

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Fallimentare



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di Stima**

**FALLIMENTO N° R.G. 6/2020
LUIGI BERTINI & FIGLI SRL**



Il Perito E.S. incaricato
Geom. Carmelo Granata
Via A. Moro, n° 5
87040 – Zumpano – (CS)



Contatti: Tel. 3388433592 - mail: carmelo.granata@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione fallimentare

Il G.D. Dott.ssa **Mariarosaria SAVAGLIO**

Curatore Dott. **Giuseppe CALVANO**

Fallimento n° R.G. **6/2020**

Luigi Bertini & figli SRL

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Sommario

| | |
|--|----|
| 1. PREMESSA..... | 3 |
| 2. OPERAZIONI PERITALI | 4 |
| 2.1 - Sopralluoghi..... | 4 |
| 2.2 – Identificazione catastale..... | 5 |
| 2.3 – Dati urbanistici dell’area di sedime e dell’immobile | 6 |
| 2.4 – Verifica ipo-catastale | 7 |
| 2.5 - Criterio di Stima | 7 |
| 3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE..... | 8 |
| 3.1 – Descrizione e inquadramento generale della zona | 8 |
| 3.2 – Descrizione Corpo A: Capannone-Azienda..... | 9 |
| 3.3 – Descrizione Corpo B: Loc. di esposizione-vendita..... | 11 |
| 3.4 – Descrizione Corpo C: Loc. di deposito..... | 12 |
| 3.5 – Descrizione Corpo D: Abitazione 1..... | 14 |
| 3.6 – Descrizione Corpo E: Abitazione 2 | 15 |
| 4. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE..... | 17 |
| 5. METODO DI STIMA..... | 18 |
| 5.1 – Costo di ricostruzione Deprezzato | 18 |
| 5.2 – Valore area edificabile..... | 19 |
| 5.3 – Metodo sintetico comparativo..... | 21 |
| 6. STIMA UNITA’ IMMOBILIARI PRODUTTIVE..... | 23 |
| 6.1 – CORPO A Tabella dati metrici e valutazione..... | 23 |
| 6.2 – CORPO B Tabella dati metrici e valutazione | 24 |
| 6.3 – CORPO C Tabella dati metrici e valutazione..... | 25 |
| 6.4 – Terreno (area di sedime e corte) Tabella dati metrici e valutazione..... | 26 |



| | |
|---|----|
| 7. STIMA FABBRICATI RESIDENZIALI | 28 |
| 7.1 – Riferimenti generali | 28 |
| 7.2 – CORPO D – Abitazione 1 Tabella di Valutazione | 29 |
| 7.3 – CORPO E – Abitazione 2 Tabella di Valutazione | 30 |
| 7.4 – Tabella di riepilogo Valutazione | 31 |
| 8. DIFFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE..... | 31 |
| 8.1 – Definizione (due diligence) | 31 |
| 8.2 – Stato tecnico – giuridico (due diligence)..... | 32 |
| 9. CONCLUSIONI..... | 33 |
| 10. ELENCO ALLEGATI..... | 34 |



1. PREMESSA

Con PEC pervenuta in data 27.10.2021 io sottoscritto, Geom. Carmelo Granata iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Cosenza, al n° 2459 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 2900, con Studio Tecnico in Zumpano (CS) Via A. Moro n° 5, sono stato nominato, dal Curatore Fallimentare di cui in epigrafe - Dott. Giuseppe CALVANO – C.T.U. per la valutazione degli immobili della ditta Luigi Bertini & Figli SRL;

a seguito di tale incarico, il sottoscritto ha compiuto una serie di accertamenti preliminari per poter rispondere compiutamente ai quesiti sottoposti, e in data 14.02.2022 ha comunicato (via PEC) al Curatore Fallimentare Dott. Giuseppe Calvano, quanto segue: “... **ritengo che non sia possibile dare una risposta esaustiva nonché in modo compiuto ed inequivocabile, ai quesiti sottoposti**”.

Accertato e verificato quanto comunicato dal sottoscritto, e a seguito di ciò, il Dott. Giuseppe CALVANO, successivamente all'autorizzazione del G.D. Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO, con PEC del 14.03.2022 ha riformulato al sottoscritto il quesito che testualmente recita:

“Accerti il CTU il valore degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare in base alla documentazione in atti con particolare riferimento alla planimetria depositata dal CTU Arch. Umberto PUCCI anche a seguito di variazione catastale effettuata nell'anno 2006, indicando le eventuali difformità riscontrate nella situazione attuale in riferimento alla predetta variazione catastale e planimetrica”.

Nei paragrafi successivi sono esplicitati gli accertamenti peritali eseguiti, le valutazioni tecnico-estimative attraverso i quali, si potrà formulare un giudizio di stima e da questo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili de quo.



2. OPERAZIONI PERITALI

2.1 - Sopralluoghi

Per le verifiche tecniche del caso, il sottoscritto ha richiesto al Curatore Fallimentare e al Custode Giudiziario, tramite PEC del 01.04.2022, di poter eseguire l'accesso agli immobili oggetto di valutazione, siti in Cosenza in Via F. Principe (già via Asmara), per il giorno 12.04.2022.

Informate dell'accesso anche le parti in causa, l'Avvocato difensore dei Sig.ri Bertini, ha chiesto lo spostamento della data di sopralluogo per l'impossibilità a partecipare a causa di obblighi professionali precedentemente assunti.

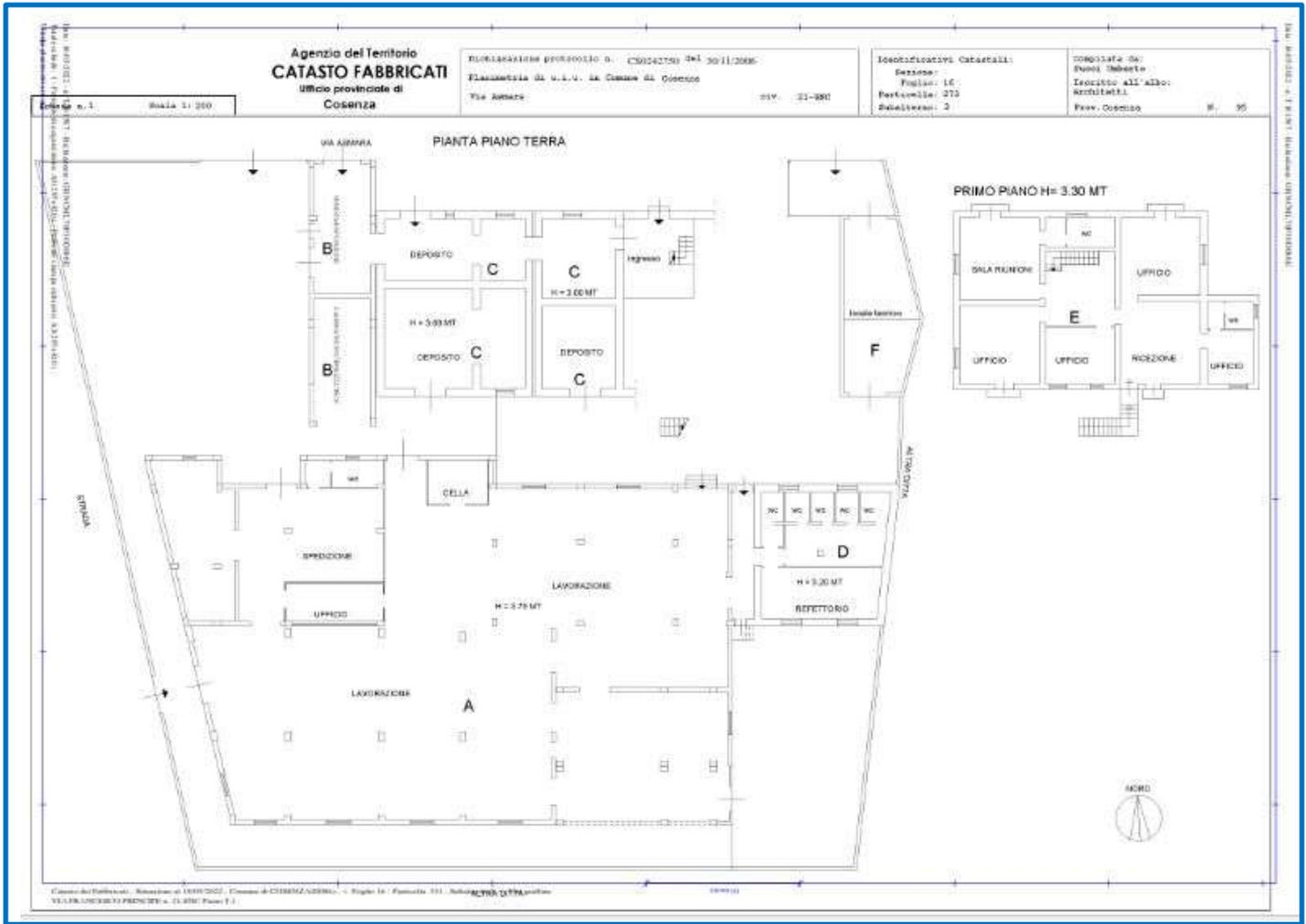
Motivo per cui l'accesso venne posticipato al 22.04.2022, così come riportato nel Verbale di sopralluogo, (Vedasi Allegato n° 1).

