foto nn. 34, 35, 36 e 37).

La costruzione, che presenta copertura in lamiera di acciaio zincato su soletta in cemento armato, è dotata di impianto elettrico ed impianto idrico (cfr. all. 5 – foto n. 38).

In relazione a quest'ultimo bene, la precedente CTU accertava la mancanza di elaborati progettuali presso gli uffici competenti e, di conseguenza, anche di relativa concessione edilizia, nonostante la regolarità catastale dello stesso. Lo scrivente concorda pienamente con la tesi del precedente CTU, nel considerare il locale deposito (particella 124) come opera accessoria al piano terra del fabbricato essendo in esso sistemati i quadri elettrici di comando delle attrezzature in passato utilizzate per la produzione di latticini e funghi e ubicate all'interno del piano terra dello stabile principale.

A seguito del sopralluogo, ho riscontrato sostanzialmente che tutti i beni descritti presentano piccole variazioni rispetto a quanto riportato nella perizia di stima a firma del precedente CTU ing. F. De Filippis, oltre che un naturale lieve degrado dovuto all'inevitabile effetto dell'invecchiamento.

Le variazioni anzidette consistono in:



- Dismissione delle colture sulla particella 125 del foglio 4, presenti all'epoca della stesura della precedente CTU;
- Ristrutturazione, tutt'ora in corso, dell'unità immobiliare individuata alla particella 123 sub. 2 e conseguente cambio di destinazione d'uso e categoria catastale non ancora regolarizzata in catasto.

C. Identificazione di lotti per la divisione dei beni

I beni immobili, di cui all'atto di citazione del fallimento in oggetto, possono essere opportunamente suddivisi nei seguenti lotti:

Lotti	Identificativo Catastale	Descrizione Sintetica
Lotto I	Foglio 4 particella 123 sub.1 – particella 122 – particella 124	Caseificio posto al piano terra dello stabile principale (particella 123 sub. 1) con pertinenza comune (particella 122) ed annesso locale di deposito (particella 124) in cui è allocato il quadro elettrico di comando a distanza dei macchinari interni al caseificio
Lotto II	Foglio 4 particella 123 sub. 2 – particella 122	Appartamento posto al primo piano dello stabile principale (particella 123 sub.2) con spazio di pertinenza comune (particella 122)
Lotto III	Foglio 4 particella 123 sub. 3 – particella 122	Appartamento posto al primo piano dello stabile principale (particella 123 sub.3) con spazio di pertinenza comune (particella 122)
Lotto IV	Foglio 4 particella 125	Terreno agricolo allo stato incolto

Tabella 1 – Individuazione dei lotti di beni

L'area cortilizia censita al foglio 4 particella 122 e classificata come ente urbano, costituisce pertinenza comune all'intero fabbricato individuato alla particella 123.

Pertanto, a ciascuna unità immobiliare facente parte di tale fabbricato dovrà essere associata una parte, non fisicamente individuabile, dell'area pertinenziale.



D. Valutazione estimativa dei beni di interesse e divisibilità dei beni

D.1 Criteri di stima adottati

Al fine di stimare il valore attuale degli immobili ricadenti nella procedura di esecuzione fallimentare, ho determinato il “più probabile attuale valore di mercato” secondo il metodo sintetico-comparativo.

La mia scelta di ricorrere a tale metodo, in alternativa al criterio di stima analitico, è stata determinata dal fatto che attualmente il mercato immobiliare è caratterizzato, da una fase di ristagno dei prezzi e di rallentamento delle transazioni, dettata dalla ben nota crisi economica che interessa l'Italia.

La dottrina estimativa, così come l'esperienza comune, insegna che in tali situazioni il mercato delle locazioni diventa prevalente con una sensibile lievitazione dei canoni di affitto. A tutto ciò si deve infine aggiungere le difficoltà connesse alla determinazione dell'appropriato saggio di rendimento e l'entità degli errori potenzialmente connessi a tale parametro; la struttura di calcolo del criterio di stima analitico è infatti tale che, una lievissima variazione del suddetto parametro, produce scostamenti sostanziali della valutazione.

In definitiva, ritengo che in questa fase storica il criterio di stima sintetico-comparativo conduca a risultati ben più attendibili e da ciò la scelta effettuata.

Il metodo scelto si basa sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato, rilevati all'attualità di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto di stima e sull'esistenza di un parametro tecnico di raffronto.



Nello specifico, seguendo le classiche indicazioni della bibliografia sull'argomento, ho ritenuto di adottare la “superficie commerciale di riferimento” (Sc) quale parametro di confronto.

Nel caso dei terreni, la “superficie commerciale di riferimento” corrisponde all'area dell'intero lotto.

Nel caso delle costruzioni, invece, la “superficie commerciale di riferimento” comprende oltre alla superficie utile anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, la metà dello spessore in comune con altre unità confinanti e le superfici ponderate delle eventuali pertinenze.

In accordo con la Norma UNI 10750, per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- ... omissis ...”

Sempre secondo la citata Norma UNI, il computo delle superfici è stato effettuato in base ai criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle pareti perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali confinanti con altre unità immobiliari;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 25% di vani scala comuni.



Stabilita la “superficie commerciale di riferimento”, il passo successivo è la determinazione del “più probabile valore medio di mercato” riferito all’unità di tale superficie.

Nell’intento di pervenire a tale valore ho consultato le quotazioni pubblicate dall’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell’Agenzia del Territorio (relative al II semestre 2014, le ultime pubblicate) che indicano il range entro cui varia il prezzo unitario degli immobili in una data zona.

Per ciò che attiene il valore unitario da attribuire al terreno agricolo, ho fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri nell’ambito delle singole regioni agrarie (cfr. all. 6 – Valori Agricoli Medi della Provincia di Cosenza anno 2014).

