



GEOMETRA

**Lupinacci**  
Giancarlo

*C.da Piragineti, 135 – 87067 Rossano (Cs)  
Cell: 349/4292989 – Tel/Fax: 0983/565487  
P.I. 02794160784 – Email: geom.lupinacci@alice.it*

---

## **TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**

**Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Proc. N. 3509/2017 R.G.**

**Giudice**

**Paone Alessandro**

**ELABORATO PERITALE**

**Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geometra Giancarlo Lupinacci**



**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI****Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari****Consulenza Tecnica d'Ufficio Proc. N. 3509/2017 R.G.****Premessa**

In data 02/07/2018 il sottoscritto geom. Giancarlo Lupinacci nato a Rossano il 04/11/1978, regolarmente iscritto all'albo dei geometri della provincia di Cosenza al n. 2746 ed all'albo dei consulenti del Giudice del Tribunale di Castrovillari, veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio dal Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Paone il quale formulava all'esperto i seguenti quesiti:

*1) descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*

*2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*

*3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;*

*4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i*



*requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;*

In data 16/10/2018 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Paone, sospendeva il giudizio di divisione endoesecutiva in epigrafe, comunicando al sottoscritto di astenersi dal proseguire la propria attività sino a diversa determinazione dello stesso.

In data 14/12/2021, con ulteriore provvedimento, il Giudice dell'Esecuzione disponeva che il consulente tecnico di ufficio riprendesse immediatamente le attività peritali per la conclusione del proprio elaborato. Preso atto di quanto in premessa il sottoscritto procede alla risposta dei quesiti formulati.

### **Risposta al quesito n. 1**

*Descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima.*

Il complesso immobiliare in esame è sito in Calopezzati (CS), Località Piano dell'Erba, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno entroterra. Ospita tre unità immobiliari censiti in catasto con i seguenti identificativi:

- Fg. 12 P.IIa 114 sub 4 Piano T-1 cat. A/2 cl1 vani 8 – (abitazione);
- Fg. 12 P.IIa 114 sub 7 Piano 2-3 cat. F/3 – (in corso di costruzione);
- Fg. 12 P.IIa 114 sub 8 Piano S1-T-1 cat. D/2 – (Alberghi/Pensioni).

Risultano di pertinenza delle suddette unità immobiliari i seguenti Beni

Comuni Non Censibili:

- Fg. 12 P.IIa 114sub 1 (area di corte comune);



- Fg. 12 P.Ila 114sub 2 (terrazza comune).

## DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA'

### Albergo/Pensione

L'immobile si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. Attualmente ha come destinazione d'uso "Casa Albergo per Anziani e Casa Famiglia" è risulta così suddiviso:

- *PIANO SEMINTERRATO*: utilizzato in parte come area cucina con annessi vani deposito, celle frigorifero e servizi igienici dipendenti, in parte come ambulatorio medico ed in parte come ristorante dei soggiornanti della Casa Albergo per Anziani e della Casa Famiglia.

Lo stesso risulta rifinito in tutte le sue parti, l'intonaco è del tipo civile liscio, i pavimenti in gres porcellanato di buona scelta, gli infissi si presentano in buono stato conservativo, gli impianti risultano sottotraccia.

Vi si accede direttamente dal cortile esterno (sub1 B.C.N.C.) ed è collegato ai piani sovrastanti tramite ampia scala interna e ascensore.

- *PIANO TERRA*: utilizzato come ricezione, uffici di direzione, sala soggiorno e stanze correlate da relativo servizio igienico. Lo stesso risulta rifinito in tutte le sue parti, l'intonaco è del tipo civile liscio, i pavimenti in gres porcellanato di buona scelta, gli infissi si presentano in buono stato conservativo, gli impianti risultano sottotraccia.

Vi si accede direttamente dal cortile esterno (sub1 B.C.N.C.) tramite scala esterna e rampa per disabili. Internamente è collegato al piano sovrastante ed al piano seminterrato tramite ampia scala



interna e ascensore.

- *PIANO PRIMO*: costituito da n. 9 stanze complete di servizio igienico, risulta interamente destinato al riposo dei soggiornanti la Casa Anziani e Casa Famiglia che ospita la struttura.

Vi si accede tramite scala interna e/o ascensore dalla Hall del piano terra.

### **Abitazione**

L'immobile si sviluppa su due livelli, piano terra e primo.

Attualmente ha come destinazione d'uso "Abitazione" è risulta così composto:

*PIANO TERRA O RIALZATO*: utilizzato come zona giorno si compone di un vano cucina ed un vano soggiorno oltre a servizio igienico.

Risulta collegato al piano primo da apposita scala interna.

*PIANO PRIMO*: utilizzato come zona notte costituito da n. 6 vani letto, di cui uno fornito di bagno personale, ampio disimpegno, ripostiglio e n. 2 servizi igienici.

Internamente, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione, risulta rifinito in tutte le sue parti, l'intonaco è del tipo civile liscio, i pavimenti in gres porcellanato, gli infissi si presentano in buono stato conservativo, gli impianti risultano sottotraccia.

All'immobile si accede a mezzo di terrazzo comune (sub 2) posto al piano terra o piano rialzato, collegato a scala esterna collegata direttamente alla corte comune (sub 1).

Fa parte integrante della suddetta abitazione un locale a piano terra utilizzato come pertinenza, alla quale si accede dallo stesso terrazzo



comune (sub 2). Attualmente non risulta raffigurato nella planimetria catastale, ma risulta presente nell'elaborato planimetrico nella sagoma dell'unità rappresentante l'appartamento (sub 4).

### **Unità in corso di costruzione**

PIANO SECONDO E TERZO: risulta interamente in corso di definizione, completo delle sole tramezzature, privo di infissi interni e di qualsiasi opera di rifinitura ed impianti.

Vi si accede dalla scala interna a servizio dell'Albergo in quanto collocata nei piani sovrastanti dello stesso, progettata come posti letto a servizio della struttura.

Visto lo stato dei lavori eseguiti fino ad oggi, in fase di valutazione verrà considerato al 70% del valore finale.

### **DESCRIZIONE PARTE ESTERNA DEL FABBRICATO**

Lo stabile, esternamente, presenta segnali di cedimento degli intonaci, di una parte, dei frontalini dei cornicioni nonché il cedimento del rivestimento dei gradini del piano terra che danno accesso alla Hall dell'Albergo/Pensione, pertanto necessita di lavori di manutenzione ordinaria e risanamento conservativo.

