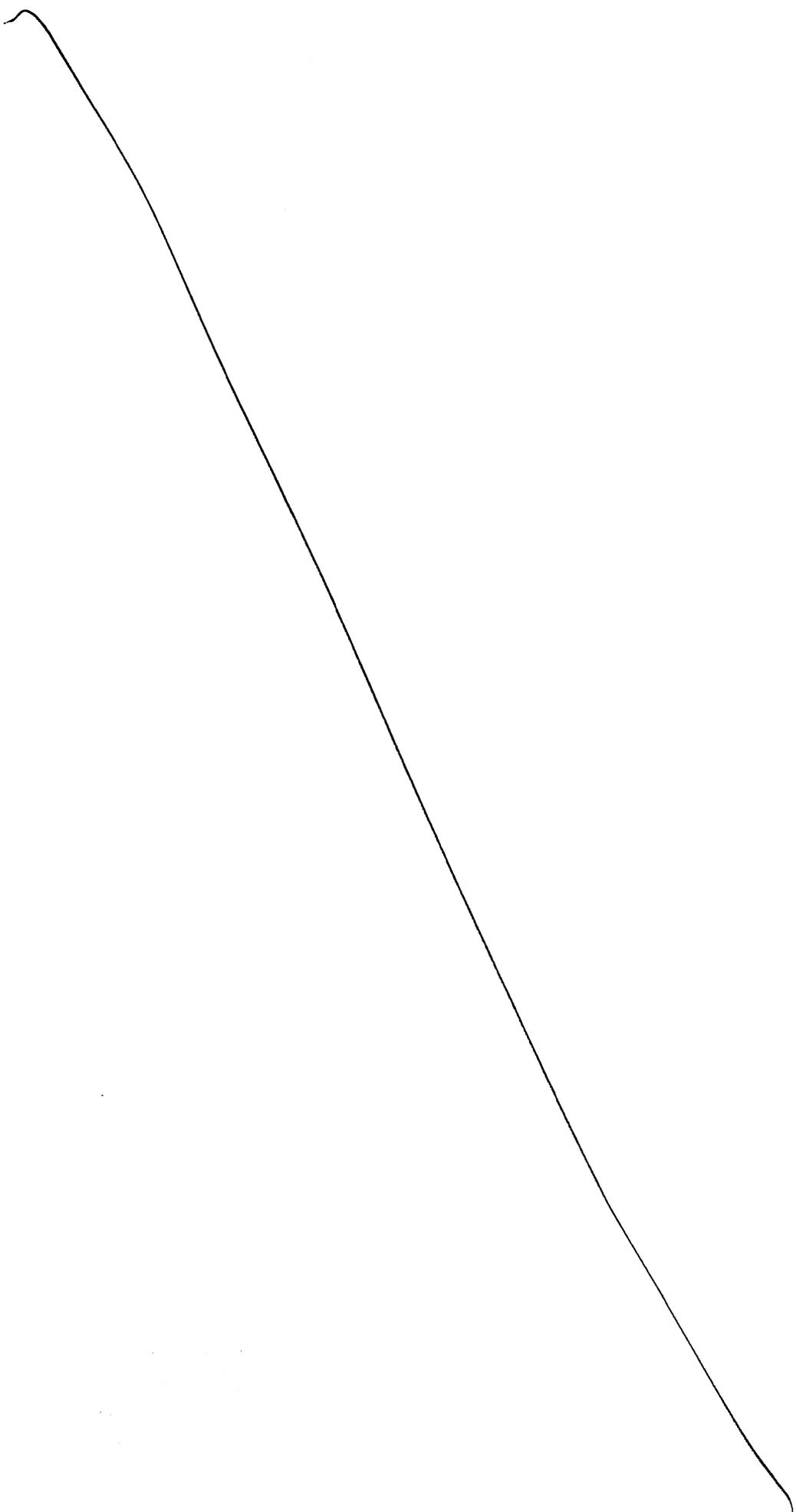


**PERIZIA TECNICA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALTO
UFFUGO ALLA VIA CAMIGLIATELLO DI PROPRIETÀ DEL CONSORZIO AGRARIO
PROVINCIALE DI COSENZA**

Matera, 29 giugno 2023





10/10/10

(4)

**PERIZIA TECNICA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALTO
UFFUGO ALLA VIA CAMIGLIATELLO DI PROPRIETÀ DEL CONSORZIO AGRARIO
PROVINCIALE DI COSENZA**

Il sottoscritto Arch. Michele SCAVETTA, nato a Matera il 5/8/1951 e residente a Matera alla Via Castello, 26, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Matera al n. 11, per incarico del Commissario Liquidatore del Consorzio Agrario provinciale di Cosenza, ha proceduto in data 20 settembre 2016 alla stima degli immobili siti Comune di Montalto Uffugo alla Via Camigliatello di proprietà del Consorzio medesimo. A distanza di oltre 7 anni dalla prima stima si è resa necessaria una nuova stima in considerazione dei nuovi scenari economici che hanno modificato i valori di mercato degli immobili.