Riguardo invece il criterio di stima dell’area cortilizia (particella 122), secondo la disciplina estimativa il “*valore delle aree cortilizie si può ritenere pari ad un’aliquota percentuale da stabilire secondo il merito, variabile dal 15% al 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato quest’ultimo secondo la metodologia dell’incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito*” (da *Faust Romano “La stima delle aree edificabili” . Maggioli Ed. 1992*).

Sulla base di quanto finora esposto ritengo di poter ragionevolmente asserire che i più probabili valori unitari di mercato, riferiti a ciascuna categoria di interesse, siano i seguenti:



Bene immobile	Zona	Destinazione	Valore unitario di mercato (€/mq)		Valore unitario assegnato (€/mq)
			MIN	MAX	
Ex caseificio (particella 123 sub. 1)	E1/suburbana/Camiglia tello Federici Moccone	Produttiva/commerciale	340	485	420
Unità abitative (particella 123 sub. 2 e sub. 3)	E1/suburbana/Camiglia tello Federici Moccone	Residenziale di tipo economico	500	700	600
Magazzino (particella 124)	B1/centrale	Magazzino	250	350	200 ⁽¹⁾

Tabella 2 – Valori unitari di mercato dei beni immobili oggetto di stima

A tali quotazioni possono essere applicati, ove ritenuto necessario, dei moltiplicatori aventi lo scopo di “correggere” il valore medio, riducendolo o aumentandolo, in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto.

Oggi le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono una precisione tale da non richiedere alcuna correzione.

Per quanto riportato in bibliografia, i coefficienti di differenziazione hanno un grado di incidenza percentuale assolutamente trascurabile nel caso in cui i beni da stimare siano ubicati in piccoli centri urbani o turistici (*da f. Paglia, P. Carvelli “Manuale dei coefficienti di differenziazione”. EPC Editore 2012*), pertanto, nel caso esaminato, ho ritenuto non necessario l’applicazione dei coefficienti correttivi.

D.2 Stima del valore del lotto I

Secondo quanto stabilito al precedente punto, il lotto I si compone della particella 123 sub.1, particella 124 e particella 122, nella misura in cui essa è associabile agli edificati su di essa insistenti.

¹ Il valore minimo è stato decrementato in virtù della diversa ubicazione del bene rispetto alla zona presente nell’archivio dell’OMI



Sulla base di quanto riportato in tabella 2, il valore unitario dell'immobile individuato alla particella 123 sub.1, posto al primo piano dello stabile principale e adibito in passato a caseificio è pari a 420 €/mq.

La superficie commerciale calcolata sulla base dei rilievi metrici da me effettuati in sede di sopralluogo coincide perfettamente con il valore riportato in relazione dal precedente CTU e risulta pari a 257 mq (di cui 27 mq di consistenza relativa all'ampliamento non conforme al progetto approvato di cui già si è detto in precedenza al punto B).

Il valore del bene in parola risulta, pertanto pari a:

$$V_{\text{ex caseificio}} = 420 \text{ €/mq} \times 257 \text{ mq} = 107\,940 \text{ €}$$

Il valore unitario del magazzino a servizio dell'ex caseificio e identificato catastalmente dalla particella 124 è stato fissato in 200 €/mq. La superficie commerciale del bene in oggetto è risultato essere pari a 75 mq e pertanto si calcola un valore pari a:

$$V_{\text{magazzino}} = 200 \text{ €/mq} \times 75 \text{ mq} = 15\,000 \text{ €}$$

Per ciò che attiene invece la stima dell'area cortilizia (particella 122), come su riportato, si può applicare un'aliquota percentuale variabile dal 15% al 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato, supposto libero. In accordo con quanto già stabilito dal precedente CTU si considera il valore del fabbricato a nuovo pari ad una volta e mezza di quello usurato. L'aliquota percentuale da applicare a tale valore viene scelta nella misura minima del 18% per tenere conto dell'ubicazione periferica del bene.

Alla luce di quanto finora detto si ottiene:

Valore del fabbricato a nuovo nell'attuale consistenza = $1,5 \times (107\,940 + 15\,000) = 184\,410 \text{ €}$

Incidenza area edificabile = 12%



Valore area edificabile = $0,12 \times 184\,410 = 22\,129,20 \text{ €}$

Incidenza area cortilizia su area edificabile = 18 %

$$V_{\text{area cortilizia I lotto}} = 0,18 \times 22\,129,20 = 3\,983,25 \text{ €}$$

Il valore dei beni immobili ricadenti nel I lotto ammontano pertanto a 126 923,25 €.

Tale valore viene decurtato di un'aliquota pari al 7% al fine di tener conto della discrepanza tra il progetto approvato dagli organi competenti e l'edificato:

$$V_{\text{beni immobili, I lotto}} = 118\,038,62 \text{ €}$$

Il valore complessivo del I lotto, comprensivo di beni mobili ed immobili risulta pertanto pari a:

VALORE COMPLESSIVO I LOTTO 118 038,62 €
--

D.2 Stima del valore del lotto II

Il lotto II è composto da un appartamento posto al primo piano dello stabile principale (particella 123 sub.2) con la porzione dello spazio di pertinenza comune ad esso associabile, non fisicamente individuabile (particella 122).

L'immobile censito alla particella 123 sub.2 è accatastato in categoria A/10 (uffici privati), ma allo stato risulta adibito ad abitazione in uso al sig. [REDACTED] con lavori di ristrutturazione tuttora in corso. Come già detto in precedenza non risulta esserci regolarità catastale su tale bene, pertanto nella stima dello stesso si terrà conto delle spese da sostenere per sanare tale situazione.