Da segnalare un'incongruenza tra la mappa catastale e lo stato di fatto, dovuto probabilmente ad una traslazione della stessa mappa.

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La zona che ospita il fabbricato è posta fra il mare e le colline i quali risultano, di fatto, separati dall'attraversamento della S.S. 106 e pertanto la zona sottostante risulta collocata a ridosso del mare mentre la zona soprastante, ove è situato il fabbricato oggetto della



presente valutazione, grazie alla naturale andatura collinare del terreno, gode di un ottimo panorama vista mare. La stessa, non completamente edificata, risulta in fase di espansione edilizia ed è servita dalle infrastrutture pubbliche principali. Visto la posizione e la vicinanza al mare può essere catalogata come zona a prevalenza turistica/residenziale.

## **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

### **METODO DI STIMA E DI VALUTAZIONE:**

**metodo comparativo unitario:** Tale valutazione è basata sui prezzi tratti dalle osservazioni di **compravendite di immobili di analoghe caratteristiche**. Si può determinare una scala di prezzi unitari riferito a mq. di superficie lorda, e, tenendo in conto le effettive caratteristiche dell'immobile in oggetto, collocarlo nel giusto gradino e valutarne pertanto l'esatto valore unitario.

Come indagini saranno consultati anche le varie **agenzie immobiliari** presenti in zona facendo gli opportuni paragoni con immobili di simili caratteristiche presenti nella zona ove ubicati gl'immobili oggetto di valutazione, nonché i **valori O.M.I.** (Osservatorio Mercato Immobiliare) tratte dal sito dell'Agazia delle Entrate con particolare riferimento al secondo semestre dell'anno 2021.

Le quotazioni immobiliari OMI sono delle stime relative al valore commerciale e alla rendita degli immobili e dei terreni. Vengono elaborate e pubblicate due volte l'anno in riferimento al primo e al secondo semestre. Le quotazioni sono riferite ad ogni Comune e



divise per zone territoriali omogenee che variano a seconda della collocazione centrale, semicentrale, periferica o extraurbana. Per ogni zona viene individuato un minimo e un massimo dei valori di mercato e di locazione, distinti per tipologia immobiliare e stato di conservazione e indicati in euro al metro quadro.

Da indagini effettuate è risultato che per immobili simili con analoghe caratteristiche, i valori unitari attribuibili sono i seguenti:

### **Albergo/Pensione**

In riferimento ai valori O.M.I. che indicano una forbice da un minimo di € 570/mq ad un max di € 850/mq, visto lo stato dell'immobile si prende in esame il valore minimo di € 570/mq di superficie lorda.

Valore medio Agenzie immobiliari: .....Euro 450,00/mq

Valori O.M.I.: .....Euro 570,00/mq

**Valore medio da utilizzarsi nella stima: .....Euro 510,00/mq**

### **Abitazione**

In riferimento ai valori O.M.I. che indicano una forbice da un minimo di € 480/mq ad un max di € 620/mq, visto lo stato dell'immobile si prende in esame il valore minimo di € 480/mq di superficie lorda.

Valore medio Agenzie immobiliari: .....Euro 400,00/mq

Valori O.M.I.: .....Euro 480,00/mq

**Valore medio da utilizzarsi nella stima: .....Euro 440,00/mq**

### **Unità in Corso di Definizione**

Anche se allo stato rustico, da considerarsi a destinazione turistica come futuri posti letto a servizio dell'Albergo/Pensione, pertanto verranno considerati gli stessi parametri utilizzati precedentemente per



l'individuazione del valore medio da utilizzarsi nella stima

dell'Albergo/Pensione.

Valore medio Agenzie immobiliari: .....Euro 450,00/mq

Valori O.M.I.: .....Euro 570,00/mq

**Valore medio da utilizzarsi nella stima: .....Euro 510,00/mq**

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEL VALORE ATTUALE**

Per la determinazione delle consistenze sono stato utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda;

- di calcolo: UNI 15733:2011

#### **Albergo/Pensione**

<b>Descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>coefficiente</b>	<b>commerciale</b>	
Superficie Lorda Seminterrato (mq)	680	x	100%	= 680
Superficie Lorda Piano Terra (mq)	432	x	100%	= 432
Terrazzo Piano Terra (fino a 25 mq)	25	x	30%	= 7,50
Terrazzo Piano Terra (oltre i 25 mq)	17	x	10%	= 1,70
Superficie Lorda Piano Primo (mq)	247	x	100%	= 247
Terrazzo Piano Primo (fino a 25 mq)	25	x	30%	= 7,50
Terrazzo Piano Primo (oltre i 25 mq)	52	x	10%	= 5,20
Balconi Piano Primo (mq)	15	x	30%	= 4,50
<b>Totale Albergo/Pensione (mq):</b>	<b>1493</b>			<b>1.385,40</b>
<b>VALORE</b> .....				<b>1.385,40 x 510 = € 706.554,00</b>



**Abitazione**

Descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Superf. Lorda Appart. piano T-1 (mq)	298	x	100%	=	298
Terrazzo a Piano Terra (mq)	25	x	30%	=	7,50
Terrazzo Piano Primo (fino a 25 mq)	25	x	30%	=	7,50
Terrazzo Piano Primo (oltre i 25 mq)	89	x	10%	=	8,90
Locale Magazzino a Piano Terra (mq)	68	x	100%	=	68
<b>Totale Abitazione (mq):</b>	<b>505</b>				<b>389,90</b>
<b>VALORE</b> .....					<b>389,90 x 440 = € 171.556,00</b>

**Unità in Corso di Definizione**

Descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Superficie Lorda piano Secondo (mq)	446	x	70%	=	312,2
Balconi Piano Secondo (mq)	15	x	30%	=	4,50
Superficie Lorda piano Terzo (mq)	248	x	70%	=	173,60
<b>Totale in Corso di Costruzione (mq):</b>	<b>709</b>				<b>490,30</b>
<b>VALORE</b> .....					<b>490,30 x 535 = € 262.310</b>

**VALORE COMPLESSIVO**

Albergo/Pensione .....	€ 706.554,00
Abitazione.....	€ 171.556,00
In Corso di Definizione.....	€ 262.310,00
<b>Valore Complessivo.....</b>	<b>€ 1.140.420,00</b>



**Risposta al quesito n. 2**

*Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*

In risposta al quesito n. 2 bisogna analizzare attentamente la collocazione delle unità presenti nel fabbricato e la loro destinazione d'uso. Come già specificato nel capitolo precedente, una parte della struttura è destinata ad Albergo/Pensione ed una parte ad Abitazione, del tutto autonome, con ingressi indipendenti dalla corte comune (sub 1), collegate fra di loro solo a mezzo di terrazzo comune (sub 2).