Acquisita la documentazione catastale ed esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi e avendo effettuato apposito sopralluogo, rassegna la seguente relazione di stima:

Situazione catastale

Dagli atti rilasciati dai servizi catastali risulta quanto segue:

A. Le **unità** riportate nel **Catasto Fabbricati** sono le seguenti:

a.1. **Foglio 39, particella) 346 sub 4 e 345 sub 2** (corte di pertinenza

I **dati di classamento** sono i seguenti

- Zona censuaria 2
- Categoria: C/1- Negozi e botteghe
- Classe 1
- Consistenza mq. 102 mq
- Superficie catastale 121 mq
- Rendita: € 1.489,27

L'ispezione ipotecaria ha dato i seguenti risultati:

- **Verbale di pignoramento degli immobili** del Tribunale di Cosenza in data 14 aprile 2015 a favore della [REDACTED] e (MC)

L'unità immobiliare è attualmente intestata al Consorzio Agrario Green Calabria – Società cooperativa con sede in Montalto Uffugo (CS) a seguito di Verbale di consegna e identificazione catastale (n. 1710.1/2012) in atti dal 20/01/2012

La particella confina a Nord con Strada provinciale 247 – Via Camigliatello, ad Est con le Particelle Foglio 39 n. 238, a Sud con la Particella Foglio 39 n. 89 ed ad ovest con la particella 344.

Generalità degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di stima sono localizzate in un complesso edilizio composto di un capannone, di un edificio a due piani e mansarda e da una corte di pertinenza che è stato oggetto di un atto di permuta dell' [REDACTED] in favore del Consorzio Agrario Green Calabria – Società cooperativa e di un atto di cessione e trasferimento della piena proprietà da parte del Consorzio alla società [REDACTED] per liberarsi degli obblighi di pagamento del Consorzio di parte degli immobili e della corte.

A seguito degli atti sopra citati gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

- un **locale commerciale**, posto al piano terreno con una superficie di 102 mq
- una **corte di pertinenza** dei locali commerciali, con una superficie di 335 mq



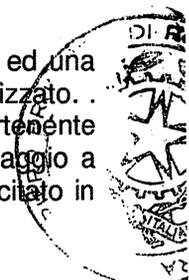
- un impianto per la distribuzione di carburanti
- una pesa a ponte per autotreni della portata di 800 q.li

Il locale commerciale, posto al piano terreno, è costituito da due locali prospicienti la corte di pertinenza anteriore di accesso, da un bagno con antibagno e da locali adibiti a ripostiglio per una superficie complessiva di 102 mq.. I locali hanno un'altezza di ml. 3,10 ad eccezione di una parte del ripostiglio che risulta ricavata in un sottoscala. Sul lato prospiciente la corte l'accesso ai locali è coperta dal balcone, della larghezza di circa 1 ml, al servizio dei locali posti al 1° piano e che si estende per tutta la facciata. Il balcone ha una struttura aggettante retta da pilastri.

La corte di pertinenza dei locali commerciali, della dimensione di 335 mq., che garantisce l'accesso ai locali da Via Camigliatello e che è adibito a parcheggio. Tale area, secondo quanto contenuto nell'atto stipulato il 31 dicembre 2011 in Cosenza dal Notaio Luigi de Santis tra Consorzio Agrario Green Calabria – Società cooperativa e la [REDACTED] & C s.a.s. è gravata da una servitù di passaggio a favore della [REDACTED]. Tale servitù autorizza il passaggio di ogni genere di automezzo e indica 3 dei 5 posti parcheggio disponibili di pertinenza esclusiva della [REDACTED]. Parte della corte non è accessibile per la presenza di un cancello.