Il valore unitario individuato per tale bene è stato precedentemente fissato in 600 €/mq. La superficie commerciale risulta essere pari a 121,15 mq. Si ha pertanto un valore pari a:

$$V_{\text{appartamento, II lotto}} = 600 \times 121,15 = 72\ 690 \text{ €}$$

Tale valore deve essere decurtato di un'aliquota tale da tener conto della necessità di richiedere i titoli autorizzativi al cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione ed effettuare la variazione catastale. Ciò richiederà una spesa quantificabile in circa il 2% del valore calcolato. Pertanto si ottiene:

$$V_{\text{appartamento, II lotto}} = (1 - 0,02) * 72\ 690 = 71\ 236,20 \text{ €}$$

Per il calcolo del valore dell'area cortilizia, analogamente a quanto fatto prima, si ha:

$$\text{Valore del fabbricato a nuovo nell'attuale consistenza} = 1,5 \times 71\ 236,20 = 106\ 854,30 \text{ €}$$

$$\text{Incidenza area edificabile} = 12\%$$

$$\text{Valore area edificabile} = 0,12 \times 106\ 854,30 = 12\ 822,52 \text{ €}$$

$$\text{Incidenza area cortilizia su area edificabile} = 18\%$$

$$V_{\text{area cortilizia, II lotto}} = 0,18 \times 12\ 822,52 = 2\ 308,05 \text{ €}$$

Il valore complessivo del II lotto risulta pertanto pari a:

VALORE COMPLESSIVO II LOTTO 73 544,25 €
--



D.3 Stima del valore del lotto III

Il lotto III è composto da un appartamento posto al primo piano dello stabile principale (particella 123 sub.3) con la porzione dello spazio di pertinenza comune ad esso associabile, non fisicamente individuabile (particella 122).

L'immobile censito alla particella 123 sub.3 è accatastato in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) e allo stato risulta adibito ad abitazione in uso alla signora [REDACTED]

Il valore unitario individuato di tale bene è stato precedentemente fissato in 600 €/mq. Essendo la superficie commerciale corrispondente a 128,55 mq, ne consegue che il valore di stima attuale (che coincide con quello calcolato dal precedente CTU) sarà:

$$V_{\text{appartamento, III lotto}} = 600 \times 128,55 = 77\,130 \text{ €}$$

Il valore dell'area cortilizia è pari a:

$$V_{\text{area cortilizia, III lotto}} = 2\,449,01 \text{ €}$$

Il valore complessivo del III lotto risulta pertanto pari a:

VALORE COMPLESSIVO III LOTTO 79 629 €
--

D.4 Stima del valore del lotto IV

Il lotto IV è composto da un terreno agricolo censito al foglio 4 particella 125 e classato come seminativo irriguo avente consistenza pari a 1 080 mq. Allo stato attuale il fondo in parola risulta incolto. Il criterio di stima del valore agricolo suggerisce che, nel caso in cui il



terreno da stimare non risulti effettivamente coltivata, il suo valore è commisurato al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo.

Nel caso in esame ho utilizzato pertanto il valore agricolo medio corrispondente alla destinazione di orto irriguo relativo alla Regione Agricola n. 4 – Sila Grande (*v.a.m.* = 2,92 €/mq) a cui ho applicato i coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame:

CARATTERISTICHE	CARATTERISTICHE SPECIFICHE	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAMENTO
FERTILITÀ E POTENZA IRRIGUA	Ottima	1,30 ×
SUPERFICIE AZIENDALE	Fino a 2 ha	1,20 ×
CONSISTENZA DEI FABBRICATI RURALI	Insufficiente	1,00 ×
CONDIZIONI DI ACCESSO	Buone	1,00 ×
GIACITURA, ESPOSIZIONE E CLIMA	Tra medio-buono	1,10 ×
STATO D'USO DEI FABBRICATI RURALI PRESENTI	Scadente	0,80 =
	COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE	1,37

Tabella 3 – Coefficienti di differenziazione

Il valore complessivo del bene risulta pertanto:

$$V_{\text{terreno, IV lotto}} = 2,92 \times 1,37 \times 1080 = 4320,43 \text{ €}$$

VALORE IV LOTTO 4 320,43 €

In definitiva il valore dei singoli lotti risulta essere il seguente:

LOTTE	Descrizione Sintetica	VALORE STIMATO
Lotto I	Caseificio posto al piano terra dello stabile principale (particella 123 sub. 1) con pertinenza comune (particella 122) ed annesso locale di deposito (particella 124) in cui è allocato il quadro elettrico di comando a distanza dei macchinari interni al caseificio	118 038,62 €



Lotto II	Appartamento posto al primo piano dello stabile principale (particella 123 sub.2) con spazio di pertinenza comune (particella 122)	73 544,25 €
Lotto III	Appartamento posto al primo piano dello stabile principale (particella 123 sub.3) con spazio di pertinenza comune (particella 122)	79 629,00 €
Lotto IV	Terreno agricolo allo stato incolto	4 320,43 €

Tabella 4 – Valore dei singoli lotti

D.5 Proposta di divisione dei beni in comunione indivisa

Vista la consistenza e la tipologia dei beni da dividere, si propone il seguente progetto di divisione:

- a. Accorpamento del II e III Lotto per un valore complessivo pari a

153 173,25 €

- b. Accorpamento del I e IV Lotto per un valore complessivo pari a

122 359,05 €

Al fine di equilibrare i due accorpamenti, si renderà necessario corrispondere un conguaglio in denaro pari a *30 814,20 €* all'aggiudicatario dell'accorpamento di cui al precedente punto b.

Nella speranza di avere ottemperato con la dovuta diligenza e perizia all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice delegato per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Cosenza, 03/11/2015.