Pertanto, in data 22.04.2022 alle ore 9.30 il sottoscritto unitamente a un proprio collaboratore e alla presenza del Custode Giudiziario Dr. Ferdinando Gualtieri, dell'Ing. Giancarlo Grandinetti (in pari data nominato C.T.P.) e ad uno dei titolari della società fallita Sig. Gianfranco Bertini, ho potuto eseguire l'accesso all'immobile oggetto di valutazione e verificare lo stato di uso e manutenzione di tutte le porzioni che lo compongono. Ulteriore verifica ha riguardato la consistenza, così come rappresentata nella planimetria depositata in catasto, la quale identifica l'immobile de quo intestato alla Soc. Luigi Bertini e figli SRL. (Vedasi Allegato n° 2) di cui di seguito, nella pagina successiva, si riporta uno stralcio della stessa.

Sono state pertanto eseguite le misurazioni dirette di tutti gli ambienti, in modo da restituire una esatta rappresentazione grafica dell'immobile. Infine è stato eseguito un accurato rilievo fotografico in modo da fornire una coerente visione dello stato dei luoghi.



Planimetria attuale



2.2 – Identificazione catastale

L'immobile oggetto della presente valutazione è identificato catastalmente dai seguenti dati:

| COMUNE DI COSENZA (CS) | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------|-----|---------------------|--------|--------|--------|----------|----------------------|--------------|------------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | Indirizzo |
| Foglio | P.Illa | Sub | Zona Cens. | Piano | Categ. | Classe | Consist. | Superficie Catastale | Rendita | |
| 16 | 273 | 3 | 2 | T - 1° | D01 | - | - | - | €. 14.690,00 | Via F. Principe n. 21- |
| | 58 | 5 | | | | | | | | |
| | 388 | 1 | | | | | | | | |
| | 59 | 10 | | | | | | | | |
| | 389 | 1 | | | | | | | | |
| | 329 | 1 | | | | | | | | |
| | 331 | 3 | | | | | | | | |
| | 60 | 1 | | | | | | | | |
| | 385 | 2 | | | | | | | | |

DITTA INTESTATARIA: LUIGI BERTINI E FIGLI S.R.L. DOLCEZZE DI CALABRIA Sede in COSENZA (CS) C.F.: 01691600785 - Proprietà 1000/1000 - Tale identificazione deriva dalla Variazione catastale del 30/11/2006 – Protocollo n. CS0242750 – Causale: **FUSIONE - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – RISTRUTTURAZIONE**



Come si evince dalla visura catastale storica (Vedasi Allegato n° 3) l'attuale unità immobiliare, in parte, è pervenuta alla ditta intestataria, con Atto Pubblico di COMPRAVENDITA del 20/06/1997 per Notaio CAMILLERI STEFANO Repertorio n. 7853 (Vedasi Allegato n° 4) e graficamente, come già precedentemente detto, è rappresentata, dalla pianta catastale allegata alla suddetta variazione catastale (Vedasi Allegato n° 2).

2.3 – Dati urbanistici dell'area di sedime e dell'immobile

L'area di sedime su cui sorge l'immobile ricade, urbanisticamente, come riportato nel Geoportale del Comune di Cosenza, in una zona denominata "**Comparto B3 P.P. Piazza Amendola**" nel vigente P.R.G. adottato con Delibera di approvazione del C.C. n. 22 del 29/09/2001 (Vedasi Allegato n° 25)

Negli allegati urbanistici su citati, è esplicitata la normativa del suddetto Piano Particolareggiato, in cui sono stabilite anche le destinazioni d'uso ammesse che di seguito si elencano:

- ✚ Residenze, Uffici e Studi Professionali, Attività Produttive Commerciali e Artigianali non nocive, Magazzini, Attività culturali e ricreative, Autorimesse.

Il piano particolareggiato si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

F = Superficie comparto = mq 3635,32;

if = indice di fabbricabilità fondiario = 3,50 mc/mq;

V = volume realizzabile = mc 12723,62;

Sc = Superficie coperta = 45% di F;

Df = Distanza dai fabbricati = ml 10,00;

Hm = Altezza massima = m 24,00.

L'unità immobiliare, a seguito di richiesta del 19.01.2007 - Prot. 4413, inoltrata al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio della Città di Cosenza da parte dell'Arch. Umberto Pucci - **in qualità di CTU**, ottenne il rilascio, in data **13.02.2007**, di **REGOLARE CERTIFICATO DI AGIBILITA'** (Vedasi Allegato n° 5) degli immobili individuati in catasto al **Foglio 16 Particella 273 sub 3** ubicati in Via Asmara n° 25 – Categoria D01 costituiti da:



- Piano terra destinato a laboratorio per la lavorazione dei fichi, vendita, esposizione e deposito;
- Parziale piano 1° destinato ad uso ufficio – ricezione – sala riunione.

2.4 – Verifica ipo-catastale

È stata eseguita una visura ipo-catastale, per la verifica delle formalità riguardanti la ditta: **LUIGI BERTINI E FIGLI S.R.L. DOLCEZZE DI CALABRIA** con sede in Cosenza e per come riportato nell'elenco sintetico, l'ultima formalità trascritta il 01/06/2020 è la **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** - Registro Particolare 7487 Registro Generale 9668 – **Rep. 6** del 22/01/2020 (Vedasi Allegato n° 6).

2.5 - Criterio di Stima

Secondo il postulato dello scopo, che appartiene ai principi fondamentali dell'estimo, il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta.

la metodologia estimativa applicata al caso in specie intende pervenire al valore degli immobili attraverso il criterio del valore di mercato, definito dagli International Valuation Standard (IVS 1-3) come segue:

Il criterio **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il **valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.**

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV,



Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1 – Descrizione e inquadramento generale della zona

Il bene oggetto di valutazione rappresenta quello che era un insieme di immobili costituenti un complesso industriale adibito a produzione dolciaria da parte della ditta “Luigi Bertini & figli S.R.L.”, costituito da più corpi di fabbrica che sorgono su di un’area che complessivamente ha un’estensione di circa 1864 mq, ma di uso esclusivo pari a mq.1544. Dall’immagine aerea sottostante, si evidenzia che la zona cui è situata l’area su cui sorgono gli immobili, è in posizione decentrata verso S.O. rispetto al centro città e comunque di congiunzione tra il centro storico e la parte centrale stessa, che ha avuto il suo sviluppo nel post guerra.



Più precisamente, gli immobili hanno ingresso sia carrabile che pedonale da Via F. Principe ex Via Asmara dal n.° civico 19 al 27a, sono limitrofi verso Sud, al fiume Busento e posti al di sotto (in modo decentrato) al ponte Mancini, che unisce di fatto, il centro storico al resto della città. Quindi nonostante in posizione decentrata, l'area si trova a poche centinaia di metri di distanza da diversi edifici pubblici, tra cui: il Municipio, l'Ospedale civile dell'Annunziata, le Poste, diversi edifici scolastici (di ogni ordine e grado) nonché un teatro oltre a diverse attività commerciali. Si allega estratto di mappa per l'individuazione catastale (Vedasi Allegato n° 7). Il complesso industriale (Vedasi Allegato n° 8) pur non essendo costituito da un unico corpo di fabbrica con presenza di volumi di differente struttura, tipologia e destinazione d'uso, (costituenti un'unica unità immobiliare di categoria catastale D01), è stato suddiviso, per comodità di valutazione, in 5 distinti Corpi graficamente riportati negli elaborati grafici – planimetrici generali (Vedasi Allegati n° 9,10,11) e di dettaglio, ossia: CORPO A: Capannone-Azienda; CORPO B: Esposizione -Vendita; CORPO C: Locali di Deposito; CORPO D: Abitazione 1; CORPO E: Abitazione 2.

3.2 – Descrizione Corpo A: Capannone-Azienda

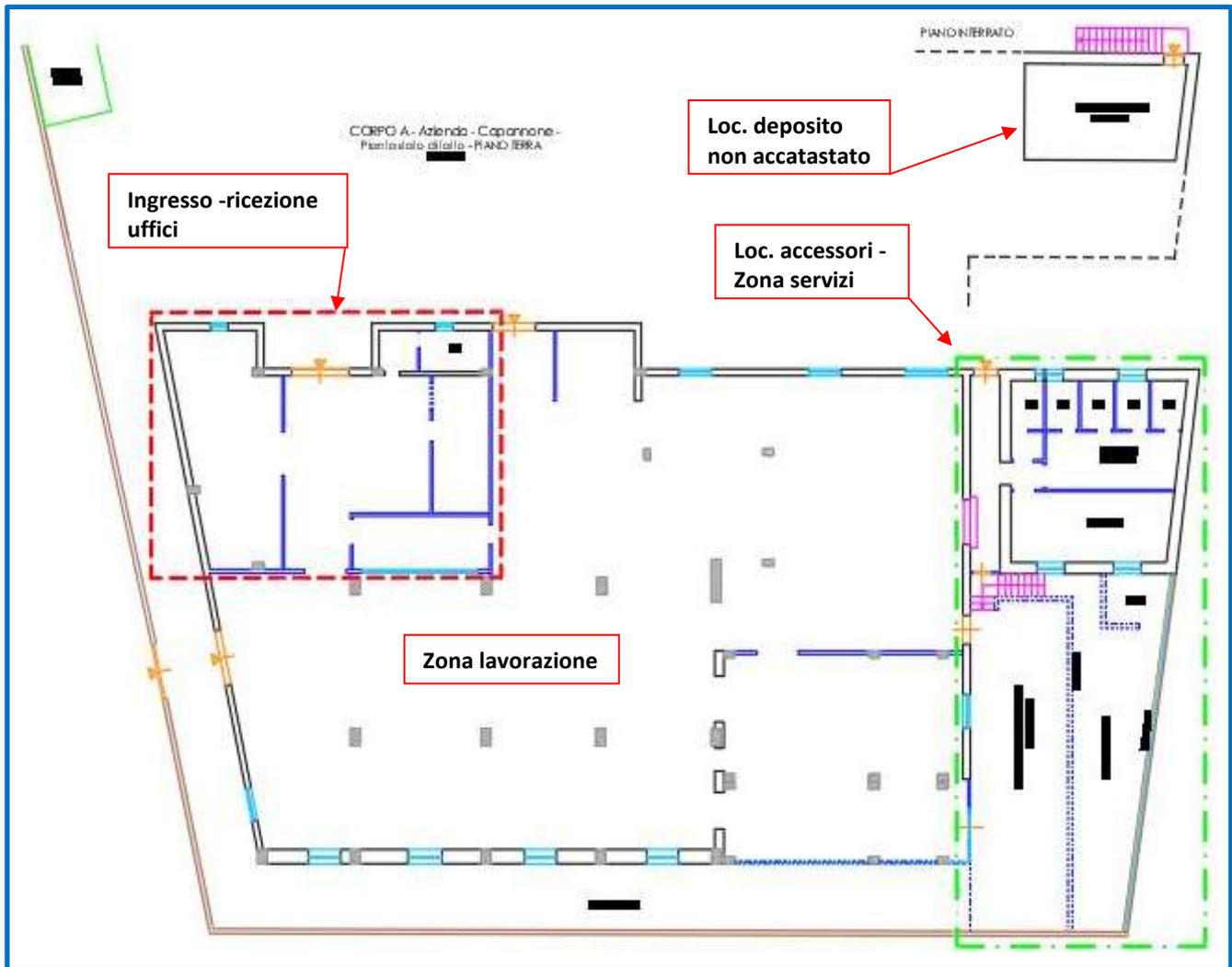
Il **Corpo A** rappresenta ciò che formava il cuore del complesso industriale, in cui trovano allocazione tutti i macchinari e gli impianti necessari alla produzione dolciaria eseguita dalla ditta “Luigi Bertini & figli S.R.L.”