Di fatto l'Albergo/Pensione è collocato nell'ala sud/est del fabbricato, mentre l'Abitazione nell'ala nord/ovest. Pertanto separare l'Albergo/Pensione dall'Abitazione risulterebbe comodamente eseguibile, senza che la divisione comporti spese eccessive e senza la realizzazione di rilevanti opere di modifica, ma non secondo le quote di comproprietà dei dividendi e quindi determinando adeguato conguaglio. Altre soluzioni comporterebbero la realizzazione di rilevanti opere strutturali, costi eccessivi, nonché la limitazione di godimento dei beni modificati.

**Risposta al quesito n. 3**

*in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;*



Per quanto sopra esposto alla risposta al quesito n. 2, si procede alla predisposizione di progetto di divisione e alla determinazione del conguaglio necessario secondo le quote di proprietà. Il progetto di divisione predisporrà la separazione dell'Albergo/Pensione dall'Abitazione a mezzo di chiusura della porta/finestra a piano terra/rialzato che collega l'Albergo/Pensione al terrazzo comune (sub 2). Per una esatta individuazione del progetto divisionale si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente.

Per facilitare l'individuazione dei beni suddivisi, saranno creati due lotti così denominati:

- Albergo/Pensione "Lotto n. 1";

- Abitazione "Lotto n. 2".

#### **Determinazione del conguaglio**

Per la determinazione del conguaglio dovuto al condividente della quota minore, secondo le quote di comproprietà, si prosegue nel riprendere i valori determinati a soddisfacimento del quesito n. 1, considerando l'unità in Corso di Definizione (piano secondo/terzo) parte addizionale all'Albergo/Pensione.

Albergo/Pensione .....	€ 706.554,00
In Corso di Definizione.....	€ 262.310,00
<b>Totale Albergo/Pensione (Lotto n. 1)</b> $706.554,00+262.310,00=$ .....	<b>€ 968.864,00</b>
<b>Abitazione (Lotto n. 2)</b> .....	<b>€ 171.556,00</b>
<b>Valore Complessivo</b> .....	<b>€ 1.140.420,00</b>
<b>Quota corrispondente ai 2/3 di proprietà</b> .....	<b>€ 760.280,00</b>
<b>Quota corrispondente ad 1/3 di proprietà</b> .....	<b>€ 380.140,00</b>



In considerazione dei valori ottenuti in riferimento alle due quote, al

Lotto n. 2 (Abitazione) spetta il seguente conguaglio:

Valore quota – Valore lotto n. 2 (380.140,00- 171.556,00)= ....€ 208.584,00

**Conguaglio al Lotto n. 2 pari a € 208.584,00.**

#### **Risposta al quesito n. 4**

*Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;*

Esaminati gli atti, si procede alla risposta del quesito n. 4.

#### **Conformità Urbanistica**

Il Fabbricato presenta diverse difformità urbanistiche, e precisamente:

- Seminterrato: trattasi di realizzazione di tramezzi, creati per una diversa distribuzione degli spazi interni;
  - Piano Terra: trattasi della posizione e la forma del locale tecnico collocato all'esterno del Fabbricato, in quanto posizionato circa 3,90 mt verso lo spigolo Sud, e un metro più largo rispetto a quanto in progetto. Si precisa che trattandosi di locale tecnico non necessita di volumetria.
  - Piano Primo: realizzazione di tettoia in legno a copertura di parte del terrazzo.
- Inoltre non risultano realizzate le seguenti opere:
- scala esterna di collegamento tra il piano terra e primo con accesso dal terrazzo comune (sub 2);



- scala esterna di accesso al piano secondo con partenza dal terrazzo del piano primo.

Di conseguenza gli immobili **non sono in regola con la normativa Urbanistica**, ma ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985, non risulta pregiudicata la loro commerciabilità in quanto trattasi di opere sanabili.

### **Conformità Catastali**

Paragonando lo stato di fatto con le risultanze catastali sono emerse differenze planimetriche che non rispettano i requisiti di conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis legge n. 52 del 27/02/1985, e precisamente:

- mancata rappresentazione al piano terra del locale adibito a magazzino a cui si accede dal terrazzo comune (sub 2). Lo stesso non risulta denunciato in planimetria, ma presente solo nell' elaborato planimetrico, nella maggior consistenza del sub 4;
- mancata rappresentazione nella planimetria catastale del piano primo dell'abitazione del terrazzo di pertinenza.
- Errata rappresentazione dell'area di corte in Elaborato Planimetrico.

Pertanto gli immobili risultano **Catastalmente Diformi**, ma regolarizzabili.

Tanto dovevo per incarico ricevuto.