(Il C.T.U. Ing. Fabio Messina)



ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 – Estratto di mappa;
 - All. 2 – Visure planimetriche;
 - All. 3 – Visure storiche;
 - All. 4 – Verbale di sopralluogo;
 - All. 5 – Rilievo fotografico – n. 38 foto;
 - All. 6 – Valori Agricoli Medi - Commissione Provinciale Espropri;
 - All. 7 – Ricevuta di invio a mezzo pec della relazione di perizia alle parti.
-



TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione II civile

Giudice: Dott. Andrea Palma

INTEGRAZIONE A RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

nel procedimento n. 911/2013 R.G.A.C. promosso da Fallimento



Il C.T.U.

Ing. Fabio Messina



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice Dott. A. Palma

Premessa

Con ordinanza pronunciata nell'udienza del 22 dicembre 2016, la S.V.I. incaricava il sottoscritto ing. Fabio Messina, con studio in Cosenza alla Piazza Zumbini Traversa Bandiera n. 30 ed iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 3640, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa n. 911/2013, promossa da curatela fallimento di [REDACTED], di integrare la depositata relazione di perizia, alla luce delle sopravvenute richieste di parte resistente, al fine di quantificare le spese per suddivisione verticale ed elaborare un nuovo progetto di divisione.

La S.V.I. disponeva il termine del 31 gennaio '17 per il deposito in cancelleria della relazione.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previo accordo telefonico con le parti ho fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 18 gennaio 2017, alle ore 11:00, presso gli immobili oggetto di stima, in località Campo San Lorenzo nel comune di Camigliatello Silano (CS) nei pressi del ristorante "Rifugio dei peccatori di gola", dandone comunicazione a mezzo pec (cfr. all. 1).

In questa occasione ho avuto la presenza del signor [REDACTED]. Alla presenza del sig. [REDACTED] ho effettuato un sopralluogo presso il fabbricato oggetto di perizia per appurare la configurazione degli impianti (elettrico, idraulico ecc.) e poter valutare le opere necessarie per procedere a una divisione verticale dell'immobile stesso. Alle ore 11:30, non avendo più nulla da esaminare né i presenti da aggiungere dichiarazioni, ho concluso le operazioni peritali chiudendone il relativo verbale, letto, confermato e sottoscritto dai presenti (cfr. all. 2: verbale di sopralluogo).



Risposte ai quesiti

- **Integri il CTU la relazione quantificando le spese per suddivisione verticale ed elabori nuovo progetto**

A. Quantificazione spese da sostenere per suddivisione verticale

Al fine di procedere ad una suddivisione verticale dell'immobile oggetto di causa, si renderà necessaria la divisione dell'unità immobiliare posta al piano terra dello stesso, censita in catasto al foglio 4 part.IIa 123 sub. 1, in due unità separate ed indipendenti tra loro, di seguito indicate con la dicitura *unità immobiliare A* e *unità immobiliare B*, secondo lo schema riportato in fig. 1.



Fig. 1 – Divisione del Lotto di vendita I in due unità immobiliari indipendenti

Ciascuna delle unità immobiliari A e B dovrà essere annessa all'unità abitativa corrispondente posta al primo piano dello stabile, ossia i beni immobili censiti in catasto al foglio 4 part.IIa 123 sub. 2 e sub. 3 e indicati nella precedente relazione di perizia rispettivamente come Lotto II e Lotto III .

La consistenza metrica delle unità immobiliari A e B è perfettamente equivalente e, quindi, pari alla metà della metratura calcolata nella precedente relazione di perizia, quantificata in 257 mq commerciali. Le superfici commerciali risultano pertanto:

- unità immobiliare A 128,50 mq
- unità immobiliare B 128,50 mq



La divisione dei locali a piano terra nelle due unità immobiliari A e B comporta la realizzazione di lavori di adattamento sia sulle murature che sugli impianti.

In particolare le lavorazioni da eseguire, per come meglio evidenziato in fig. 2, consisteranno in:

- Lavori edili di modesta entità consistenti nella demolizione parziale di tramezzature in muratura e in cartongesso, chiusura del vano porta tra locale vendita e vano scala, apertura di vano porta nel locale vendita e posa in opera di 2 porte di caposcala;
- Partizione dell'impianto idrico esistente;
- Partizione ed efficientamento dell'impianto elettrico esistente mediante rimozione dell'esistente quadro elettrico generale e realizzazione di linee separate per le unità immobiliari A e B.

