

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)
UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Fallimentare F.Ili Ruscelli s.a.s. di [REDACTED] & C., nonché, del socio accomandatario [REDACTED]

Fallimento n°21/2021 R.G.F.

Firmato
digitalmente da
**roberto
camporotondo**
O = Collegio dei
Geometri di
Cosenza
C = IT

Luogo: Cerisano (CS)

Data: 30 Maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Camporotondo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.D. Dott. Alessandro Paone

§ 1. Premessa

- Il sottoscritto Geom. Roberto Camporotondo, con studio in Cerisano (CS) alla Via Cava San Lorenzo n°63, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cosenza col n°2699, nominato in data 08/11/2021 (cfr. all. n.1 Nomina C.T.U.) dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Alessandro Paone, Consulente Tecnico D'Ufficio nella procedura fallimentare iscritta al n. 21/2021 R.G.F. al fine di redigere una perizia di stima avente ad oggetto gli immobili di proprietà della società fallita e del socio accomandatario [REDACTED].
- Prima di effettuare i sopralluoghi dei beni oggetto di relazione, successivamente, in varie date, a partire dal 06/12/2021 in poi, ho acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, per via telematica gli estratti di mappa, le visure storiche per immobile e le visure ipotecarie (cfr. all. n.2), l'elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. all. n.3) e le planimetrie catastali (cfr. all. n.4 Planimetria catastale), riguardanti i beni oggetto della procedura fallimentare.
- Al fine di espletare l'incarico conferito, il sottoscritto, ha quindi effettuato n.2 sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura fallimentare di che trattasi, l'uno, in data 11/02/2022 e, l'altro, in data 24/02/2022, così per come si evince dagli allegati in atti.

Immobili di proprietà della F.Ili Ruscelli s.a.s. di [REDACTED] & C:

- Capannone Industriale, ubicato in Località Scalo (CS) – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS), individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.III n.82 sub 9 cat. D/7 rendita catastale euro 5.728,00, catastalmente riportato come piano terra e primo, con corte esclusiva di pertinenza di mq 3.060. All'interno di detta corte, vi è un altro manufatto, di cui, il piano terra è di circa mq. 45,00, con sovrastante piccolo locale di circa mq. 18,51, anch'esso riportato in catasto al sub 9, in quanto, corpo di fabbrica annesso al predetto capannone;
- Locale commerciale, ubicato in Località Scalo – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS), individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.III n.82 sub 11, cat. C/1, classe 2, consistenza mq 148, superficie catastale 343 mq, rendita catastale euro 2.675,25 piano terra, con corte esclusiva di pertinenza di mq 780.
- Fabbricato, composto da due livelli, ubicato in Località Scalo – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS), individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.III n.82 sub 10, cat. F/3 (in corso di costruzione) piano terra e primo, con corte comune sub 12.
- Locale al piano terra, ubicato in Località Scalo – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS), individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.III n.82 sub 4 cat. F/3 (in corso di costruzione) piano terra, con corte comune sub 12.

- Locale al piano primo, ubicato in Località Scalo – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS), individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.IIIa n.82 sub 5, cat. F/3 (in corso di costruzione) con corte comune sub 12.
- Tettoia aperta ubicata in Località Scalo – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS), individuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.IIIa n.82 sub 7, cat. C/7, classe U, consistenza mq 137, superficie catastale mq 136, piano terra, rendita catastale euro 84,91, con corte comune sub 12.
- Un terreno sito in Località Costa San Marco in agro del Comune di Cerchiara di Calabria (CS), individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Terreni, al foglio di mappa n.26 part.IIIa n.75, qualità pascolo, classe 1, Sup. catastale mq 4.300 Reddito: Dom. € 2,66, Agr. € 0,89.

Immobile di comproprietà, per la quota pari a 1/3, di [REDACTED]

- Unità immobiliare posta al piano terra, ubicata in Via Nazionale SS 106, in agro di Villapiana Scalo (CS), individuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.41 part.IIIa n.472 sub 1 graffata con il sub 3 (corte esclusiva), Cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 196, escluse aree scoperte mq 176, piano terra.

§ 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data 11/02/2022, il sottoscritto, ha effettuato, unitamente al Curatore Fallimentare, il primo sopralluogo presso parte dei beni per cui si procede (cfr. all. n.5 Verbale di Sopralluogo), in tale occasione, ha provveduto a rilevare, per mezzo di misuratore *laser*, le dimensioni del corpo di fabbrica adibito a uso uffici, composto da due piani fuori terra, oltre sottotetto non praticabile, individuato catastalmente con la part.IIIa n.82 sub 10 del foglio di mappa n.40 del Comune di Villapiana, nonché, della tettoia al piano terra, individuata catastalmente con la part.IIIa n.82 sub 7 del foglio di mappa n.40 del Comune di Villapiana, del locale al piano terra, individuato catastalmente con la part.IIIa n.82 sub 4 del foglio di mappa n.40 del Comune di Villapiana, altresì, del locale al primo piano, individuato catastalmente con la part.IIIa n.82 sub 5 del foglio di mappa n.40 del Comune di Villapiana e anche del locale al piano terra con corte esclusiva, adibito a sala da ballo, individuato catastalmente con la part.IIIa n.82 sub 11 del foglio di mappa n.40 del Comune di Villapiana, posti alla Località Scalo – Via Nazionale SS 92 del Comune Villapiana Scalo (CS). In tale occasione, sono state effettuate ritrazioni fotografiche dello stato dei luoghi (cfr. all. Elaborato Fotografico).