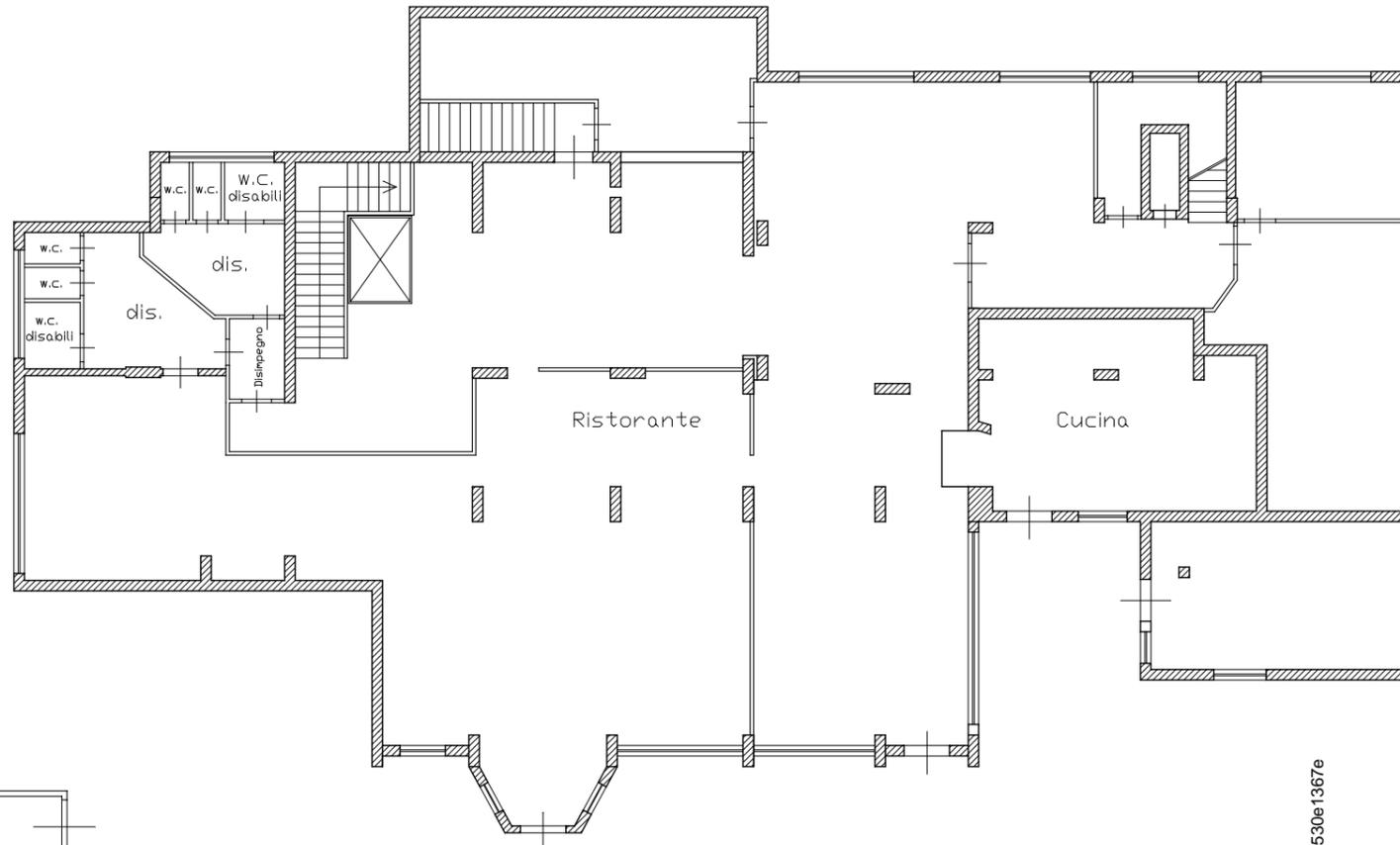
**Corigliano-Rossano 25/06/2022**

**Il Tecnico**

**Geom. Giancarlo Lupinacci**



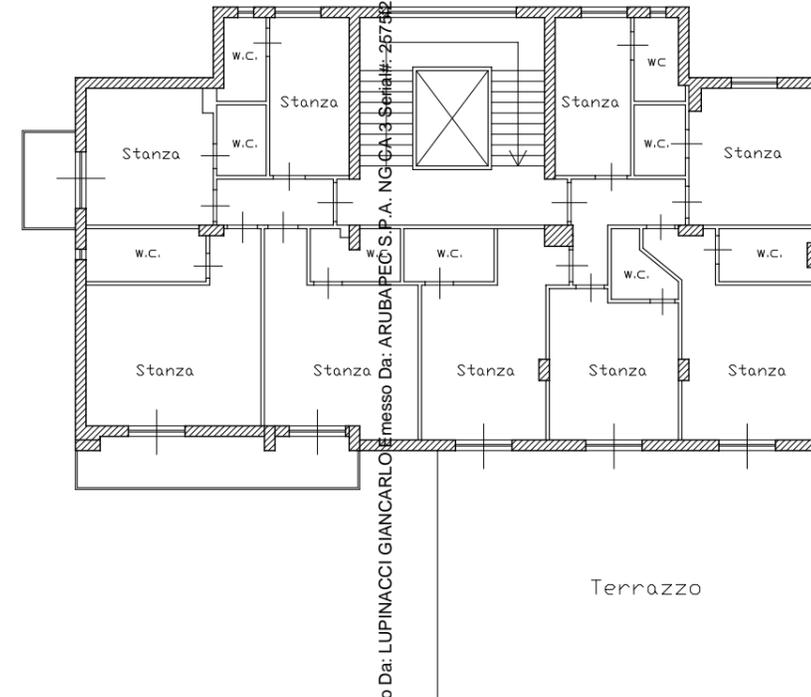
Pianta Piano Seminterrato  
scala 1:200



Pianta Piano Terra  
scala 1:200

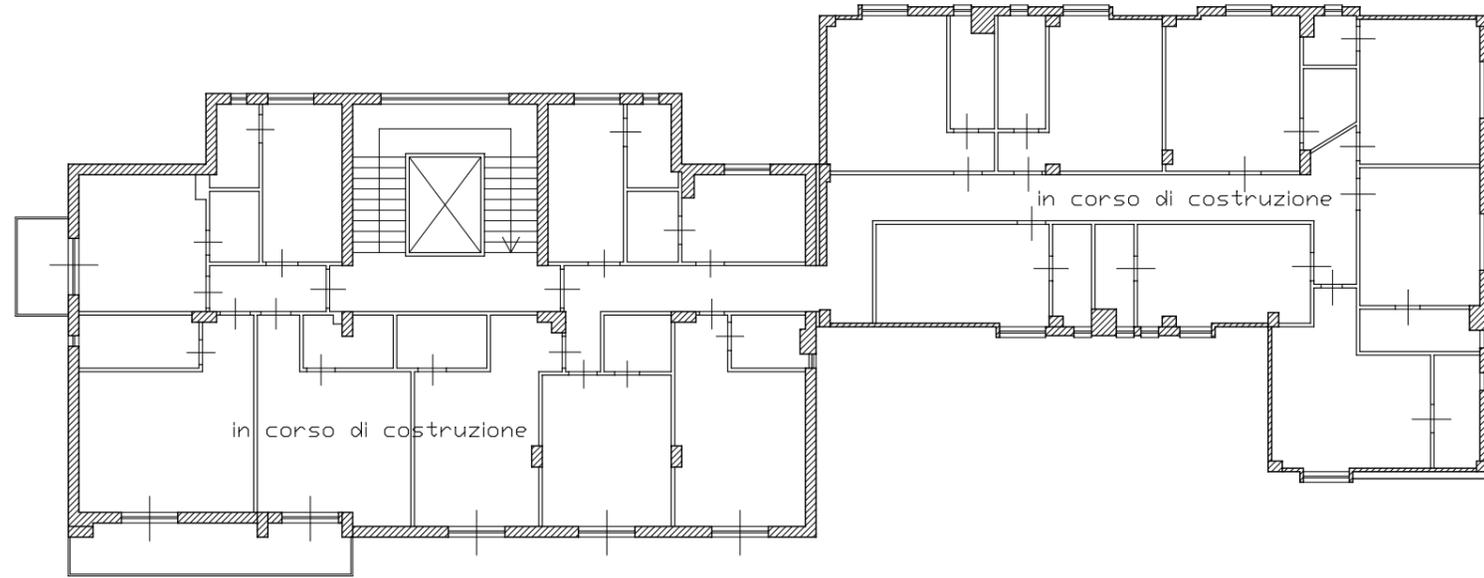


Pianta Piano Primo  
scala 1:200



Firmato Da: LUPINACCI GIANCARLO E messo Da: ARUBA PEO S. P. A. NG CA 3 Sepia#: 25742be86e3b5d51037410530e1367e

Pianta Piano Secondo  
(in corso di costruzione)  
scala 1:200