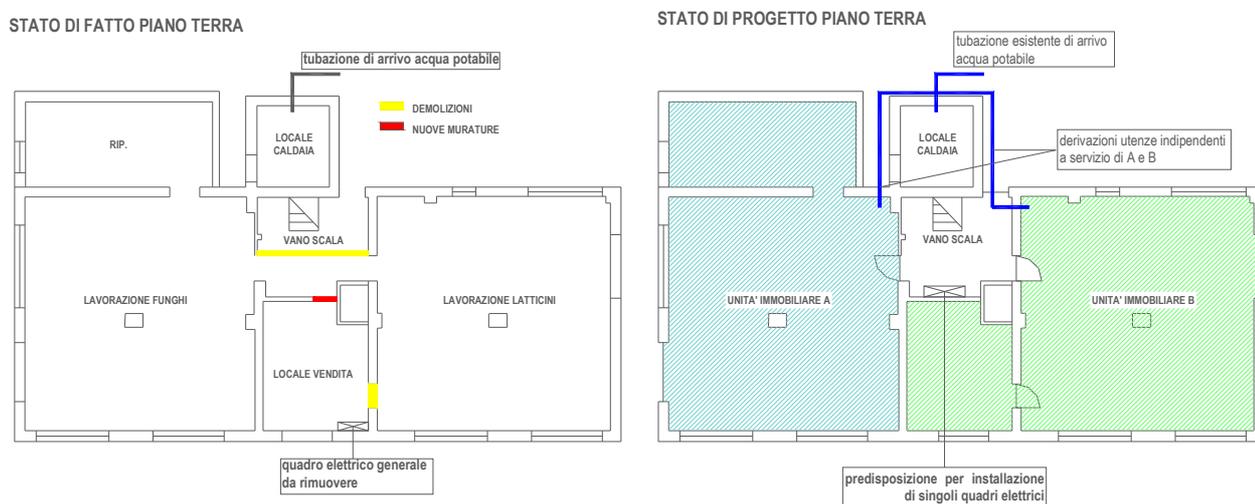


Fig. 2 – Schematizzazione dei lavori da eseguire

Ai costi relativi alle suddette lavorazioni andranno aggiunte le spese tecniche, le spese di istruzione delle pratiche comunali necessarie per l'esecuzione dei lavori e le spese catastali da sostenere per il frazionamento della particella 123 sub. 1 in due nuove particelle catastali.

I prezzi adottati per quantificare le spese relative ai lavori da eseguire sono stati definiti mediante l'ausilio congiunto di:

- Prezziario Regionale attualmente in vigore;
- esperienza dello scrivente;
- prezzi di mercato corrente relativo al settore edilizio della Provincia di Cosenza.

A.1 Quantificazione spese per lavori edili

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	PR.R.00220.040.a	Demolizione di tramezzatura in cartongesso. Compreso l'onere per tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Rimozione di tramezzature in cartongesso MISURAZIONI: demolizione di tramezzatura vano scala SOMMANO mq		4,30		3,300	14,19 14,19	7,59	107,70
3	PR.R.00220.030.c	Demolizione di tramezzatura. Compreso l'onere per tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di spessore da 15 ,1 a 30 cm MISURAZIONI: apertura vano porta locale vendita SOMMANO mq			1,000	2,300	2,30 2,30	9,27	21,32
5	PR.E.00820.080.c	Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte. Con mattoni a sei fori (10x14x28 cm): con malta bastarda con malta bastarda MISURAZIONI: Chiusura vano porta locale vendita/vano scala SOMMANO mq	1,00		0,90	2,20	1,98 1,98	31,52	62,40
4	PR.E.01620.050.b	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta fine di sabbia MISURAZIONI: Intonaco su tramezzatura a chiusura vano porta SOMMANO mq	2,00		0,90	2,20	3,96 3,96	20,21	80,03
2	PR.E.01810.050.a	Porta caposcala tamburata a struttura cellulare ad un sol battente, composta da: telaio maestro a spessore di abete sezione cm 9 x 5 liscio o con modanatura perimetrale ricacciata; battente formato da listoni di abete di sezione 8 x 5.5, intelaiatura interna di listelli posti a riquadri di lato non superiore a cm 10, rivestita sulle due facce da compensato dello spessore mm 5, con zocchetto al piede sulla faccia esterna di altezza cm 12, con telaio maestro a spessore di abete e rivestimento di compensato A un battente rivestita in compensato di pioppo MISURAZIONI: porte di ingresso unità immobiliari SOMMANO mq	2,00		0,900	2,200	3,96 3,96	196,92	779,80
6	PR.E.01810.090.a	Porta interna di legno di abete tamburata a struttura cellulare, ad uno o due battenti, con o senza sopraluca a vetri fisso; costituita da: telaio maestro di sezione minima 9x4,5 cm liscio o con modanatura ricacciata; battenti con listoni di sezione minima 6x3,6,4 cm; intelaiatura interna a nido d'ape in cartone pressato; rivestita sulle due facce di compensato da 4 mm, con zocchetto al piede di abete di altezza minima 10 cm, con mostre e coprifilo; in opera compresa ferramenta in particolare, staffe e meccioni a rondella, saliscendi incastrati nei canti, maniglie e bandelle di ottone, ganci e ritieni, serratura Rivestimento in compensato in legno di pioppo MISURAZIONI: porta locale vendita unità immobiliare B SOMMANO mq	1,00		0,900	2,200	1,98 1,98	174,44	345,39
		TOTALE euro							€ 1.396,64



L'importo complessivo dei lavori edili da eseguire al fine di effettuare una suddivisione verticale dell'immobile sono da intendersi comuni alle unità immobiliari A e B, fatta eccezione per la voce n°6 da contabilizzare nella sola unità immobiliare B.

Pertanto la spesa afferente a ciascuna unità è pari a:

Costo totale dell'intervento edile - Unità immobiliare A € 525,62

Costo totale dell'intervento edile - Unità immobiliare B € 871,02

Su tale importo va calcolata l'IVA secondo l'aliquota di legge pari al 10%.

A.2 Quantificazione spese per adeguamento impianto elettrico

Allo stato attuale nell'unità abitativa posta al piano terra dell'immobile oggetto di perizia, è presente all'interno del locale vendita un quadro elettrico generale. Tale quadro mostra come l'esistente impianto elettrico presenti già una separazione della linea prese tra i locali che comporranno l'unità immobiliare A e quelli dell'unità immobiliare B, per come identificate in fig. 1. Nel quadro elettrico esistente è presente altresì la fornitura a 380 V. Non essendo in questa sede noto l'utilizzo futuro dei locali, si prevede il mantenimento dello stesso tipo di fornitura elettrica.

Si rende comunque necessaria la rimozione del vecchio ed obsoleto quadro elettrico, compresa la dismissione di tutti i cavi ad esso afferenti, lavorazioni necessarie al fine di rendere gli impianti a norma di legge. Si provvederà, quindi, alla predisposizione per il successivo posizionamento all'interno del vano scala di due quadri elettrici separati dai quali si dirameranno i due nuovi impianti, al fine di rendere indipendenti le due unità immobiliari e, nel contempo, collegare ciascuna di esse all'impianto elettrico dell'unità abitativa corrispondente posta al livello del primo piano.