Dal sopralluogo eseguito il 22.04.2022 si è potuto verificare la consistenza, la tipologia della struttura, le rifiniture e le destinazioni dei locali che sono meglio evidenziati e rappresentati nei rispettivi allegati grafici (Allegati n° 12) e fotografici (Allegati n° 13)

Come si evince dagli allegati su citati, il **Corpo A** si sviluppa su un unico piano (Terra) ed è costituito da un ampio ingresso e zona ricezione, bagno e uffici, da un grande corpo centrale adibito a zona di lavorazione e trasformazione dei prodotti nonché da ulteriori locali accessori: bagni, refettorio, zona lavaggio attrezzature, zona di deposito attrezzature; infine, è parte integrante del **Corpo A**, un piccolo locale di deposito posto al Primo Piano Sotto strada - al disotto dei locali accessori (bagni), con accesso dal cortile interno mediante una rampa di scala. (Vedasi stralcio della



pianta sottostante - si precisa che quest'ultimo locale non è presente nella scheda planimetrica catastale depositata)



L'intero immobile presenta una struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura, gli infissi sono in alluminio anodizzato e tapparelle con grate in ferro alle finestre;

la pavimentazione è del tipo industriale in ceramica come anche le pareti dell'area lavorazione, mentre quelle dei locali accessori sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate.

Complessivamente presenta uno stato d'uso e manutenzione buono, per l'epoca di costruzione, mentre la zona accessori bagni-refettorio, presenta uno stato d'uso e manutenzione scarso con diverse zone in cui risultano visibili lesioni e tracce di umidità da infiltrazione. Nell'area esterna (Cortile interno 1) sorge una struttura



(cabina Enel) ad un piano fuori terra, che misura una superficie di mq. 23 (anch'essa non riportata nella pianta catastale). Per una visione e una migliore comprensione dei luoghi, si rimanda alla documentazione fotografica (*Allegato n°13*).

Le superfici dei locali componenti il **Corpo A** sono esplicitate nella tabella di seguito riportata:

| Tabella del calcolo della superficie - Corpo A - AZIENDA_CAPANNONE | | |
|--|-----------------|------------------|
| Destinazione Vani | Sup.netta (mq.) | Sup. Lorda (mq.) |
| Azienda loc. Principali | 734,09 | 779,12 |
| Loc. Accessori - bagni-refettorio | 69,40 | 90,44 |
| Loc. Accessori - zona lavaggio attrezzature | 63,84 | 69,11 |
| Loc. Accessori - deposito-tettoia | 47,41 | 61,89 |
| Magazzino interrato | 30,03 | 40,71 |
| TOTALE MQ. | 944,77 | 1041,27 |

3.3 – Descrizione Corpo B: Loc. di esposizione-vendita

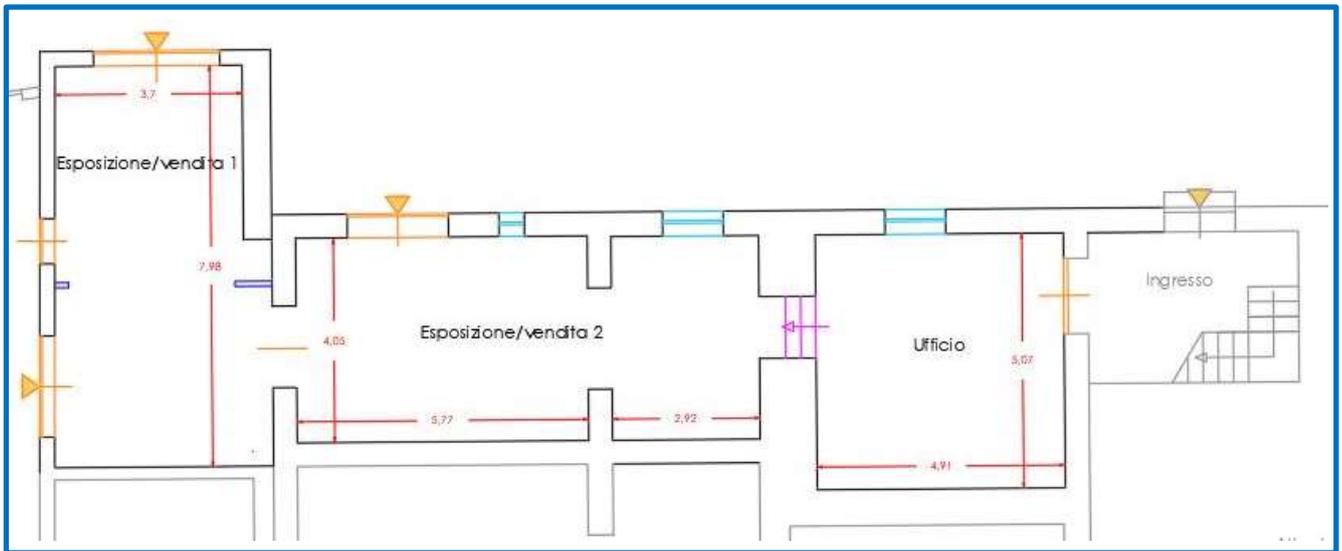
Il **Corpo B** è costituito da 3 vani contigui prospicienti la strada comunale Via F. Principe con tre distinti accessi:

- dal civico 25 con accesso diretto alla Via F. Principe;
- dal n. civico 23 si accede ai locali attraversando un'area che distacca il fabbricato dalla strada comunale;
- infine, dal civico 21, si accede ai locali sempre dall'area esterna precedentemente citata, attraversando un disimpegno che è comune all'abitazione 1 (**Corpo D**). Da questo disimpegno, si accede al primo vano, ufficio, custodito da una porta in legno, posta nella parte dell'edificio più antica, avente struttura portante in muratura di pietrame e mattoni. Gli altri due vani contigui al precedente, denominati esposizione e vendita 1 e 2 sono collocati rispettivamente il n° 2 nello stesso stabile precedente o comunque costruito con le medesime caratteristiche, avente accesso diretto esterno dal civico 23. Infine, il locale di esposizione e vendita dei prodotti (n° 1) comunicante con i due vani precedenti, è collocato in una struttura in cemento armato, costruita successivamente in aderenza al precedente



fabbricato in muratura di pietrame e mattoni di epoca più remota. Anche quest'ultimo locale, come il precedente, ha accesso autonomo dall'esterno (dal n° civico 25) nonché dalla ampia corte interna ad uso carico/scarico merci, custodita da un cancello carrabile in ferro, la quale separa l'intero **CORPO A** capannone, dalla restante struttura.

Per una migliore comprensione e dello stato dei luoghi si allega uno stralcio della planimetria e si rimanda alla visione dei rispettivi allegati, grafici (*Allegati n° 14*) e fotografici (*Allegati n° 15*) che identificano il **CORPO B**.