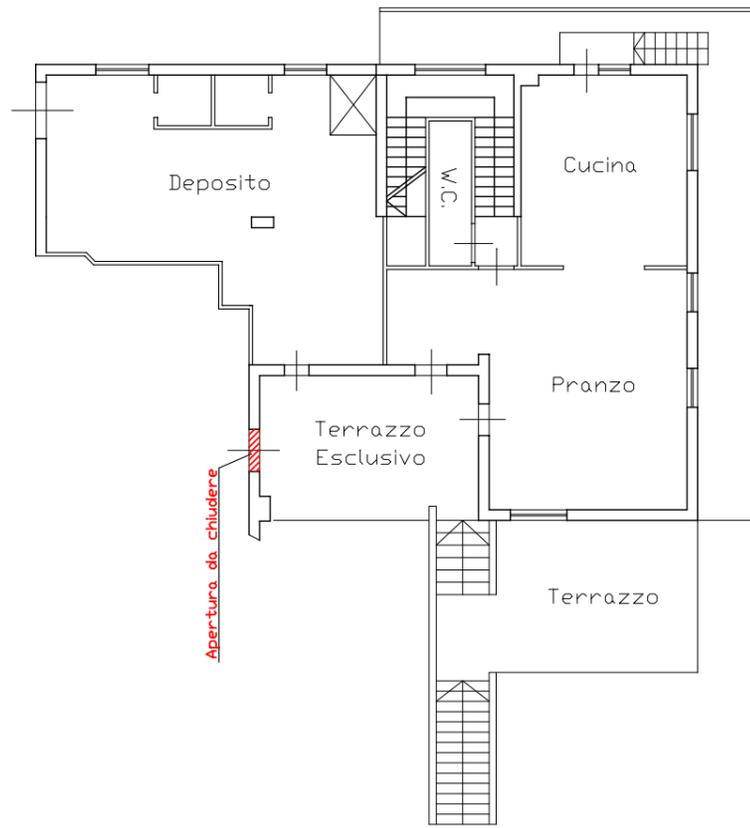


Pianta Piano Terzo  
(in corso di costruzione)  
scala 1:200

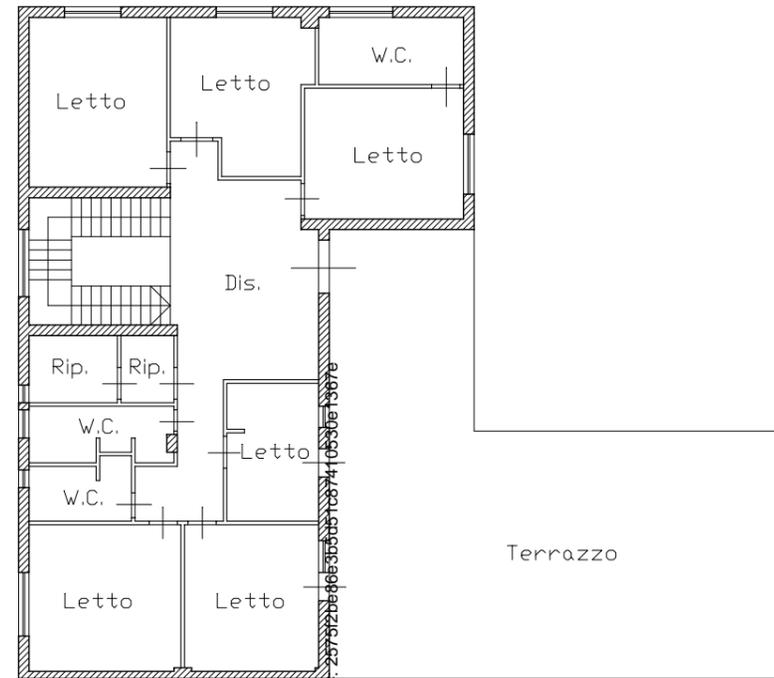


Firmato Da: LUPINACCI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2575f2be86e3b5d51c87410530e1367e

Piano Rialzato  
scala 1:200



Pianta Piano Primo  
scala 1:200



Firmato Da: LUPINACCI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 227272866305001087410530613076



Compilata da:  
**Pirillo Domenico**  
Iscritto all'albo:  
**Geometri**  
Prov. **Cosenza** N. **02550**