L'impianto per la distribuzione del carburante agricolo è costituito da un tettoia in lamiera che protegge l'erogatore. L'impianto è fornito di un serbatoio interrato della capacità di 30 mc. L'impianto dopo la sua realizzazione non è stato mai utilizzato. L'accesso all'impianto, localizzato nella corte di pertinenza del capannone appartenente allo stesso corpo di fabbrica del locale commerciale è garantito da una servitù di passaggio a favore del Consorzio istituita nell'atto di trasferimento immobiliare del 31 dicembre 2011 citato in precedenza.

L'impianto di pesatura è costituito da una stadera a ponte di dimensioni di ml. 12 x 3 ed una portata di 800 q.li.. Anche questo impianto dopo la sua realizzazione non è stato mai utilizzato. L'accesso all'impianto, localizzato anch'esso nella corte di pertinenza del capannone appartenente allo stesso corpo di fabbrica del locale commerciale è garantito da una servitù di passaggio a favore del Consorzio istituita nell'atto di trasferimento immobiliare del 31 dicembre 2011 citato in precedenza.



STIMA

Considerato lo scopo della presente stima, si reputa opportuno determinare i seguenti valori:

A. LOCALE COMMERCIALE

La stima ha riguardato il locale commerciale ed è stata effettuata utilizzando le metodologie definite dall'Agenzia dell'Entrate per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare per le strutture di tipo commerciale.

a1. Superficie commerciale

La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata secondo le modalità definite dall'Agenzia del Territorio nel Manuale: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Per gli esercizi commerciali la superficie commerciale è rappresentata da:

- **la superficie coperta** al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie. La superficie commerciale dell'unità immobiliare così calcolata è pari a **72 mq.**
- **La superficie dell'area scoperta** o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%. La superficie scoperta ad uso esclusivo ponderata è pari a $315 \times 0,2 =$ **Mq, 63,00**

passaggio che ne limita fortemente la fruibilità. Pertanto si rende necessario lo smantellamento e la bonifica dell'impianto anche al fine di regolarizzare i rapporti con la proprietà confinante.

Per la definizione del costo della bonifica dei serbatoi è stata utilizzata la voce **1C.01.190.0010** del prezzario della Regione Lombardia 2023: "Bonifica e rimozione serbatoio interrato, compresa prova gas-free, verifica dell'integrità di tutti i componenti, apertura passo d'uomo; rimozione dei fondami e pulizia interna del serbatoio; raschiatura, pulitura e asciugatura delle pareti interne; rimozione delle annesse strutture, manufatti, tubazioni e raccordi; trasporto del serbatoio e tubazioni bonificate, delle annesse strutture presso impianti di conferimento autorizzati. Sono inoltre comprese e compensate nel prezzo tutte le documentazioni di inizio-fine lavori, le comunicazioni, le relazioni e le certificazioni. Compresi gli oneri relativi allo scavo necessario per la rimozione del serbatoio" che indica un valore di € 2,312,07 per serbatoi di capacità sino a 15 m³ e di € 136,84 per ogni m³ in più.

Il costo per lo smontaggio e il conferimento a discarica della tettoia e degli erogatori è stato valutato a corpo pari a € 2.000,00

Il costo per la demolizione e la bonifica dell'**impianto di distribuzione di carburanti agricoli** è pari a: $[\text{€ } 2,312,07 + (\text{€ } 136,84 \times \text{mc } 15)] + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 4,364,67 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 6,364,67$

Anche la **pesa a ponte per autotreni**, non è utilizzata da anni e versa in condizioni di forte degrado ed è anch'essa localizzata in un'area, non di proprietà del Consorzio, accessibile in virtù di una servitù di passaggio che ne limita completamente la fruibilità. Anche si rende necessario lo smantellamento dell'impianto anche al fine di regolarizzare completamente i rapporti con la proprietà confinante.

Il costo per lo smontaggio e il conferimento a discarica della pesa a ponte per autotreni è stato valutato a corpo pari a € 3.000,00

Sono stati valutati a corpo infine i lavori di rinterro, costituzione di vespaio e rifacimento della superficie asfaltata dei piazzali al termine dei lavori di rimozione degli impianti per un importo di **€ 2.500,00**

Conclusioni

Alla luce degli elementi fin qui esposti il valore di mercato cautelativo delle unità immobiliari e dei terreni oggetto di stima è quello riportato di seguito

Immobili - Impanti		Valore
A.	Locale commerciale	€ 98,453,00
B.	Impianti	
	b1 Smantellamento e bonifica impianto distribuzione carburanti agricoli	€ - 6.365,00
	b2 Smantellamento e conferimento in discarica della Pesa a ponte per autotreni	€ - 3,000,00
	b3 Ripristino piazzali	€ - 2,500,00
TOTALE		€ 83.589,00