Gli infissi sono in alluminio anodizzato con tapparelle e grate in ferro alle finestre; i pavimenti sono in ceramica e le pareti sono tinteggiate e, complessivamente, presenta uno stato d'uso e manutenzione che per l'epoca della costruzione risulta essere più che buono. La superficie dei vani costituenti il CORPO B è la seguente:

| Tabella del calcolo della superficie - Corpo B - LOCALI DI ESPOSIZIONE E VENDITA | | |
|--|-----------------|------------------|
| Destinazione Vani | Sup.netta (mq.) | Sup. Lorda (mq.) |
| Locali di esposizione 1 e 2 | 69,88 | 87,26 |
| Ufficio | 24,89 | 33,71 |
| Ingr. comune piano terra (al 50% con il corpo D) | 6,24 | 8,37 |
| TOTALE MQ. | 101,01 | 129,34 |

3.4 – Descrizione Corpo C: Loc. di deposito

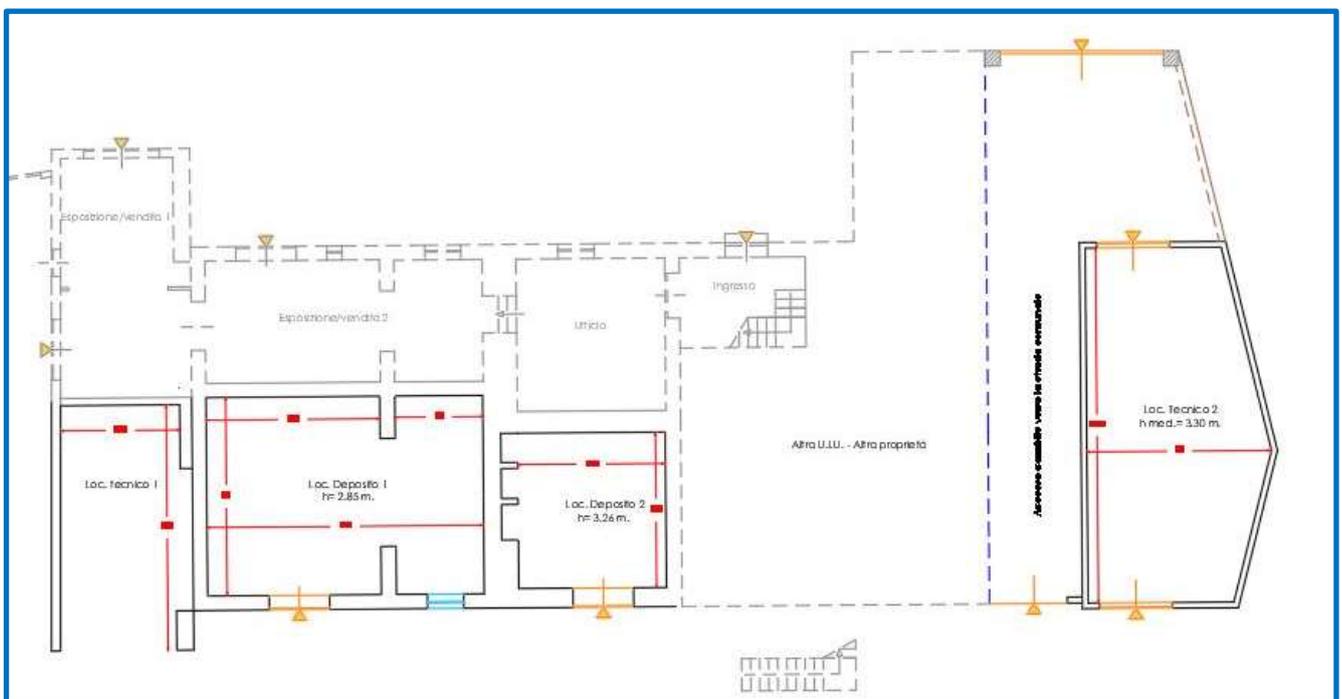
Il **Corpo C** è costituito da due locali di deposito e un locale tecnico facenti parte della stessa struttura dei locali precedentemente descritti.



La corte interna, da cui si accede, separa l'edificio componente il **Corpo B e C** e il capannone **Corpo A**. Completa il **Corpo C** un ulteriore locale tecnico che si trova nella parte più esterna, verso N.E., dell'area oggetto di valutazione.

Si può accedere a tale locale sia dall'area interna, che funge da distacco tra il capannone e il restante edificio, che da un cancello carrabile posto sulla strada comunale Via F. Principe al civico 19.

Per una migliore comprensione e dello stato dei luoghi si allega uno stralcio della planimetria e si rimanda alla visione dei rispettivi allegati, grafici (*Allegati n° 16*) e fotografici (*Allegati n° 17*) che identificano il **CORPO C**.



La superficie dei vani costituenti il CORPO C è riportata nella seguente tabella:

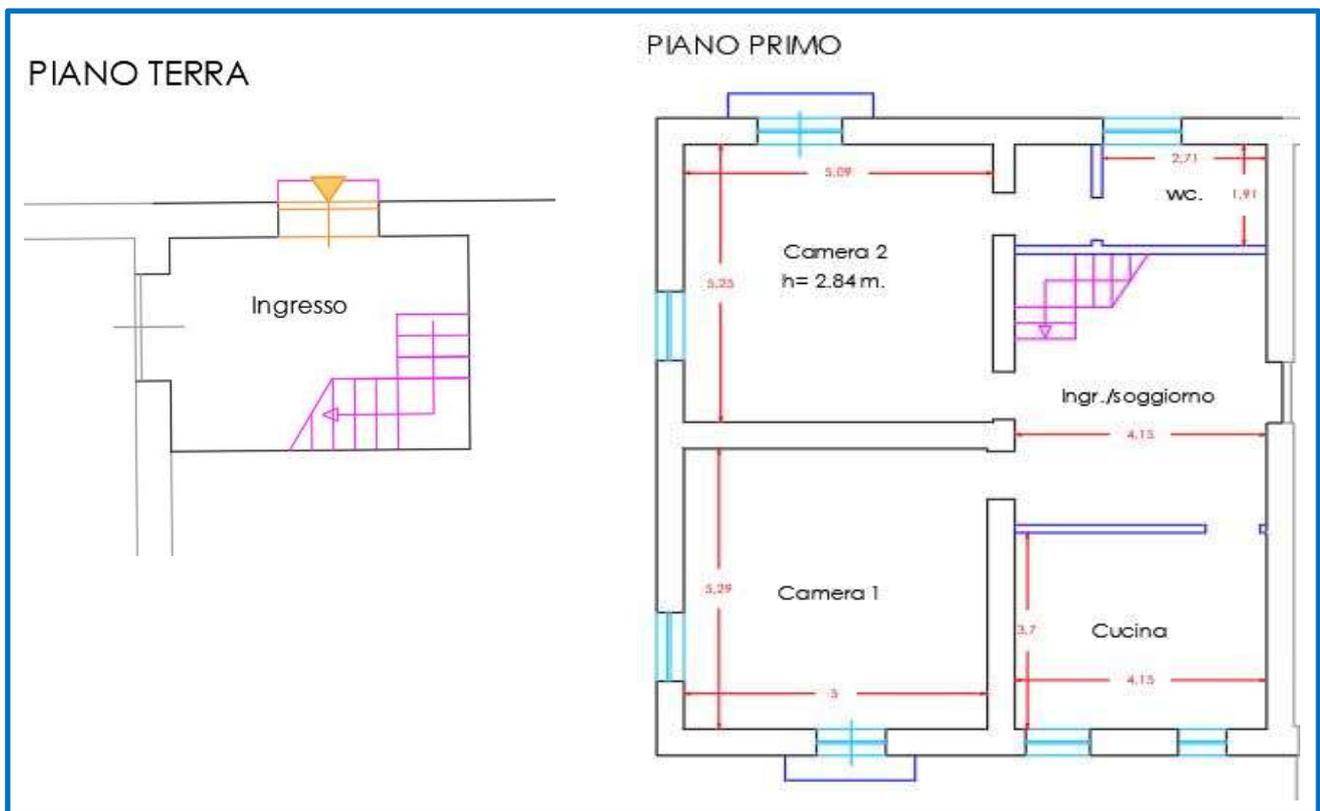
| Tabella del calcolo della superficie - Corpo C - LOC. DEPOSITO/MAGAZZINI | | |
|--|-----------------|------------------|
| Destinazione Vani | Sup.netta (mq.) | Sup. Lorda (mq.) |
| Loc. tecnico 1 | 34,04 | 40,20 |
| Loc. deposito 1 | 58,82 | 71,57 |
| Loc. deposito 2 | 26,96 | 36,77 |
| Loc. tecnico 2 | 63,33 | 69,79 |
| TOTALE MQ. | 183,15 | 218,33 |



Gli ingressi e l'unica finestra presente, sono custoditi con strutture in ferro; i pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate del tipo civile e complessivamente presenta uno stato d'uso e manutenzione che per l'epoca della costruzione risulta essere discreto.

3.5 – Descrizione Corpo D: Abitazione 1

Compone il **Corpo D** l'abitazione 1, posta al piano primo del fabbricato più antico realizzato in muratura di pietrame e mattoni. Si accede all'abitazione da un portone al piano terra posto un'area esterna, che distacca il fabbricato dalla strada comunale, Via F. Principe, precisamente dal n° civico 21 con ingresso/disimpegno comune da cui si può accedere anche al Corpo B – (Loc. di esposizione e vendita). (vedasi stralcio sottostante della Pianta (*Allegato n° 18*))



Dall'ingresso/disimpegno, mediante una rampa di scala, si accede direttamente al piano primo costituito da: una zona ingresso/soggiorno, un vano cucina, due vani letto e un bagno. (Si precisa, che tali locali, nella planimetria oggi presente in catasto che ha ottenuto l'agibilità) vedasi (*Allegati n° 2*) **erano destinati a uso ufficio**



e, rappresentavano un'unica unità immobiliare, in quanto unite e collegate con la restante parte del Piano Primo, che oggi rappresenta il Corpo E, destinato ad altra abitazione (più piccola rispetto al Corpo D). Lo stralcio della pianta sottostante, rappresenta la forma del **Corpo D** e per una migliore esposizione grafica e fotografica, si rimanda ai rispettivi allegati (*Allegati n° 18 e 19*). Le rifiniture complessivamente sono di buona qualità, il pavimento risulta essere in laminato finto parquet tranne per il bagno che risulta interamente pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica. Le pareti dei vari vani sono tinteggiate con rifiniture di buon livello, gli infissi sono in alluminio le porte interne in legno.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici che compongono tali vani:

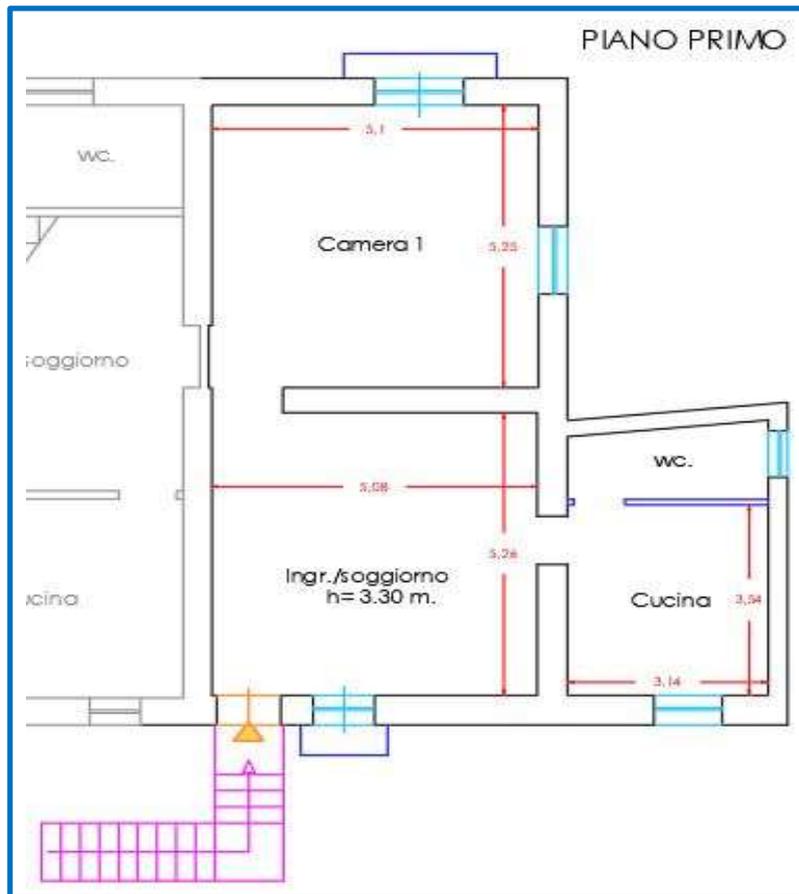
| Tabella del calcolo della superficie - Corpo D - ABITAZIONE 1 | | |
|---|-----------------|------------------|
| Destinazione Vani | Sup.netta (mq.) | Sup. Lorda (mq.) |
| <i>Ingresso comune piano terra (al 50% con il corpo B)</i> | 6,24 | 8,37 |
| <i>Abitazione 1 Piano Primo</i> | 99,46 | 124,00 |
| <i>Balcone</i> | 1,00 | 1,00 |
| <i>Balcone</i> | 1,10 | 1,10 |
| TOTALE MQ. | 107,80 | 134,47 |

Come si evince dagli elaborati grafici indicati, quindi, l'intero piano primo non è più adibito ad uso ufficio dell'azienda, (**come lo era all'epoca del rilascio del Certificato di Agibilità**) ma suddiviso mediante la chiusura di una porta di collegamento, in due distinte abitazioni.

3.6 – Descrizione Corpo E: Abitazione 2

Come descritto nel punto precedente, completa il piano primo dell'edificio, il **Corpo E** - Abitazione 2, le cui caratteristiche intrinseche, si ribadisce, sono identiche a quelle dell'abitazione 1. Una scala in cemento armato che si sviluppa dal piano terra della area interna all'azienda, collega la stessa, all'ingresso dell'abitazione 2. Di seguito si riporta una rappresentazione grafica della stessa:





Per una migliore rappresentazione dell'immobile **Corpo E - Abitazione 2** si rimanda agli allegati grafici (*Allegati n° 20*) e fotografici (*Allegati n° 21*).

La destinazione, le rifiniture e le condizioni intrinseche sono da ritenersi uguali a quelle descritte nel precedente punto. La consistenza e la superficie è esplicitata nella tabella seguente:

| Tabella del calcolo della superficie - Corpo E - ABITAZIONE 2 | | |
|---|-----------------|------------------|
| Destinazione Vani | Sup.netta (mq.) | Sup. Lorda (mq.) |
| Scala di accesso | 6,00 | 6,00 |
| Abitazione 2 Piano Primo | 69,82 | 89,37 |
| Balcone | 0,76 | 0,76 |
| Balcone | 1,09 | 1,09 |
| TOTALE MQ. | 77,67 | 97,22 |



4. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Ai fini della stima è stato necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato afferente agli immobili in oggetto.

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa.

Lo stesso, è definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione; caratteristiche del sito - destinazione; tipologia immobiliare; tipologia edilizia; dimensione; caratteri della domanda e dell'offerta; forma di mercato; fase del mercato immobiliare.

Pertanto, dopo un'attenta analisi, si è in grado di indicare i seguenti livelli:

- | | |
|---|--|
| • localizzazione | area periferica semi centrale; |
| • tipologia immobiliare; | Fabbricati + area di corte; |
| • tipologia edilizia; | La parte aziendale ricade in |
| | struttura cielo terra a un piano di |
| | elevazione; la restante parte in |
| | struttura di vecchia costruzione in |
| | muratura a più livelli di piano; |
| | medie; |
| • dimensione; | Compravendite residenziali e |
| • caratteri della domanda e dell'offerta; | contratti di locazione; |
| | Concorrenza monopolistica; |
| • forma di mercato; | Recessione; |
| • fase del mercato immobiliare. | |



5. METODO DI STIMA

I metodi di stima utilizzati tengono conto delle diverse caratteristiche costruttive e destinazioni d'uso presenti all'interno del compendio oggetto di valutazione, e sono di seguito indicati:

5.1 – Costo di ricostruzione Deprezzato

Il riferimento principale sono gli Standards Internazionali di Valutazione e specificatamente il metodo del **COST APPROACH**.

L'impiego del Cost Approach è suggerito nella stima di immobili speciali e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza, come nel nostro caso, di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

La stima terrà conto, in modo prioritario, del **Metodo di ricostruzione deprezzato** attraverso:

(1) il **costo di ricostruzione** dell'opera esistente, la quale rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei prezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo;

(2) il **deprezzamento** dell'edificio stesso.

Poiché i fabbricati in genere sono soggetti a un processo di deprezzamento che rappresenta una progressiva perdita del loro valore economico in termini reali, dovuto al **deterioramento fisico** (derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti fisiche dell'edificio); all'**obsolescenza funzionale** (legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idonei alle esigenze dei fruitori); all'**obsolescenza esterna o economica** (relativa a condizioni esterne al fabbricato e a cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione);

Il metodo usato opera direttamente sulla relazione esistente tra l'età della struttura e la sua vita attesa, secondo la funzione "valore-tempo", in cui: il valore di un immobile decresce ogni anno secondo una funzione matematica assimilata ad



una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica Funzione valore-tempo lineare.

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D = \frac{\left(100 \times \frac{\text{Età (anni)}}{\text{Vita utile attesa (anni)}} + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Parametri di riferimento:

- Immobili di riferimento: **Corpo A + Corpo B + Corpo C.**
- **costo di costruzione** del fabbricato desunto dal Prezziario DEI per la specifica tipologia edilizia (edizione 2014): **(€/mq. 503,00)** (vedasi allegato 22)
- **costo a nuovo:** rivalutazione monetaria, dall'anno 2014 all'anno 2022 **(€/mq. 545,11)** (vedasi allegato 23)
 - Anno di costruzione Corpo A: **1988** (la data si riferisce alle indicazioni riportate nella precedente CTU redatta dall'Ing. Francesca Salvo)
 - Anno di costruzione Corpi B e C: **1940 e di ristrutturazione 1998** (le date sono desunte dalla variazione catastale redatta dall'Architetto Pucci in data 30/11/2006).
 - Vita utile: **100 anni**

5.2 – Valore area edificabile

Lo stesso metodo del costo di ricostruzione deprezzato richiede che il valore del terreno sia valutato separatamente. Infatti appare necessario considerare l'intero compendio immobiliare scindibile nelle sue componenti principali: il e l'area edificata.

Il caso specifico richiede il ricorso al Valore di trasformazione che terrà conto della differenza tra il valore di mercato dell'area edificabile, liberata dalla costruzione su



di essa esistente, (solo corpo A) e il costo di demolizione della costruzione stessa, secondo la seguente formula:

$$V_t = V_a - C_d$$

Dove:

V_t = (Valore del terreno edificato);

V_a = (Valore dell'area edificata);

C_d = (Costo di demolizione).

Il Costo di demolizione comprende i costi diretti e indiretti quali: opere edili di demolizione, allestimento cantiere, trasporto e conferimento a discarica autorizzata degli inerti, oneri di smaltimento, oneri tecnici per la pratica urbanistica e la sicurezza di cantiere.

La possibilità edificatoria, previa demolizione dell'esistente, si concretizza poiché urbanisticamente l'area è intesa come terreno edificabile in quanto posta all'interno del comparto **B3** del Piano Particolareggiato "Piazza Amendola" approvato con Delibera C.C. n.22 del 29/09/2001.

Il piano particolareggiato si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

F = Superficie comparto = mq 3635,32;

if = indice di fabbricabilità fondiario = 3,50 mc/mq;

V = volume realizzabile = mc 12723,62;

Sc = Superficie coperta = 45% di F;

Df = Distanza dai fabbricati = ml 10,00;

Hm = Altezza massima = m 24,00.

Le destinazioni d'uso ammesse dal piano particolareggiato sono: residenze, uffici e studi professionali, attività produttive commerciali e artigianali non nocive, magazzini, attività culturali e ricreative, autorimesse.



5.3 – Metodo sintetico comparativo

Il metodo riguarda gli immobili ad uso residenziale (Corpo D – E).

Per tali immobili è stata prioritariamente verificata la possibilità di eseguire la valutazione secondo il metodo **MCA** (Market Comparison Approach) attraverso il confronto tra gli stessi e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti.