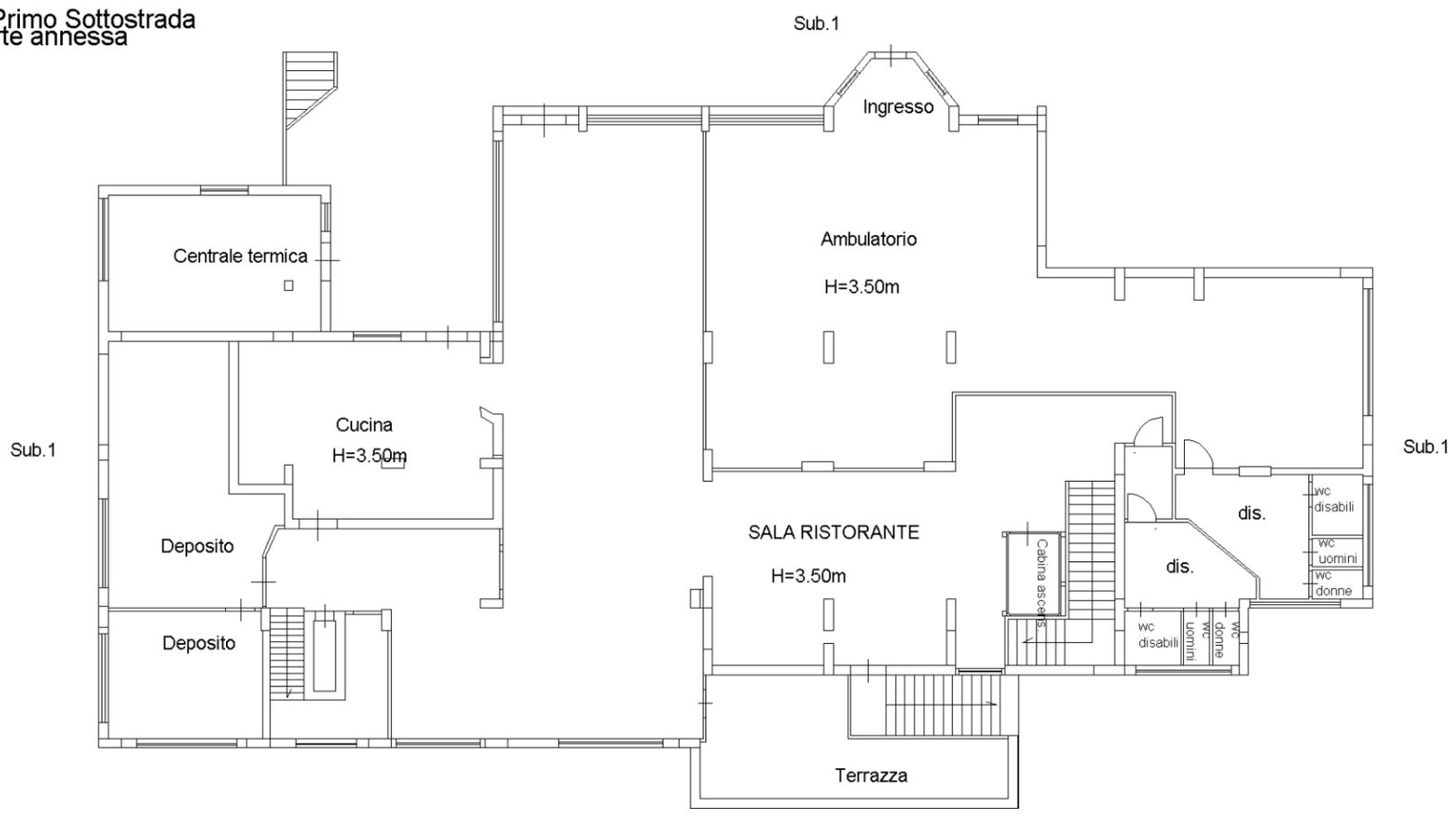
Identificativi Catastali:  
Sezione: **12**  
Foglio: **114**  
Particella: **114**  
Subalterno: **8**

Dichiarazione protocollo n. CS0001380 del 08/01/2016  
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Calopezzati**  
**Contrada Piano Dell' Erba** civ. **SNC**

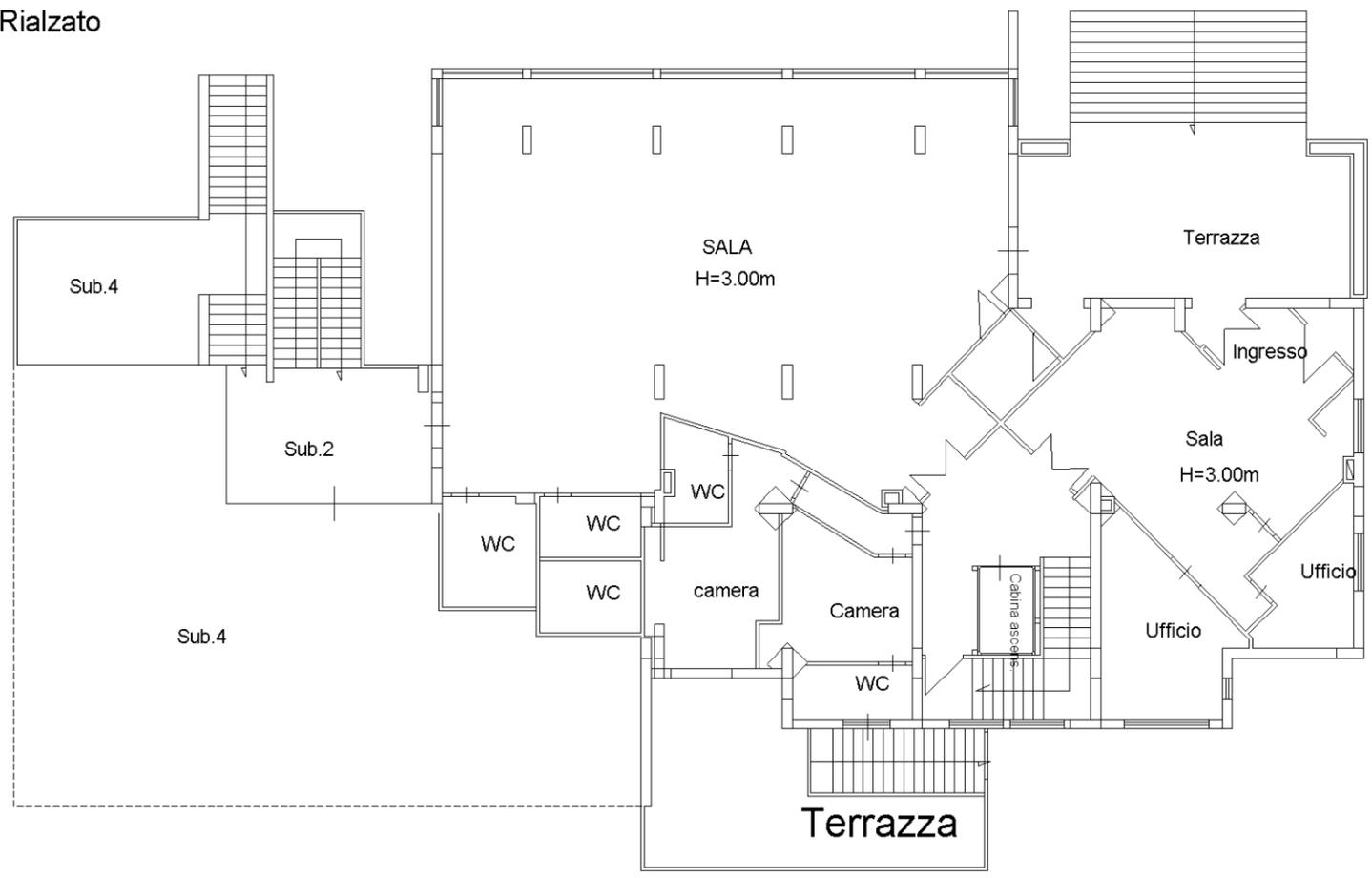
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Cosenza**