Matera, 29 giugno 2023



Repertorio n. 35392

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 1, n.4, r.d.l. n. 1666 del 1937)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitré il giorno trenta del mese di giugno

30 giugno 2023

In Matera alla via Passarelli n.1

Innanzi a me dott. Brunella Carriero Notaio in Matera iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Matera

E' COMPARSO

l'Arch. SCAVETTA MICHELE, nato a Matera il 5 agosto 1951 ed ivi residente alla via Castello n.26/A, codice fiscale [REDACTED] munito del seguente documento di riconoscimento: carta d'identità n. [REDACTED] lasciata dal Comune di Matera il 23 dicembre 2013, con studio in Matera alla via Castello n.26/A, PARTITA IVA 559510771, della cui identità personale io Notaio sono certo.

Detta parte comparente mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla fattami richiesta io notaio ammonisco ai sensi di legge la parte comparente la quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Non soggetto a registrazione ai sensi dell'art.11 comma 1 T.U.R./tar. 1)

Del che il presente

verbale, da me redatto con sistema elettronico su un foglio per una facciata sin qui, del quale ho dato lettura al comparente che lo approva e lo sottoscrive con me Notaio alle ore *undici e venti due*



Brunella Carriero
Michele Scavetta

[Signature]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0393960 del 25/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Camigliatello

civ.

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 39

Particella: 346

Subalterno: 4

Compilata da:

Spizzirri Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

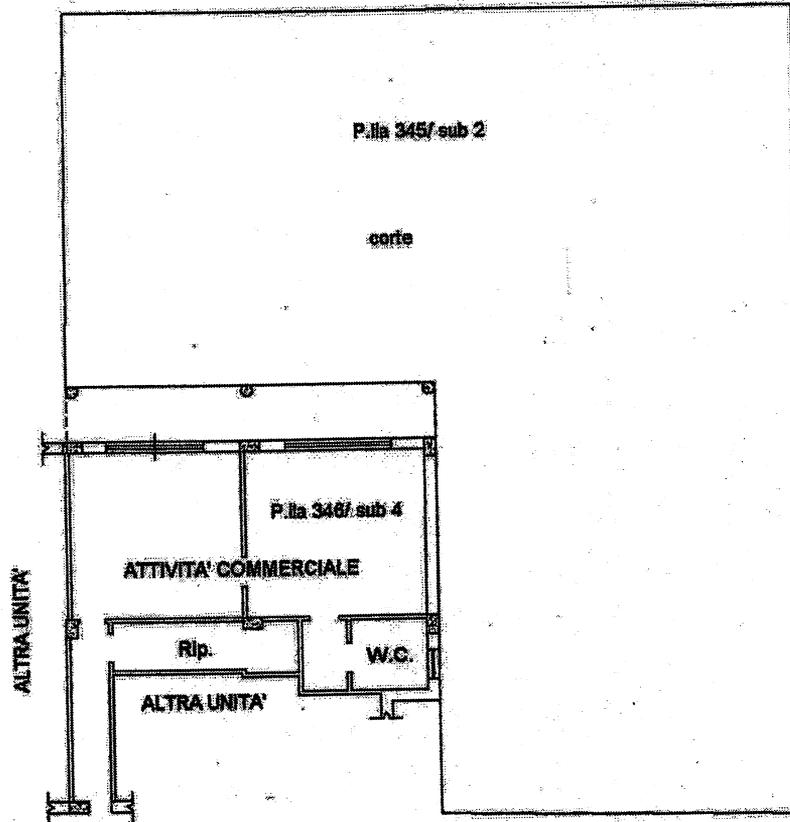
Prov. Cosenza

N. 1766

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H = 3.10



Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Tutta la provincia. Codice fiscale: 00120880786 - Foglio: 39 - Part. 345 - Sub. 2
VIA CAMIGLIA TELLO piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 13/07/2016 - n. MT0064955 - Richiedente GUARNIERI BRUNO MARIO