Purtroppo, dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, non sono state rilevate compravendite di beni simili negli ultimi 24 mesi, tali da poter confrontare secondo i parametri tecnici comparativi gli immobili oggetto di stima. Si è fatto pertanto ricorso alla valutazione secondo il Valore Normale con riferimento i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).

L'OMI è una banca dati della Agenzia delle Entrate che registra i valori di compravendita e locazione. I dati sono espressi in valore € / mq. e aggiornati ogni sei mesi.

La banca dati riporta i valori minimi e massimi sia per le compravendite che per le locazioni. I valori tengono in considerazione i seguenti parametri:

- il Comune in cui è ubicato l'immobile
- la zona OMI omogenea di riferimento
- la destinazione dell'immobile (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva)
- la tipologia dell'immobile (abitazioni, ville, box, ufficio, locale commerciale ..)
- lo stato conservativo (fatiscente, normale, buono, ottimo ..)

Il metodo sintetico-comparativo consente di stimare il valore di un bene attraverso i prezzi di vendita di immobili comparabili per caratteristiche immobiliari e localizzazione, ponderando i valori in funzione delle caratteristiche specifiche del cespite (stato manutentivo, stato occupazionale, vetustà, ecc.).

Poiché nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima *“solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore*



da attribuirgli”, si ritiene opportuno applicare il cosiddetto **Valore normale**. Il valore Normale corrisponde al valore di mercato di una unità immobiliare, come determinato dalla Agenzia delle Entrate con il provvedimento del 27 luglio 2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione alla legge n. 296 del 27 dicembre 2006, comma 307.

La finalità della norma è quella di aiutare tutte le parti coinvolte in una compravendita nella determinazione, in maniera oggettiva e basata su dati certi, del valore reale di un immobile.

Il valore di mercato di un immobile si basa sui dati OMI ma viene integrato da alcuni parametri e coefficienti correttivi, quali: la superficie, il piano, la categoria catastale. I parametri sono facilmente recuperabili con i dati catastali dell'immobile.

Di seguito la tabella per il calcolo del valore normale che tiene in considerazione i primi due parametri, superficie e piano.

Tabella calcolo del valore normale

Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

$$\text{Valore norm. unit.} = \text{val OMI min} + (\text{val OMI max} - \text{val OMI min}) \times K$$

Dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolata secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove

| K1 (taglio superficie) | Coefficiente | K2 (livello di piano) | Coefficiente |
|----------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| Fino a 45 mq | 1 | Piano seminterrato | 0 |
| Oltre 46 mq fino a 70 mq | 0,8 | Piano terra | 0,2 |
| Oltre 70 mq fino a 120 mq | 0,5 | Piano primo | 0,4 |
| Oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 | Piano intermedio | 0,5 |
| Oltre 150 mq | 0 | Piano ultimo | 0,8 |
| | | Piano attico | 1 |



6. STIMA UNITA' IMMOBILIARI PRODUTTIVE

6.1 – CORPO A Tabella dati metrici e valutazione

Ai fini valutativi sono state rilevate le superfici nette calpestabili e lorde comprensive delle murature di contorno. Le stesse sono state ragguagliate secondo i coefficienti definiti dal D.P.R. 138/98.

| N° Ord. 1 | Tabella del calcolo della superficie - Corpo A - AZIENDA_CAPANNONE | | | | | | |
|-----------|--|-----------------|------------------|--------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Destinazione Vani | Sup.netta (mq.) | Sup. Lorda (mq.) | Altezza lorda (m.) | Coeff. di ragguaglio | Sup. Comm. (mq.) | Vol. Lordo (mc.) |
| | Azienda loc. Principali | 734,09 | 779,12 | 4,10 | 1,00 | 779,12 | 3194,39 |
| | Loc. Accessori - bagni-refettorio | 69,40 | 90,44 | 3,51 | 1,00 | 90,44 | 317,44 |
| | Loc. Accessori - zona lavaggio attrezzature | 63,84 | 69,11 | 3,00 | 0,50 | 34,56 | 103,67 |
| | Loc. Accessori - deposito-tettoia | 47,41 | 61,89 | 3,27 | 0,25 | 15,47 | 50,60 |
| | Magazzino interrato | 30,03 | 40,71 | 2,70 | 0,25 | 10,18 | 27,48 |
| | TOTALE MQ. | 944,77 | 1041,27 | | | 929,77 | 3693,58 |

Tabella calcolo costo deprezzamento

| DEPREZZAMENTO Fabbricato | | | | | |
|---|--------------------|---------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Età (Vte) | 34 | | | | |
| Vita Utile (Vtu) | 100 | | | | |
| Età/Vita Utile | 0,34 | | | | |
| 100*(Età/Vita Utile) | 34 | | | | |
| (100*(Età/Vita Utile))+20 | 54 | | | | |
| ((100*(Età/Vita Utile))+20)^2 | 2916 | | | | |
| (((100*(Età/Vita Utile))+20))^2/140 | 20,82857143 | | | | |
| D = (((100*(Età/Vita Utile))+20))^2/140)-2,86 | 17,96857143 | 100 | | | |
| | | (1 - C) | Costo a nuovo (€/mq.) | Deprezzamento (€/mq.) | Costo Deprezzato (€/mq.) |
| D= | 17,96857143 | | | | |
| C= | 0,82 | 0,18 | 545,11 | 97,95 | 447,16 |



Tabella di Valutazione

| VALUTAZIONE Corpo A - AZIENDA_CAPANNONE | | |
|---|----------------------|------------------|
| Sup. Comm. (mq.) | Valore unitario €/mq | Valore Totale €. |
| 929,77 | 447,16 | 415.755,13 |

6.2 – CORPO B Tabella dati metrici e valutazione

| N° Ord. 2 | Tabella dati metrici - Corpo B - LOCALI DI ESPOSIZIONE E VENDITA | | | | |
|--------------|--|-----------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Destinazione Vani | Sup.netta (mq.) | Sup. Lorda (mq.) | Coeff. di ragguaglio | Sup. Comm. (mq.) |
| | Locali di esposizione 1 e 2 | 69,88 | 87,26 | 1,00 | 87,26 |
| | Ufficio | 24,89 | 33,71 | 1,00 | 33,71 |
| | Ingr. comune P.T. (al 50% con il corpo D) | 6,24 | 8,37 | 1,00 | 8,37 |
| | TOTALE MQ. | 101,01 | 129,34 | | 129,34 |

Tabella calcolo costo deprezzamento

| DEPREZZAMENTO Fabbricato | | | | | |
|--|--------------------|---------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Età (Vte) | 53 | | | | |
| Vita Utile (Vtu) | 100 | | | | |
| Età/Vita Utile | 0,53 | | | | |
| 100*(Età/Vita Utile) | 53 | | | | |
| (100*(Età/Vita Utile))+20 | 73 | | | | |
| ((100*(Età/Vita Utile))+20)^2 | 5329 | | | | |
| (((100*(Età/Vita Utile))+20)^2)/140 | 38,06428571 | | | | |
| D = (((100*(Età/Vita Utile))+20)^2)/140 - 2,86 | 35,20428571 | 100 | | | |
| | | (1 - C) | Costo a nuovo (€/mq.) | Deprezzamento (€/mq.) | Costo Deprezzato (€/mq.) |
| D= | 35,20428571 | | | | |
| C= | 0,65 | 0,35 | 545,11 | 191,90 | 353,21 |

Tabella di Valutazione

| VALUTAZIONE Corpo B - LOCALI DI ESPOSIZIONE E VENDITA | | |
|---|----------------------|------------------|
| Sup. Comm. (mq.) | Valore unitario €/mq | Valore Totale €. |
| 129,34 | 353,21 | 45.682,15 |



6.3 – CORPO C Tabella dati metrici e valutazione

| N° Ord. 3 | Tabella del calcolo della superficie - Corpo C - LOC. DEPOSITO/MAGAZZINI | | | | |
|--------------|--|-----------------|------------------|---------------------|------------------|
| | Destinazione Vani | Sup.netta (mq.) | Sup. Lorda (mq.) | Coeff. di ragguglio | Sup. Comm. (mq.) |
| | Loc. tecnico 1 | 34,04 | 40,20 | 0,50 | 20,10 |
| | Loc. deposito 1 | 58,82 | 71,57 | 1,00 | 71,57 |
| | Loc. deposito 2 | 26,96 | 36,77 | 1,00 | 36,77 |
| | Loc. tecnico 2 | 63,33 | 69,79 | 0,50 | 34,90 |
| | TOTALE MQ. | 183,15 | 218,33 | | 163,34 |

Tabella calcolo costo deprezzamento

| DEPREZZAMENTO Fabbricato | | | | | |
|---|--------------------|---------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Età (Vte) | 53 | | | | |
| Vita Utile (Vtu) | 100 | | | | |
| Età/Vita Utile | 0,53 | | | | |
| 100*(Età/Vita Utile) | 53 | | | | |
| (100*(Età/Vita Utile))+20 | 73 | | | | |
| ((100*(Età/Vita Utile))+20)^2 | 5329 | | | | |
| (((100*(Età/Vita Utile))+20)^2)/140 | 38,06428571 | | | | |
| D = (((100*(Età/Vita Utile))+20)^2)/140)-2,86 | 35,20428571 | 100 | | | |
| | | (1 - C) | Costo a nuovo (€/mq.) | Deprezzamento (€/mq.) | Costo Deprezzato (€/mq.) |
| D= | 35,20428571 | | | | |
| C= | 0,65 | 0,35 | 545,11 | 191,90 | 353,21 |

Tabella di Valutazione

| VALUTAZIONE Corpo C - LOC. DEPOSITO/MAGAZZINI | | |
|---|----------------------|------------------|
| Sup. Comm. (mq.) | Valore unitario €/mq | Valore Totale €. |
| 156,36 | 353,21 | 55.226,18 |