Scala n. 1  
Scala 1: 200

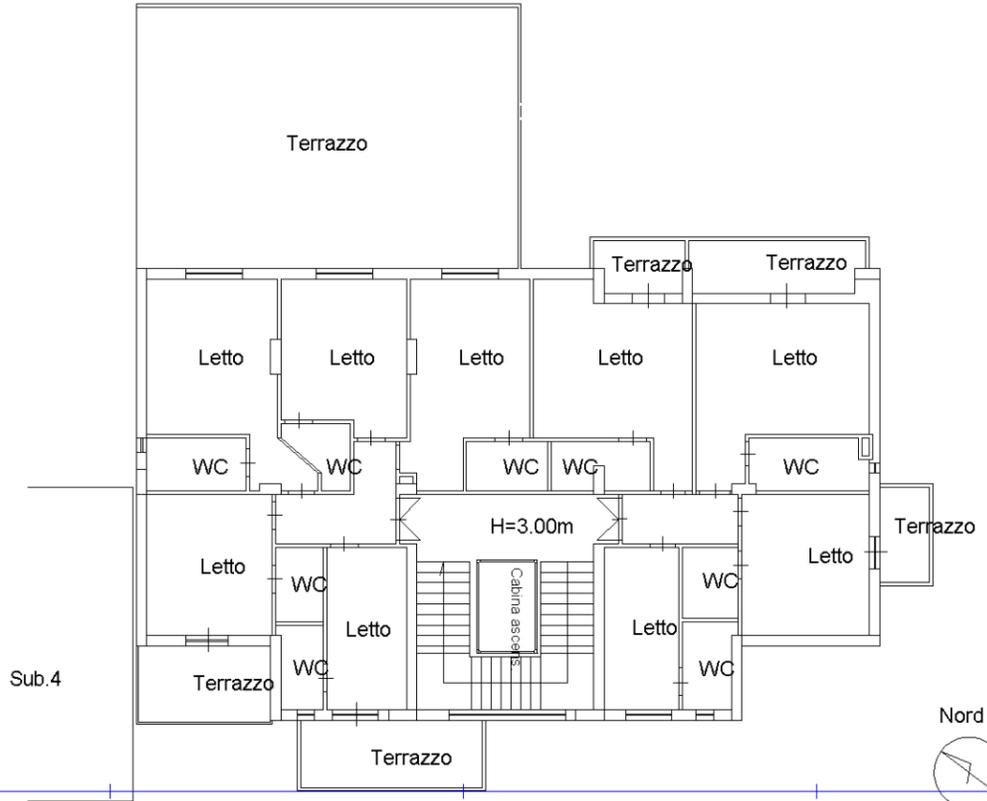
**Piano Primo Sottostrada con corte annessa**



**Piano Terra Rialzato**



**Piano Primo**





MINISTERO DELL'INTERNO

DIPARTIMENTO DEI TERRITORI

# CATASTO EDILIZIO URBANO

IRPI 13/4/1939 n. 652

M. BN

500

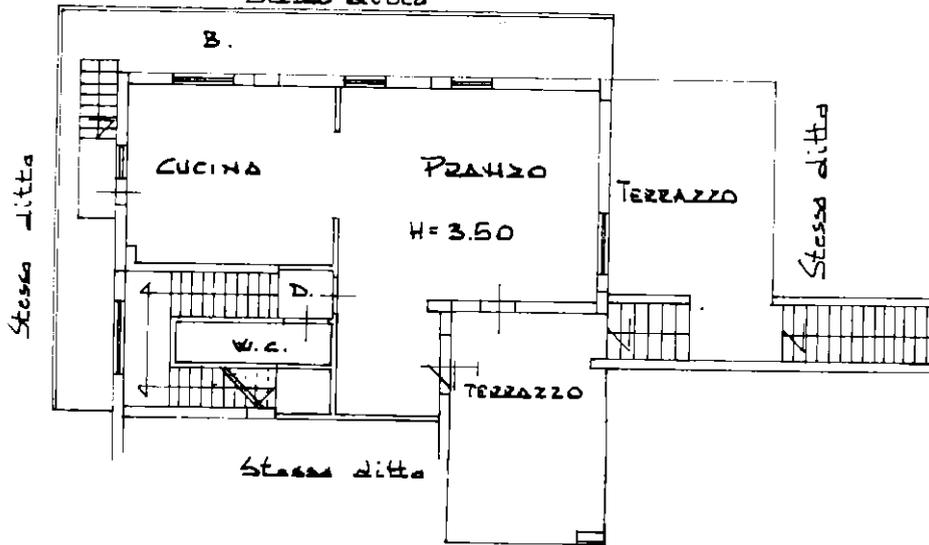
Comune di CALOPEZZATI

via PIANO DELL'ERBA

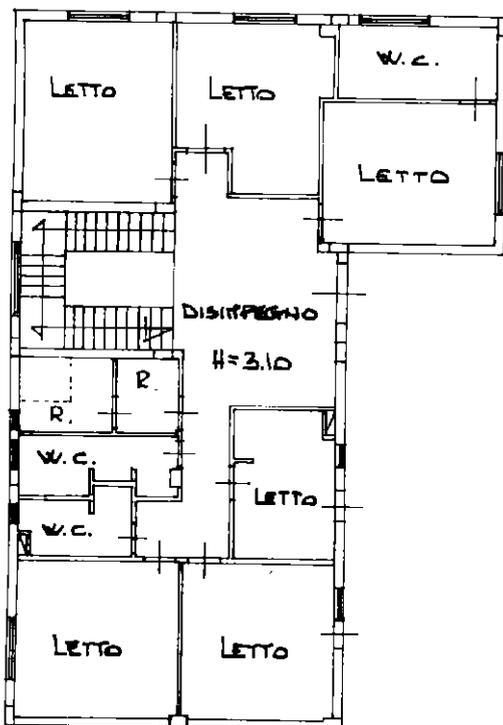
CIV.