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1





Foto n. 1 – Prospetto principale

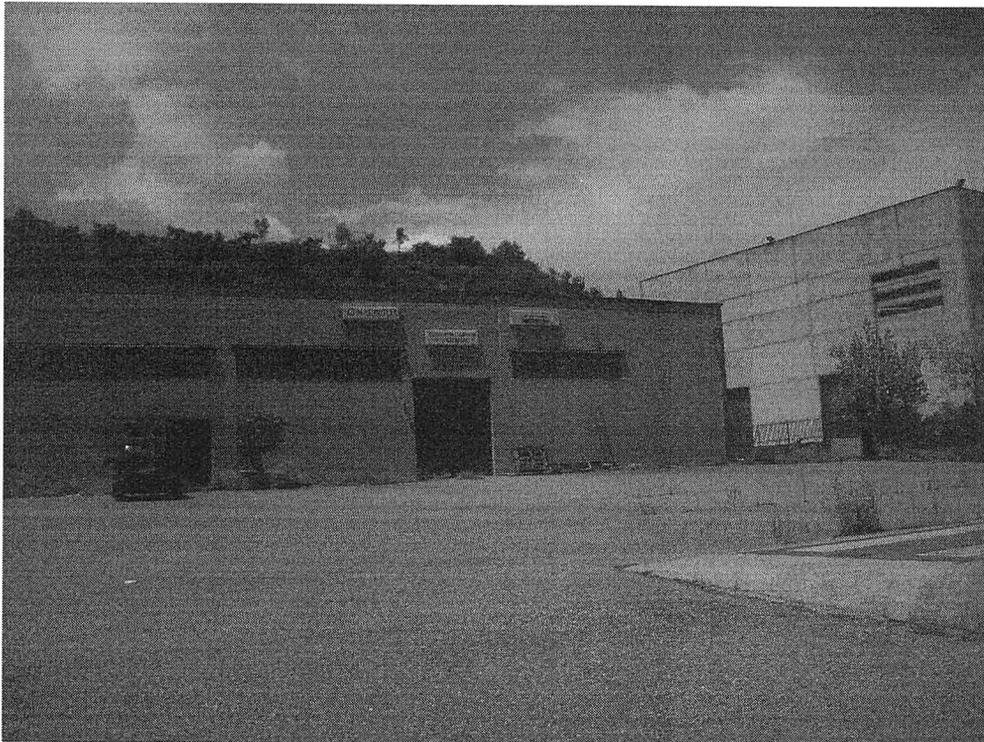


Foto n. 2 – Capannone prospetto principale



Foto n. 2 – Locale con vetrina





Foto n. 3 – Locale con finestra



Foto n. 4 – WC

Foto n. 5- Ripostiglio





Foto n. 6 – Sottoscala

Foto n. 7 - Corridoio

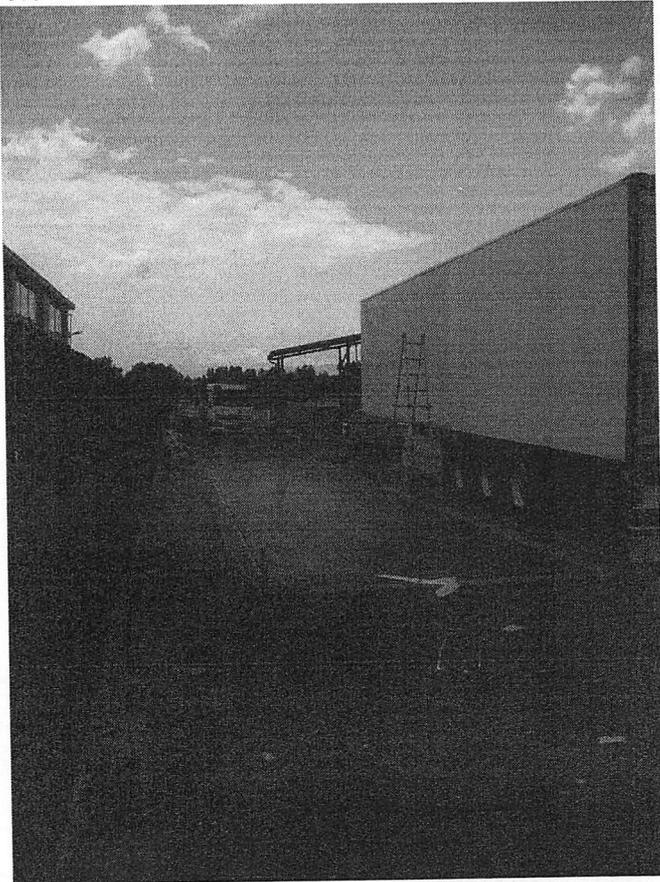


Foto n. 8 – Pesa a ponte



Foto n. 9 – Impianto distribuzione carburanti