La stima dei costi relativi agli anzidetti interventi finalizzati alla dismissione e predisposizione per l'installazione dei nuovi quadri è stata effettuata considerando l'impiego di una ditta con manodopera specializzata, per un tempo presunto di 3 gg, considerando 8 ore di lavoro giornaliero.

Costo operaio specializzato 3° livello prezzo unitario 28,00 €/ora

$28,00 \text{ €/ora} \times 3 \text{ gg} \times 8 \text{ ora /gg} = 672,00 \text{ €}$

Costo operaio comune 1° livello prezzo unitario 23,00 €/ora

$23,00 \text{ €/ora} \times 3 \text{ gg} \times 8 \text{ ora /gg} = 552,00 \text{ €}$

IMPORTO TOTALE 1.224,00 €



Tale importo è da intendersi a carico di entrambe le unità immobiliari A e B, quindi da dividere in parti uguali quantificate in € 612,00.

Contestualmente si rende necessaria la verifica, con strumentazione idonea e personale specializzato, della funzionalità di tutto quanto compone l'esistente impianto elettrico. In sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto rilevare, da un mero esame visivo, la vetustà dei locali e il pessimo stato di conservazione delle componenti esterne dell'impianto elettrico in conseguenza del prolungato inutilizzo. Ciò suggerisce l'opportunità di prevedere il rifacimento totale dell'impianto a servizio di ciascuna unità immobiliare, al fine di renderlo rispondente alle vigenti normative di settore. In tale sede si ritiene opportuno prevedere le lavorazioni minime necessarie a rendere accessibili i locali facenti parte delle due unità immobiliari indipendenti A e B.

Le lavorazioni da eseguire in ogni unità immobiliare consisteranno in:

Predisposizione di n. 5 punti luce per u.i. prezzo unitario 35,00 €/cad

$35,00 \text{ €/cad} \times 5 = 175,00 \text{ €}$

Predisposizione di n. 3 punti di comando per u.i. prezzo unitario 40,00 €/cad

$40,00 \text{ €/cad} \times 3 = 120,00 \text{ €}$

Predisposizione di n. 5 punti prese di servizio da 220 V per u.i. prezzo unitario 50,00 €/cad

$50,00 \text{ €/cad} \times 5 = 250,00 \text{ €}$

Predisposizione di n. 1 punto presa di servizio da 380 V per u.i. prezzo unitario 55,00 €/cad

$55,00 \text{ €/cad} \times 1 = 55,00 \text{ €}$

Realizzazione di impianto di messa a terra prezzo unitario 300,00 €/cad

$300,00 \text{ €/cad} \times 1 = 300,00 \text{ €}$

Le spese relative alle suddette lavorazioni per ciascuna unità immobiliare risultano pari a 900,00 €

Nei prezzi suindicati si intende compresa la manodopera, la fornitura dei materiali, l'apertura e successiva chiusura delle tracce nella muratura. Rimangono esclusi i lavori relativi alla eventuale rifinitura delle pareti e la posa in opera dei corpi illuminanti, nonché la posa in opera dei quadri elettrici.

Ricapitolando:

Costo adeguamento impianto elettrico per singola unità immobiliare € 1.512,00

Costo totale adeguamento impianto elettrico € 3.024,00

Su tali importi va calcolata l'IVA secondo l'aliquota di legge pari al 10%.



A.3 Quantificazione spese per adeguamento impianto idrico

Visto lo stato dei luoghi e l'esistenza delle due unità abitative poste al primo piano, ciascuna già dotata di impianto idrico indipendente, al fine di separare verticalmente l'immobile si rende necessario l'intervento di manodopera specializzata che dovrà intervenire sulla tubazione di arrivo (ubicata nell'attuale locale caldaia) mediante l'inserimento di due derivazioni, secondo lo schema riportato in fig. 2, ciascuna delle quali facente capo all'impianto idrico dell'unità abitativa corrispondente posta al livello del primo piano.

La stima dei costi relativi ai suddetti interventi viene effettuata considerando l'impiego di una ditta con manodopera specializzata, per un tempo presunto di 2 gg, considerando 8 ore di lavoro giornaliero.

Costo operaio specializzato 3° livello 28,00 €/ora

$28,00 \text{ €/ora} \times 2 \text{ gg} \times 8 \text{ ora/gg} = 448,00 \text{ €}$

Costo operaio comune 1° livello 23,00 €/ora

$23,00 \text{ €/ora} \times 2 \text{ gg} \times 8 \text{ ora/gg} = 368,00 \text{ €}$

IMPORTO TOTALE 816,00 €

Tale importo è da intendersi a carico di entrambe le unità immobiliari A e B, quindi da dividere in parti uguali quantificate in € 408,00.

A tale spesa va aggiunto il costo dei materiali necessari, per come di seguito riportato.

Fornitura di tubo in acciaio zincato di diametro nominale 1" senza saldatura UNI 8869 conteggiato a metro lineare fornito e posto in opera. Sono compresi: le necessarie opere murarie, le viti, i manicotti, i pezzi speciali zincati, il materiale di tenuta e quanto altro occorre per dare il lavoro finito e funzionante.

Realizzazione di linee di adduzione acqua potabile per singola unità immobiliare 15 m x 18,00 €/m = 270,00 €

Tale spesa è da dividere in parti uguali tra l'unità immobiliare A e l'unità immobiliare B quantificate in 135,00 €.

