

[Dott. Ing. Ernesto Infusino](#)
Via R. Misasi (ex Via Roma) n°10
87100 Cosenza - Tel 0984/24809
email: cavainfusino@alice.it
PEC: ernesto.infusino.b833a@ingpec.eu

Tribunale di Cosenza

Ufficio Fallimenti

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Fallimento (n°5/2022),
soci
illimitatamente responsabili

Giudice Delegato Dott. Giorgio PREVITE
Curatore Fallimentare Dott. Luciano LAURENZI

RELAZIONE DI PERIZIA

IL Tecnico

Dott. Ing. Ernesto Infusino



RELAZIONE

Oggetto: **Fallimento n°5/2022 -----**
-----soci illimitatamente
responsabili
Tribunale di Cosenza.

Con istanza n°02/2022 del 23/03/2022 presso il Tribunale di Cosenza, Sezione Fallimentare, il Dott. Luciano Laurenzi, Curatore del Fallimento n°5/2022 R.F. pendente presso detto Tribunale, comunicava al Giudice Delegato, attesa la necessità di un consulente tecnico ai fini della vendita nella procedura fallimentare in oggetto, la nomina del sottoscritto Ing. Ernesto Infusino, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°1594:

“per la stima del patrimonio immobiliare intestato ai falliti” e al fine della determinazione del “valore di mercato dei suddetti beni”.

Dopo aver eseguito le necessarie indagini, sono in grado di rispondere, al quesito posto, relativamente agli immobili di cui i falliti detenevano la proprietà nella misura del 100%. Per gli altri immobili si procederà alla stima a seguito dello scioglimento di divisione con gli altri cointestatari.

Il presente elaborato è stato diviso nei seguenti paragrafi:

A - Premesse

B - Descrizione e consistenza dei beni

C - Verifica e destinazione urbanistica

D - Criteri di stima

E - Valore di mercato immobili

F - Formazione dei lotti

G - Conclusioni



A - Premesse

Il patrimonio immobiliare intestato per la quota del 100% alla Società -----
 ----- nonché ai soci illimitatamente responsabili, -----,

2. appezzamento di terreno di natura edificabile, sito in località Madonna delle Grazie del Comune di Montalto Uffugo (CS).

Gli immobili sono oggi così censiti in catasto del Comune di Montalto Uffugo:

TABELLA 1

CESPITI		Piano	Fg	Part.lla		cat.	cl.	Consistenza	
n	Immobili			n°	sub			vani	sup.
10	Terreno edificabile		40	598					1.800

Sopralluoghi e documentazione

Per rispondere al quesito posto sono stati eseguiti due sopralluoghi:

- ✓ in data **04/04/2022** presso le unità immobiliari in Montalto Uffugo località Madonna delle Grazie, alla presenza del Curatore Fallimentare Dott. Luciano Laurenzi, d
 limitrofo;
- ✓

E' stata inoltre acquisita la seguente documentazione:

1. Visure catastali (**Allegato 1**);
2. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali (**Allegato 2**);
3. Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo in data 21/04/2023 prot. n°7184 (**Allegato 3**);
4. Concessione edilizia n°32/S del 04/12/2000 con elaborati planimetrici (**Allegato 4**);
5. DIA prot. n°874 del 15/01/2002 (**Allegato 5**);
6. Certificato di Agibilità n°1682/2002 (**Allegato 6**).

L'appezzamento di terreno confina:

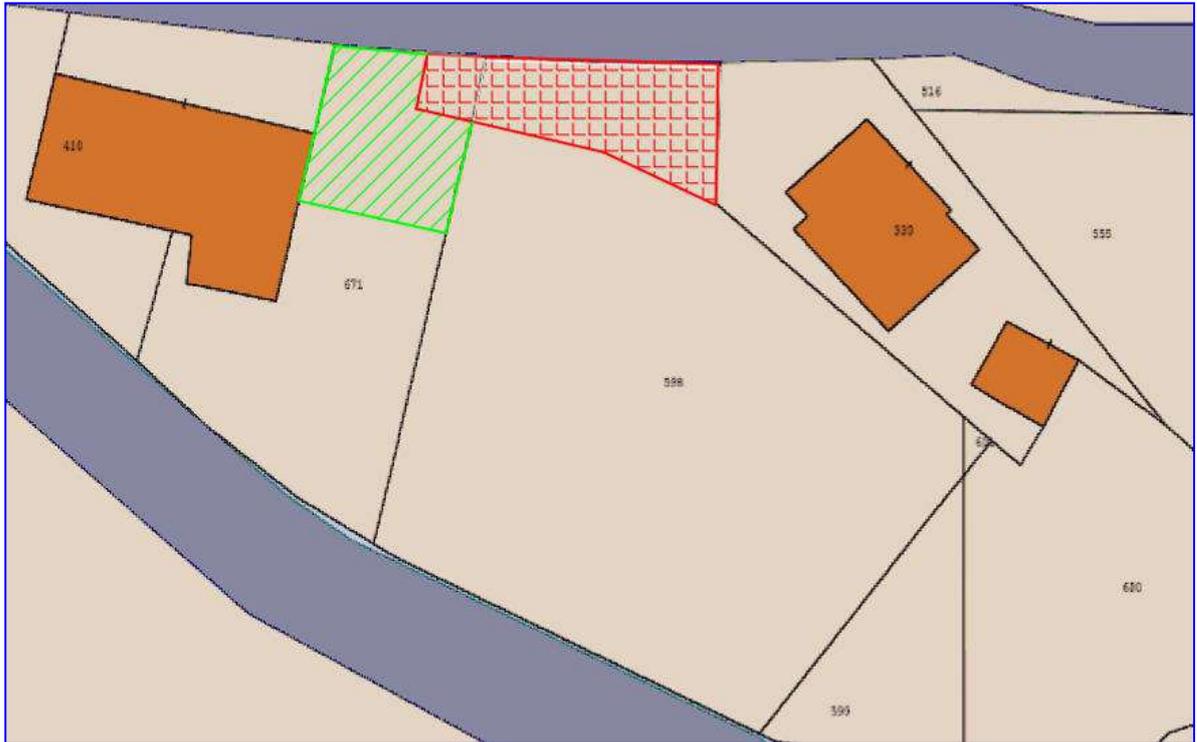
- ✓ a Nord con il muro di sostegno della rampa di accesso al fabbricato di cui alla part.lla 459 di terzi, che attualmente impedisce l'accesso diretto dalla Via C. Colombo;
- ✓ a Sud con la Via Madonna delle Grazie, posta altimetricamente a circa m 2,50-3,0 più in basso;
- ✓ a Ovest con la part.lla 671;
- ✓ ad Est con proprietà di terzi.



Foto 70-71 - Particolare del muro di sostegno della rampa di accesso al fabbricato di altra proprietà (non oggetto della presente relazione) che impedisce l'accesso diretto al lotto dalla strada comunale.

Foto 72 - Particolare del tratto antistante la Via Colombo di cui alla part.lla 671, sul quale deve essere imposta servitù di passaggio.

Come è evidente dalla sovrapposizione del catastale sull'ortofoto, di seguito riportata, un'area di circa **mq 170** della part.lla (zona retinata in rosso) è interessata dalla già citata rampa di accesso: pertanto la vendita del terreno è subordinata alla istituzione di una servitù di passaggio sulla limitrofa part.lla 671 per una striscia di terreno di circa **mq 165**, confinante con la strada comunale (area tratteggiata in verde).



Particolare della zona occupata dalla rampa (tratteggio rosso) e dell'area della part.lla 671 (tratteggio verde) sulla quale istituire una servitù di passaggio.



C – Verifica e destinazione urbanistica

Il Comune di Sesto San Giovanni, in attuazione dell'art. 118 del D.Lgs. n. 267 del 2000, ha proceduto alla verifica e alla destinazione urbanistica delle aree oggetto di progetto.



D - Criteri di stima

D.2 Terreno edificabile

Per la determinazione del valore venale si può applicare il metodo analitico determinando il valore dell'area V_a come aliquota percentuale del valore di mercato del fabbricato ivi realizzabile V_f in base alla volumetria consentita dallo strumento urbanistico, secondo la seguente formula:

$$V_a = V_f \times K$$

dove K è un'aliquota di permuta, sul valore commerciale complessivo della superficie realizzabile, variabile dal 10 al 30%, che è funzione di vari fattori, tra cui l'importanza del centro urbano, il valore posizionale dell'area, le caratteristiche proprie del lotto (natura fisica, configurazione planimetrica, larghezza e lunghezza fronte strada, ecc.).

Per il lotto di terreno ricadente in zona B1 di complessivi **mq 1.800** con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq (l'occupazione di mq 170 circa della rampa non incide nello sfruttamento dell'indice di fabbricabilità dell'intero lotto) si ricava una volumetria realizzabile pari a:

$$\text{mq } 1.800 \times 1,5 \text{ mc/mq} = \mathbf{mc } 2.700$$

L'altezza dei vani realizzabili, in base all'art.5 delle Norme tecniche del P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo è quella "*misurata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio*" ed è

quindi pari a m 2,90 (2,70+,020), per cui la superficie realizzabile vendibile è di:

$$mc \ 2.700 / 2,90 \ m = \mathbf{mq \ 931}$$

Applicando come valore unitario delle unità quello del range OMI (**€/mq 445**) si ricava col metodo analitico:

	U.M.	B/1
Superficie realizzabile	mq	931
Valore unitario	€/mq	445,00
Valore fabbricati	€	414.295,00
Aliquota	%	12
Valore terreno	€	49.715,40
Superficie lotto	mq	1.800
Valore unitario	€/mq	27,62

Dalla ricerca di mercato su Montalto U. risultano in vendita i seguenti terreni con analogo indice:

Agenzia	Via	Sup.	Indice	Prezzo €	Valore un. €/mq
Tecnocase	S.Maria Settimo	2060	1,5	€ 55.000,00	€ 26,70
Tecnorete	Via dei Ciclamini	2500	1,5	€ 100.000,00	€ 40,00
Piazza Navona	Torrione	2600	1,5	€ 80.000,00	€ 30,77
Privato	Monaco	1450	1,5	€ 55.000,00	€ 37,93
Piazza Navona	S.Maria Settimo	2100	1,5	€ 55.000,00	€ 26,19
Valore medio					€ 32,32

Tale campione è rappresentato da terreni:

- ✓ situati in posizione centrale;
- ✓ non ricadenti in zone a rischio frana;
- ✓ con giacitura pressoché pianeggiante.