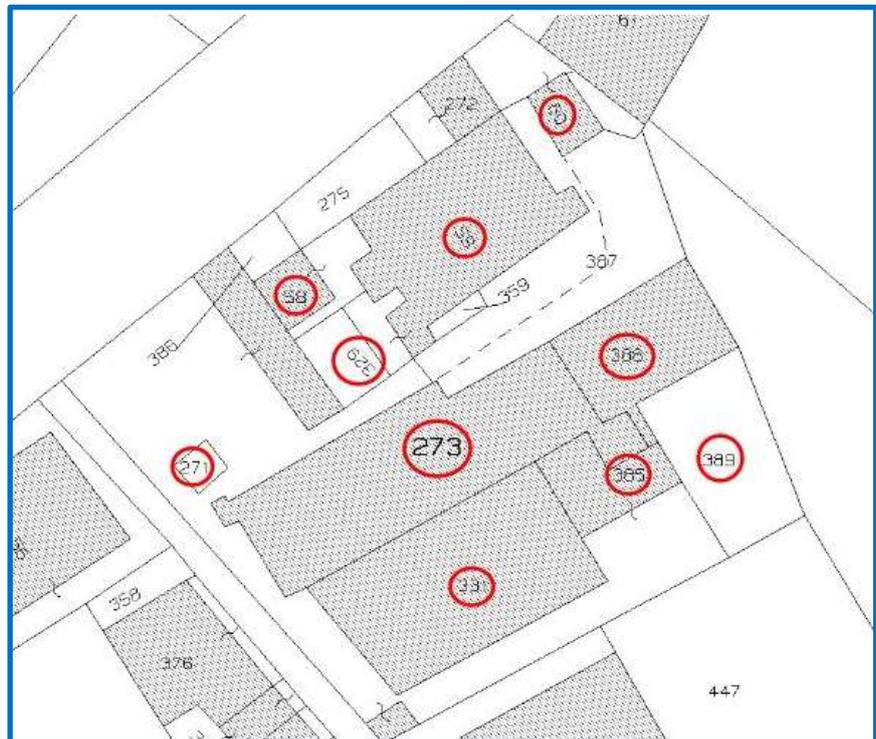


6.4 – Terreno (area di sedime e corte) Tabella dati metrici e valutazione

La superficie di terreno considerata nella valutazione deriva dalla somma delle singole unità metriche desunte catastalmente e afferenti alle particelle libere in superficie (corte di fabbricato) oppure edificate con possibilità di demolizione dei manufatti esistenti e di esclusiva proprietà (*intestazione catastale*) della società fallita. La sottostante tabella e lo stralcio planimetrico di mappa identificano e quantificano le superfici utilizzabili:

| Comune di Cosenza | | | |
|-------------------------------|------------|----------------------------|---|
| DATI IDENTIFICATIVI catastali | | | Superficie utilizzabile in modo esclusivo (mq.) |
| Foglio | Particella | Superficie catastale (mq.) | |
| 16 | 59 | 335 | 0 |
| | 58 | 55 | 0 |
| | 388 | 130 | 130 |
| | 273 | 340 | 340 |
| | 389 | 145 | 145 |
| | 329 | 63 | 0 |
| | 331 | 280 | 280 |
| | 60 | 80 | 80 |
| | 385 | 645 | 554 |
| | 271 | 15 | 15 |
| Sommano | | 2088 | 1544 |

Stralcio Mappa Catastale Foglio 16



La delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 29/09/2001 e la successiva delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 20/07/2021, di conferma, pone un valore di €/mq. pari a 89,51 - e un indice di fabbricabilità pari a 3,5 mc/mq per il foglio 16. Per cui, dalla tabella di calcolo di accertamento dei valori ai fini IMU del Comune di Cosenza e specifica per la zona urbanistica in oggetto, si evidenzia che in base alla realizzazione volumetrica possibile, il valore unitario a mq. di superficie, dell'area in oggetto, è pari a **€/mq. 313,28** vedasi tabella di calcolo sottostante e *allegato 24*.

Tabella di Valutazione

| Valore terreno privo di edificazione | | | Costi demolizione fabbricati | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------------|------------------------------|---------------------|-------------------|
| a | b | c = (a * b) | d | e | f = (d * e) |
| Valore unitario €/mq | Superficie mq | Valore € | Sup. mq. | Costo unitario €/mq | Costo totale €. |
| 313,28 | 1.544 | 483.704,32 | 1.041,00 | 161,52 | 168.142,32 |

| Valore area edificabile €. | | | | |
|--------------------------------------|-----|----------------------|-------------------|-----------------------|
| c | | f | g = (c - f) | h = (g/b) |
| Valore terreno privo di edificazione | (-) | Costi di demolizione | Totale Valore € | Valore unitario €/mq. |
| 483.704,32 | (-) | 168.142,32 | 315.562,00 | 204,38 |

Le suddette tabelle e i calcoli relativi, determinano un valore finale dell'area, pari a €. 315.562,00 e conseguentemente, un valore finale unitario del terreno pari a **€/mq. 204,38**.

Riepilogo parziale

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari produttive è pertanto pari a €. 832.225,45, come di seguito specificato:

| n° | Rif. Imm. | Descrizione | Consistenza | Valori attribuiti (€) |
|--------------------------|-------------|---|-------------|-----------------------|
| | | | mq. | |
| 1 | 1 | Corpo A - AZIENDA_CAPANNONE | 929,77 | 415.755,13 |
| 2 | 2 | Corpo B - LOCALI DI ESPOSIZIONE E VENDITA | 124,00 | 45.682,15 |
| 3 | 3 | Corpo C - LOC. DEPOSITO/MAGAZZINI | 156,36 | 55.226,18 |
| 6 | area | Area edificata | 1.544 | 315.562,00 |
| VALORE TOTALE (€) | | | | 832.225,45 |



7. STIMA FABBRICATI RESIDENZIALI

7.1 – Riferimenti generali

| RIFERIMENTO OMI | | |
|--------------------------|-------------------|----------|
| Comune | Cosenza | |
| Riferimento | ANNO | SEMESTRE |
| | 2021 | 2 |
| Codice di zona | D2 | |
| Microzona | 4 | |
| Tipologia prevalente | ABITAZIONI CIVILI | |
| Destinazione | RESIDENZIALE | |
| Stato conservativo | NORMALE | |
| Valore di mercato (€/mq) | min | Max |
| | 315,00 | 485,00 |

| COEFFICIENTI DI MERITO GENERALI | | |
|---------------------------------|--------------------|--------|
| Caratteristica | modalità | coeff. |
| VETUSTA' (VET) | Meno di 5 anni | 1,1 |
| | Da 5 a 10 anni | 1,05 |
| | Da 10 a 20 anni | 1 |
| | Da 20 a 40 anni | 0,9 |
| | Più di 40 anni | 0,8 |
| FINITURE (FIN) | Storiche | 1,1 |
| | Signorili | 1,05 |
| | Civili | 1 |
| | Economiche | 0,9 |
| MANUTENZIONE (MAN) | Ottima | 1,05 |
| | Buona | 1,03 |
| | Normale | 1 |
| | Scadente | 0,95 |
| ASCENSORE (ASC) | Presente o inutile | 1 |
| | Assente 1° piano | 0,95 |
| | Assente 2° piano | 0,88 |
| | Assente 3° piano | 0,8 |
| | Assente 4° piano | 0,7 |



7.2 – CORPO D – Abitazione 1 Tabella di Valutazione

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO (Art. 1, comma 307 L. 296 del 27/12/2006)

| | | | | | |
|------------------------------|-----|---|-----|---|--------------|
| $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ | | | | | |
| K = | 0,3 | 3 | 0,8 | 4 | 0,900 |

| | | | | | |
|---|-----|-----|------------|-------|---------------|
| Valore Unitario = Val. Omi min + (Valo Omi Max - Val. Omi min) * K | | | | | |
| 315 | 485 | 315 | 485 | 0,900 | 436,50 |

| | | | | |
|------------|------------|------------|------------|---------------------|
| VET | FIN | MAN | ASC | Coeff. Corr. |
| 0,8 | 1,05 | 1,05 | 0,95 | 0,8379 |

| | |
|---------------------------------|---------------|
| VALORE APPLICATO €/./MQ. | 365,74 |
|---------------------------------|---------------|

| | | | |
|-----------|------------------------|------------------------------|------------|
| K1 | taglio sup. | fino a 45 mq. | 1 |
| | | oltre 45 mq. fino a 70 mq. | 0,8 |
| | | oltre 70 mq. fino a 120 mq. | 0,5 |
| | | oltre 120 mq. fino a 150 mq. | 0,3 |
| | | oltre 150 mq. | 0 |
| K2 | livello di piano | seminterrato | 0 |
| | | terra | 0,2 |
| | | primo | 0,4 |
| | | intermedio | 0,5 |
| | | ultimo | 0,8 |
| | | attico | 1 |

| Imm. N° | Ubicazione | | Dati Catastali | | | |
|------------|------------|------------------------|----------------|---------------------------------|-----|--------|
| | Comune | Indirizzo | Fg. | P.IIa | Sub | Class. |
| 4 | Cosenza | Via Francesco Principe | 16 | Maggior consistenza p.IIa 273/3 | | A/2 |

| Piano | Altezza H | Superficie S.E.L. | Volume | Rapporto complementare | | Superficie Comm. |
|------------|-----------|-------------------|--------|------------------------|------|------------------|
| | (mt) | | | (mq) | (mc) | |
| 1° | | 130,00 | - | Appartamento | 1 | 124,00 |
| T/1° | | 8,37 | - | Appartamento | 1 | 8,37 |
| 1° | | 1,00 | - | Balcone | 0,3 | 0,30 |
| 1° | | 1,10 | - | Soffitta | 0,3 | 0,33 |
| Sommatoria | | 140,47 | - | | | 133,00 |

| | |
|--------------------|------------------|
| Prezzo/mq. (€/mq.) | 365,74 |
| Valore totale (€.) | 48.643,87 |