Ricapitolando:

Costo adeguamento impianto idrico per singola unità immobiliare € 543,00

Costo totale adeguamento impianto idrico € 1.086,00

Su tali importi va calcolata l'IVA secondo l'aliquota di legge pari al 10%.



A.4 Quantificazione spese per istruzione pratiche comunali e catastali e spese tecniche.

La realizzazione dei lavori necessari per procedere ad una suddivisione verticale dell'immobile oggetto di causa, comporterà delle spese per l'istruzione delle necessarie pratiche comunali (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e catastali (frazionamento della particella 123 sub.1). Tali spese sono fissate, nella misura riportata nella tabella 1, dal Comune di Spezzano della Sila, sul cui territorio ricadono i beni in oggetto, e dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza. Si renderà, inoltre, necessario l'intervento di un tecnico abilitato per la progettazione degli interventi e per la direzione dei lavori nonché per l'adempimento alle necessarie pratiche comunali e catastali.

Le spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori vengono di prassi calcolate in percentuale sui lavori da realizzare, al netto dell'IVA. Vista la modesta entità degli interventi previsti, tale percentuale viene quantificata nella misura del 10%.

	UNITA' IMMOBILIARE A	UNITA' IMMOBILIARE B	TOTALE
Lavori Edili	€ 525,62	€ 871,02	€ 1.396,64
Adeguamento Impianto Elettrico	€ 1.512,00	€ 1.512,00	€ 3.024,00
Adeguamento Impianto Idrico	€ 543,00	€ 543,00	€ 1.086,00
Totale	€ 2.580,62	€ 2.926,02	€ 5.506,64
Spese Istruzione Pratiche Comunali (C.I.L.A.)	€ 50,00	€ 50,00	€ 100,00
Spese Catastali (frazionamento)	€ 50,00	€ 50,00	€ 100,00
Spese Tecniche per progettazione degli interventi e direzione dei lavori (10% sui lavori)	€ 258,06	€ 292,60	€ 550,66
Spese Tecniche per C.I.L.A.e pratiche catastali	€ 400,00	€ 400,00	€ 800,00

Tabella 1 – Calcolo dei costi

In definitiva riassumendo:

COSTI E SPESE GENERALI		
LAVORI E SPESE PER ISTRUZIONE PRATICHE		
A	Importo Lavori (edili, impianto elettrico e impianto idrico)	€ 5.506,64
B	I.V.A. sui lavori (10%)	€ 550,66
C.1	Spese per istruzione pratiche Catastali (frazionamento)	€ 100,00
C.2	Spese per istruzione pratiche comunali (CILA)	€ 100,00
TOTALE lavori e spese di istruttoria pratiche		€ 6.257,30
SPESE TECNICHE		
D.1	Spese tecniche per progettazione degli interventi e direzione lavori	€ 550,66
D.2	Spese tecniche per C.I.L.A. e pratiche catastali	€ 800,00
D.3	Contributo C.N.P.A.I.A. (4% su D.1+D.2)	€ 54,03
D.4	I.V.A. su spese tecniche (22% su D.1+D.2)	€ 297,15
TOTALE spese tecniche		€ 1.701,84
IMPORTO TOTALE		€ 7.959,14

Tabella 2 – Costi e spese totali da sostenere per la suddivisione verticale



Volendo differenziare questo importo totale della tabella n.2 per singola unità immobiliare avremo:

COSTI UNITA' IMMOBILIARE A		
LAVORI E SPESE PER ISTRUZIONE PRATICHE		
A	Importo Lavori	€ 2.580,62
B	I.V.A. sui lavori (10%)	€ 258,06
C.1	Spese istruzione pratiche Catastali	€ 50,00
C.2	Spese istruzione pratiche comunali (CILA)	€ 50,00
TOTALE lavori e spese di istruttoria pratiche		€ 2.938,68
SPESE TECNICHE		
D.1	Spese tecniche per progettazione e direzione lavori	€ 258,06
D.2	Spese tecniche per CILA e Catasto	€ 400,00
D.3	C.N.P.A.I.A. (4% su D.1+D.2)	€ 26,32
D.4	I.V.A. su spese tecniche (22% su D.1+D.2)	€ 144,77
TOTALE spese tecniche		€ 829,16
IMPORTO TOTALE		€ 3.767,84

Tabella 3 – Costi e spese totali da sostenere per la suddivisione verticale della unità immobiliare A

COSTI UNITA' IMMOBILIARE B		
LAVORI E SPESE PER ISTRUZIONE PRATICHE		
A	Importo Lavori	€ 2.926,02
B	I.V.A. sui lavori (10%)	€ 292,60
C.1	Spese istruzione pratiche Catastali	€ 50,00
C.2	Spese istruzione pratiche comunali (CILA)	€ 50,00
TOTALE lavori e spese di istruttoria pratiche		€ 3.318,62
SPESE TECNICHE		
D.1	Spese tecniche per progettazione e direzione lavori	€ 292,60
D.2	Spese tecniche per CILA e Catasto	€ 400,00
D.3	C.N.P.A.I.A. (4% su D.1+D.2)	€ 27,70
D.4	I.V.A. su spese tecniche (22% su D.1+D.2)	€ 152,37
TOTALE spese tecniche		€ 872,68
IMPORTO TOTALE		€ 4.191,30

Tabella 4 Costi e spese totali da sostenere per la suddivisione verticale dell'unità immobiliare B



B. Elaborazione progetto di divisione

B. 1 Individuazione e stima dei beni

Con riferimento alla precedente relazione di perizia, i beni rientranti nel progetto di divisione sono:

- I. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto terreni foglio 4 part.IIa 125, are 10.80, seminativo irriguo, classe 3;
- II. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto terreni foglio 4 part.IIa 122, are 14.22, ente urbano;
- III. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto edilizio urbano foglio 4 part.IIa 123 sub. 1, categoria catastale C/3;
- IV. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto edilizio urbano foglio 4 part.IIa 123 sub. 2, categoria catastale A/10;
- V. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto edilizio urbano foglio 4 part.IIa 123 sub. 3, categoria catastale A/3;
- VI. Comune di Spezzano della Sila località Campo San Lorenzo, catasto urbano foglio 4 part.IIa 124
- VII. Attrezzature e macchinari per la produzione di latticini allocati nell'unità immobiliare censita al foglio 4 part.IIa 123 sub. 1

Vengono di seguito riportati i valori stimati dei suddetti beni, fermo restando che l'ente urbano di cui al punto II del precedente elenco, costituente l'area di pertinenza degli immobili, è stata suddivisa tra gli stessi. Si precisa, altresì, che il valore riportato al successivo punto b tiene conto del deprezzamento, quantificato nella misura del 7%, applicato al fine di compensare la discrepanza tra il progetto approvato dagli organi competenti e l'edificato (cfr. precedente relazione di perizia pag. 15)

- | | |
|--|--------------|
| a. Valore del terreno allibrato in catasto terreni al foglio 4 part.IIa 125, are 10.80, seminativo irriguo, classe 3 | € 4.320,43 |
| b. Valore dell'ex caseificio posto a piano terra censito in catasto edilizio urbano al foglio 4 part.IIa 123 sub. 1, categoria catastale C/3 | € 100.384,20 |
| c. Valore dell'appartamento posto al piano primo censito in catasto edilizio urbano foglio 4 part.IIa 123 sub. 2, categoria catastale A/10 | € 73.544,25 |
| d. Valore dell'appartamento posto al piano primo censito in catasto edilizio urbano foglio 4 part.IIa 123 sub. 3, categoria catastale A/3 | € 79.629,00 |
| e. Magazzino censito in catasto urbano foglio 4 part.IIa 124 | € 13.950,00 |
| f. Valore delle Attrezzature e macchinari per la produzione di latticini allocati nell'unità immobiliare censita al foglio 4 part.IIa 123 sub. 1 | € 2.813,35 |



Al fine di rendere possibile la suddivisione verticale dell'immobile, è stata prevista la divisione del bene di cui al punto b del precedente elenco, nelle due unità immobiliari A e B per come definite in precedenza. Avendo lo scrivente verificato, in sede di sopralluogo, che i locali al piano terra dello stabile sono divisibili nelle due unità A e B di uguale consistenza metrica, quantificata in mq 128,50, il valore di ciascuna di esse sarà pari alla metà del valore stimato nella precedente perizia per l'immobile censito al foglio 4 part.IIa 123 sub.1.

$V_{\text{ex caseificio}} = € 100.384,20$

$V_A = € 50.192,10$

$V_B = € 50.192,10$

Per la stima reale del valore di A e B si dovrà tener conto delle spese da sostenere per renderli indipendenti, per come precedentemente quantificate (cfr. tabella 1 e tabella 2).

Il reale valore delle unità immobiliari A e B sarà pertanto:

V Unità immobiliare A **€ 46.424,26**

V Unità immobiliare B **€ 46.000,80**

Descrizione Sintetica dei Beni	VALORE STIMATO
Unità immobiliare A con spazio di pertinenza comune	€ 46.424,26
Unità immobiliare B con spazio di pertinenza comune	€ 46.000,80
Attrezzature e macchinari per la produzione di latticini	€ 2.813,35
Appartamento posto al primo piano dello stabile principale (part.IIa 123 sub.2) con spazio di pertinenza comune (part.IIa 122)	€ 73.544,25
Appartamento posto al primo piano dello stabile principale (part.IIa 123 sub.3) con spazio di pertinenza comune (part.IIa 122)	€ 79.629,00
Terreno agricolo allo stato incolto	€4.320,43
Magazzino censito in catasto urbano foglio 4 part.IIa 124	€ 13.950,00



B. 2 Formazione dei lotti e progetto di divisione

Lotti	Descrizione Sintetica dei Beni	VALORE STIMATO
Lotto I	Unità immobiliare A con spazio di pertinenza comune	€ 126.053,26
	Appartamento posto al primo piano dello stabile principale (part.IIa 123 sub.3) con spazio di pertinenza comune (part.IIa 122)	
Lotto II	Unità immobiliare B con spazio di pertinenza comune	€ 119.545,05
	Appartamento posto al primo piano dello stabile principale (part.IIa 123 sub.2) con spazio di pertinenza comune (part.IIa 122)	
Lotto III	Terreno agricolo allo stato incolto	€ 4.320,43
Lotto IV	Magazzino censito in catasto urbano foglio 4 part.IIa 124	€ 13.950,00
Lotto V	Attrezzature e macchinari per la produzione di latticini	€ 2.813,35

Vista la consistenza e la tipologia dei beni da dividere, si propone il seguente progetto di divisione:

- a. Accorpamento del I, III e V Lotto per un valore complessivo pari a € 133.187,04
- b. Accorpamento del II e IV Lotto con un valore complessivo pari a € 133.495,05

La differenza di valore tra i due accorpamenti ammonta a € 308,01.

Pertanto, al fine di equilibrare i due accorpamenti si renderà necessario corrispondere un conguaglio in denaro pari a € 154,00 all'aggiudicatario dell'accorpamento di cui al precedente punto a.

Nella speranza di avere ottemperato con la dovuta diligenza e perizia all'incarico ricevuto, ringrazio l'III.mo Giudice delegato per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Cosenza, 31/01/2017.

Il C.T.U.
Ing. Fabio Messina



ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 – Ricevute pec;
 - All. 2 – Verbale di sopralluogo.
-