Per riportare tale campione al terreno in oggetto, si stima per ognuna delle caratteristiche anzidette un'incidenza del 5%, per cui va applicato al valore medio un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,85 ricavando un valore di $0,85 \times 32,32 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 27,47$, valore che conferma quanto ottenuto per via analitica.

Il valore unitario in c.t. è quindi stimabile in:

Valore u.terreno edificabile = €/mq 27,00
--



E - Valore di mercato immobili

Applicando i valori unitari prima stimati si ricava un valore complessivo pari a

€ 275.288,00

così ripartito:

9	Terreno edificabile		40	598		1800	€ 27,00	€ 48.600,00	€ 48.600,00
	TOTALE								€ 275.288,00

E.1 Detrazioni e valore finale

Ai valori stimati del fabbricato vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- incidenza sul terreno part.lla 671 della servitù di passaggio per l'accesso al lotto edificabile (part.lla 598).



l
)

)

F – Formazione dei lotti

In relazione al mercato immobiliare della zona ed atteso che il fabbricato e il terreno di pertinenza necessitano di opere di ripristino e messa in sicurezza (lastrico solare, muro di sostegno, ecc.), nonché l'imposizione di servitù di passaggio, è opportuno, in prima istanza, procedere alla vendita dei seguenti due lotti:

2°LOTTO

Terreno edificabile di **mq 1.800** sito in Località Madonna delle Grazie di Montalto Uffugo, confinante a Nord con la Via C. Colombo, a Sud con Via Madonna delle Grazie, a Ovest con part.lla 671 di pertinenza del fabbricato di cui al 1°LOTTO, ad Est con proprietà di terzi.

Il lotto è censito in catasto al Foglio n°40 **part.lla 598** e ricade in zona B2 del vigente P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo, con indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq.

Un'area di mq 170 limitrofa alla Via Colombo è occupata da una servitù di fatto, costituita da una rampa di accesso a fabbricato di proprietà di terzi, che però non comporta pregiudizi all'indice di fabbricabilità.

L'accesso carrabile al terreno dalla Via Colombo sarà garantito da servitù di passaggio su una striscia di terreno di mq 165 da istituire sulla part.lla 671 di cui al 1°LOTTO.

Il prezzo base del lotto in cifre tonde è pari a:

V_{2°LOTTO} = € 46.000,00
--



G – Conclusioni

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Montalto Uffugo località Madonna delle Grazie e consistono in:

2°LOTTO: Piena proprietà di terreno edificabile di **mq 1.800**, ricadente in zona B2 del vigente P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo, censito in catasto al Foglio n°40 **part.lla 598**.

Il terreno confina a Nord con la Via C. Colombo, a Sud con la Via Madonna delle Grazie, ad Ovest con il terreno di cui alla part.lla 671 del 1°LOTTO e a Est con terreno di terzi.

Sull'area antistante la Via Colombo vi è una servitù di fatto per l'occupazione di mq 170 con rampa di accesso a fabbricato di proprietà di terzi. L'accesso al lotto dalla Via Colombo sarà garantito dalla servitù di passaggio da istituire su una fascia di terreno di mq 165 della limitrofa part.lla 671, di cui al LOTTO n°1.

Prezzo base 2°LOTTO:

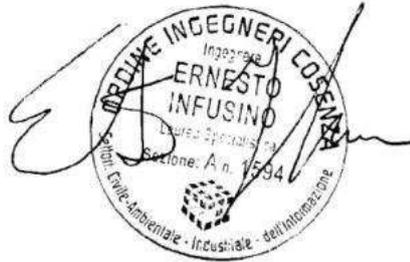
V_{2°LOTTO} = € 46.000,00
--

Pertanto ho espletato l'incarico affidatomi.

Cosenza li 16/06/2023

Il CTU

Dott. Ing. Ernesto Infusino



ALLEGATI

Allegato A	Foto
Allegato 1	Visure catastali
Allegato 2	Elaborato Planimetrico Planimetrie catastali
Allegato 3	Certificato destinazione urbanistica
Allegato 4	Concessione Edilizia n°32/S del 04/12/2000
Allegato 5	DIA prot. n°874 del 15/01/2002
Allegato 6	Certificato di agibilità n°1682/2002
Allegato 7	Planimetrie stato attuale unità immobiliari





Il CTU

Dott. Ing. Ernesto Infusino