## PIANTA PIANO RIALZATO

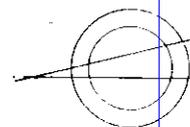
Stesso ditto



## PIANTA PIANO PIANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Ultima planimetria in atti  
variazione



Compilata dal dott. Ing. BRUNO GIOVANNI  
Titolo cognome e nome

Data presentazione: 18/07/1995 - Data: 24/06/2022 - n. T143388 - Richiedente: LPNGCR78S04H579F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) allargato a 210x250

134 sub 4

della provincia di BENEVENTO

data 25-05-1995 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

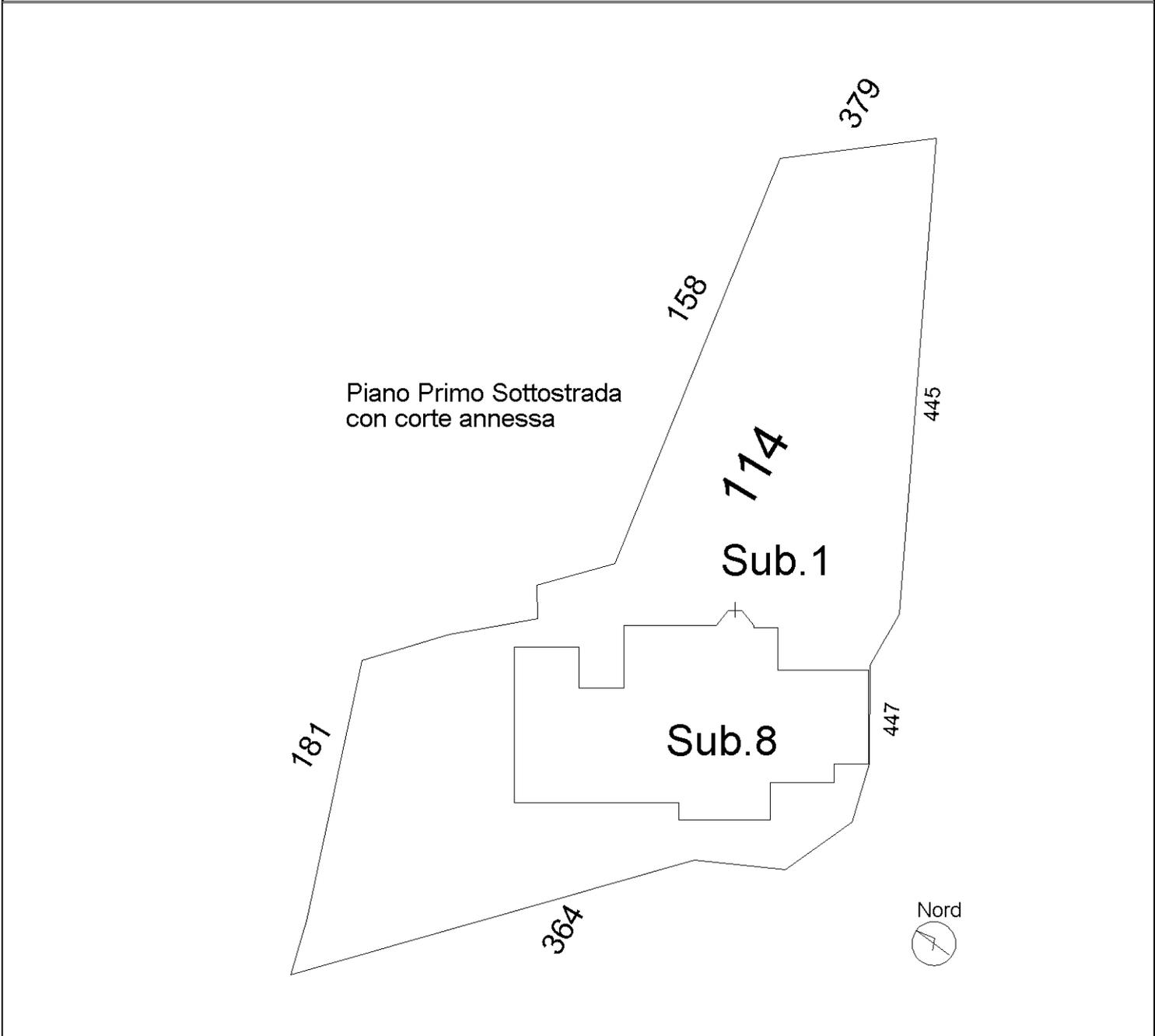
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2022 - Comune di CALOPEZZATI (B424) - < Foglio 12 - Particella 114 - Subalterno 4 >  
Firmato DRO. SPINARDI. PIANO DEL TERRITORIO. S. P. A. NG CA 3 Serial#: 2575f2be86e3b5d51c87410530e1367e



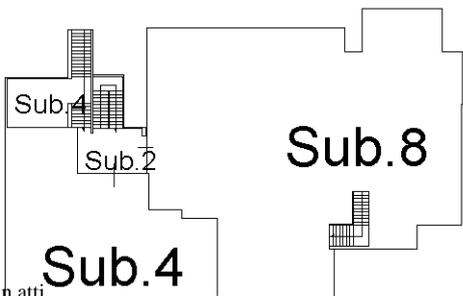
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: <b>Pirillo Domenico</b>	
Iscritto all'albo: <b>Geometri</b>	
Prov. <b>Cosenza</b>	N. <b>02550</b>

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Cosenza**

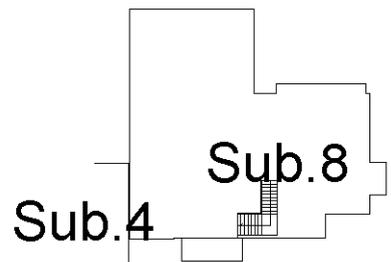
Comune di <b>Calopezzati</b>	Protocollo n. CS0001380 del 08/01/2016
Sezione: Foglio: <b>12</b> Particella: <b>114</b>	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni <span style="float: right;">Scala 1 : 500</span>	



**Piano Terra Rialzato**



**Piano Primo**



Ultima planimetria in atti