7.3 – CORPO E – Abitazione 2 Tabella di Valutazione

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO (Art. 1, comma 307 L. 296 del 27/12/2006)

| | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-------|---------------|
| $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ | | | | | |
| K = | 0,5 | 3 | 0,8 | 4 | 1,100 |
| Valore Unitario = Val. Omi min + (Valo Omi Max - Val. Omi min) * K | | | | | |
| 315 | 485 | 315 | 485 | 1,100 | 533,50 |
| VET FIN MAN ASC Coeff. Corr. | | | | | |
| 0,8 0,9 0,95 0,88 0,60192 | | | | | |
| VALORE APPLICATO €/./MQ. | | | | | 321,12 |

| | | | |
|-----------|------------------------|------------------------------|------------|
| K1 | taglio sup. | fino a 45 mq. | 1 |
| | | oltre 45 mq. fino a 70 mq. | 0,8 |
| | | oltre 70 mq. fino a 120 mq. | 0,5 |
| | | oltre 120 mq. fino a 150 mq. | 0,3 |
| | | oltre 150 mq. | 0 |
| K2 | livello di piano | seminterrato | 0 |
| | | terra | 0,2 |
| | | primo | 0,4 |
| | | intermedio | 0,5 |
| | | ultimo | 0,8 |
| | | attico | 1 |

| Imm. N° | Ubicazione | | Dati Catastali | | | |
|------------|------------|------------------------|----------------|----------------------------------|-----|--------|
| | Comune | Indirizzo | Fg. | P.IIIa | Sub | Class. |
| 5 | Cosenza | Via Francesco Principe | 16 | Maggior consistenza p.IIIa 273/3 | | A/2 |

| Piano | Altezza H (mt) | Superficie S.E.L. (mq) | Volume (mc) | Rapporto complementare | | Superficie Comm. (mq) |
|------------|-------------------|---------------------------|----------------|------------------------|--------|--------------------------|
| | | | | Destinazione | Coeff. | |
| scala | | 6,00 | - | accessorio | 0,2 | 1,20 |
| T/1° | | 89,37 | - | Appartamento | 1 | 89,37 |
| 1° | | 0,76 | - | Balcone | 0,3 | 0,23 |
| 1° | | 1,09 | - | Soffitta | 0,3 | 0,33 |
| Sommatória | | 97,22 | - | | | 91,13 |

| | |
|--------------------|------------------|
| Prezzo/mq. (€/mq.) | 321,12 |
| Valore totale (€.) | 29.262,45 |



7.4 – Tabella di riepilogo Valutazione

Nella sottostante tabella riepilogativa è sinteticamente indicato il valore dell'intero compendio immobiliare:

| n° | Rif. Imm. | Descrizione | Consistenza | Valori attribuiti (€) |
|--------------------------|-------------|---|-------------|-----------------------|
| | | | mq. | |
| 1 | 1 | Corpo A - AZIENDA_CAPANNONE | 929,77 | 415.755,13 |
| 2 | 2 | Corpo B - LOCALI DI ESPOSIZIONE E VENDITA | 129,34 | 45.682,15 |
| 3 | 3 | Corpo C - LOC. DEPOSITO/MAGAZZINI | 156,36 | 55.226,18 |
| 4 | 4 | (ABITAZIONE 1) | 133,00 | 48.643,88 |
| 5 | 5 | (ABITAZIONE 2) | 91,13 | 29.262,46 |
| 6 | area | Area edificata | 1.544 | 315.562,00 |
| VALORE TOTALE (€) | | | | 910.131,79 |

La valutazione totale suindicata non tiene ancora conto delle decurtazioni derivanti dall'attività di due diligence, specificate nel paragrafo seguente.

8. DIFFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

8.1 – Definizione (due diligence)

L'attività di due diligence (così come prevista dal Codice delle Valutazioni Immobiliari: Italian Property Valuation Standard 2018) si rende necessaria per identificare le caratteristiche degli immobili oggetto delle valutazioni e comprendere la provenienza e l'effettiva alienabilità e commerciabilità dei beni.

Riguarda, nello specifico, la verifica della documentazione, quali atti di provenienza della proprietà e catastali, e tecnico/progettuale: ossia:

- la rispondenza allo stato urbanistico (progetto depositato - agibilità) (abusi, condoni, sanatorie);
- la rispondenza allo stato catastale;
- la valutazione dei costi e dei tempi necessari all'adeguamento dell'immobile (riparazioni, rifacimenti, cambio d'uso o riqualificazione);



8.2 – Stato tecnico – giuridico (due diligence)

Per la specifica attività come da quesito sottopostomi, è stata verificata la conformità dell'intero immobile allo stato attuale, rispetto all'immobile rappresentato nella planimetria catastale **Foglio 16 P.IIa 273 sub 3 – graffato** – e che ha ottenuto, come già ribadito, l'agibilità.

La valutazione dei costi necessari per ricondurre l'intero compendio alla piena conformità urbanistica e catastale secondo la normativa nazionale del Testo Unico Edilizia nonché secondo le normative regionali e comunali tiene conto dei costi tecnici necessari per le attività edilizie/urbanistiche e catastali; della sanzione amministrativa poiché trattasi di interventi eseguiti senza la necessaria autorizzazione e pertanto ricadenti nell'alveo della sanatoria edilizia; degli oneri urbanistici e degli eventuali adeguamenti impiantistici. Tali difformità, sinteticamente sono riassumibili in:

- ✚ Il magazzino interrato e il locale aperto zona di lavaggio attrezzature e un deposito/tettoia facenti parte del CORPO A non sono presenti nella planimetria catastale;
- ✚ Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra del CORPO B;
- ✚ Divisione e cambio destinazione d'uso dell'intero Piano Primo CORPI D e E;
- ✚ Sistemazione della mappa catastale mediante nuovo Tipo mappale.

Per quanto su esposto, il sottoscritto ritiene di eseguire per questa attività (**due diligence**) di una detrazione forfettaria del 8% del valore afferente ai corpi di fabbrica A + B + C + D + E, e pertanto:

| Rif. Imm. | Valore determinato | Abbattimento forfettario del 8% |
|---------------------|--------------------|---------------------------------|
| CORPI A, B, C, D, E | 594.569,79 | 47.565,58 |



9. CONCLUSIONI

Il sottoscritto conclude il presente elaborato peritale affermando che:

- per gli immobili su descritti e riferiti all'attivo fallimentare;
- sulla base alla documentazione in atti e con particolare riferimento alla planimetria depositata dal CTU Arch. Umberto PUCCI anche a seguito di variazione catastale effettuata nell'anno 2006,
- sulla base delle difformità riscontrate nella situazione attuale in riferimento alla predetta variazione catastale e planimetrica;

il più probabile **valore di mercato è pari a € 862.566,21** (vedasi tabella seguente)

| n° | Rif. Imm. | Descrizione | Consistenza | Valori attribuiti (€) |
|--|-----------|---|-------------|-----------------------|
| | | | mq. | |
| 1 | 1 | Corpo A - AZIENDA_CAPANNONE | 929,77 | 415.755,13 |
| 2 | 2 | Corpo B - LOCALI DI ESPOSIZIONE E VENDITA | 129,34 | 45.682,15 |
| 3 | 3 | Corpo C - LOC. DEPOSITO/MAGAZZINI | 156,36 | 55.226,18 |
| 4 | 4 | (ABITAZIONE 1) | 133,00 | 48.643,88 |
| 5 | 5 | (ABITAZIONE 2) | 91,13 | 29.262,46 |
| 6 | area | Area edificata | 1.544 | 315.562,00 |
| VALORE parziale (€) | | | | 910.131,79 |
| a detrarre abbattimento forfettario per le difformità riscontrate (8%) | | | | 47.565,58 |
| VALORE TOTALE (€) | | | | 862.566,21 |

Ritenendo di aver ben adempiuto e svolto con scrupolo quanto richiestomi, si ringrazia la SV. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, restando a VS. disposizione per eventuali chiarimenti.

Zumpano lì 09.09.2022



Il Perito Esperto Stimatore

Geom. Carmelo Granata

10. ELENCO ALLEGATI

- 1 - Verbale di sopralluogo
- 2 - Planimetria catastale
- 3 - Visura Storica per immobile
- 4 - Atto Pubblico Rep n. 7853
- 5 - Certificato di Agibilità
- 6 - Visura Ipotecaria di aggiornamento
- 7 - Estratto di mappa
- 8 - Elaborato planimetrico
- 9 - Planimetrie Generali Piano Interrato
- 10 - Planimetrie Generali Piano Terra
- 11 - Planimetrie Generali Piano Primo
- 12 - Pianta Stato di Fatto CORPO A
- 13 - Documentazione Fotografica CORPO A
- 14 - Pianta Stato di Fatto CORPO B
- 15 - Documentazione Fotografica CORPO B
- 16 - Pianta Stato di Fatto CORPO C
- 17 - Documentazione Fotografica CORPO C
- 18 - Pianta Stato di Fatto CORPO D
- 19 - Documentazione Fotografica CORPO D
- 20 - Pianta Stato di Fatto CORPO E
- 21 - Documentazione Fotografica CORPO E
- 22 - Costo di costruzione fabbricato - PREZZIARIO DEI
- 23 – Costo a nuovo - rivalutazione monetaria
- 24 – Delibera C.C. e calcolo valore IMU x Terreni
- 25 - Destinazione Urbanistica