In data 17/02/2022, il sottoscritto, previa richiesta inviata a mezzo email allo studio Notarile Adriana Perrotta Frazione Sibari Via Plutarco n.13 Cassano allo Jonio, ha acquisito copia conforme di n.2 titoli di proprietà, atto integrativo a rogito notaio Adriana Perrotta del 18/01/2002 Rep.n.7016 e atto di compravendita a rogito stesso notaio del 02/02/2004 Rep. n. 10896 (cfr. all. n.6 titoli di proprietà).

In data 22/02/2022, il sottoscritto ha inviato tramite il portale CALABRIASUE richiesta del certificato di destinazione urbanistica del terreno sito nel Comune di Cerchiara di Calabria (CS) (cfr. all. n.7 richiesta C.D.U.). Il predetto certificato, è stato inviato dal Comune di Cerchiara di Calabria (CS) al sottoscritto sempre tramite il portale CALABRIASUE in data 25/02/2022 (cfr. all. n.8 rilascio C.D.U.).

In data 22/02/2022, il sottoscritto, ha inviato a mezzo PEC comunicazione all'Avv. Coscarella, difensore della fallita e del socio accomandatario Sig. [REDACTED], fissando le operazioni peritali per il giorno 24/02/2022 alle ore 9:15, in Villapiana Scalo Via Nazionale SS 106 (cfr. all. n.9 Comunicazione sopralluogo), ove è sito un

immobile posto al piano terra di proprietà pro quota (1/3) del sig. [REDACTED]

In data 23/02/2022, il sottoscritto a inviato a mezzo PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Villapiana, per ottenere tutta la documentazione (Concessioni Edilizie, Concessioni Edilizie in sanatoria, Condoni Edilizi, Permessi di Costruire, D.I.A. e S.C.I.A.) riguardante la regolarità urbanistica edilizia relativa al complesso industriale sito alla Via Nazionale SS 92 e all'unità immobiliare sita alla Via Nazionale SS 106 (cfr. all. n.10 richiesta accesso agli atti). Il sottoscritto, in data 21/03/2022, previo appuntamento telefonico, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villapiana e, in tale occasione, gli sono stati consegnati solo i seguenti documenti: A) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 21 del 26/07/2001 relativa al *"complesso edilizio avente quale destinazione di uso artigianale e/o industriale e commerciale. Essendo i lavori non ultimati gli stessi dovranno terminare, si da rendere l'opera abitabile e/o agibile entro tre anni dal rilascio della presente"*. B) Atto di donazione a rogito notaio Adriana Perrotta del 13/01/1999 Rep. 2164 Racc. 533, con il quale, il Sig.

[REDACTED] donavano ai figli [REDACTED] le loro quote di spettanza della Società in accomandita semplice "F.lli Ruscelli s.a.s. di [REDACTED]"; C) Visura catastale del 10/09/2001 relativa all'immobile Foglio n. 40 particella n. 82 sub 3 (attualmente sub 11); D) Ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione del 10/09/2001 – Frazionamento per trasferimento di diritti e Variazione della Destinazione d'Uso; E) Perizia tecnica a firma dell'Ing. Valerio Affuso attestante l'idoneità statica, asseverata in data 21/07/1986, relativa all'immobile riportato in catasto al foglio n. 40 particella n. 82, sub 3 (attualmente sub 11) e ai sub n. 4 e 5, posta a corredo della pratica di condono N. 1780 del 01/04/1986, definita con la predetta concessione edilizia in sanatoria n. 21 del 26/07/2001; F) Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 23/09/1963, Certificato di abitabilità del 01/10/1964, Planimetria Generale in scala 1:500, Pianta piano elevato in scala 1:100, Pianta piano primo in scala 1:100; Sezione trasversale e Prospetto principale, tutti relativi all'immobile riportato in catasto al foglio n. 41 particella 472 sub 1, graffato con la corte esclusiva sub 3 (cfr. quanto precede, in allegato n.11).

In data 24/02/2022, ho effettuato il sopralluogo presso i beni per cui si procede (cfr. all. n.12 Verbali di Sopralluogo), in tale occasione, ho verificato e rilevato, per mezzo di misuratore *laser*, le dimensioni dell'unità immobiliare adibita ad ufficio di proprietà del Sig. [REDACTED] in ragione di 1/3 (i restanti 2/3 sono di proprietà di [REDACTED]), individuata catastalmente con la part.lla n.472 sub 1 del foglio di mappa n.41 del Comune di Villapiana, altresì, ho effettuato delle foto (cfr. all. Elaborato Fotografico). Successivamente, è stato effettuato altro sopralluogo del terreno sito alla località Costa San Marco del Comune di Cerchiara di Calabria (CS), riportato in catasto al foglio n. 26 particella n. 75, sempre di proprietà della società fallita, in tale occasione, ho provveduto ad effettuare altre ritrazioni fotografiche (cfr. all. Elaborato Fotografico). Alle ore 12,10, mi sono recato presso le seguenti unità immobiliari: Capannone/opificio industriale, posto alla Località Scalo – Via Nazionale SS 92 del Comune Villapiana Scalo (CS) composto da un piano fuori terra, oltre ad un manufatto di pertinenza, realizzato all'interno della corte esclusiva, composto da due piani fuori terra, al piano terra, adibito in parte a servizi igienici con adiacente altro locale e cabina elettrica, quest'ultima, composta da due livelli, al secondo livello, vi si accede tramite scala esterna. Il tutto è individuato catastalmente con la part.lla n.82 sub 9 del foglio di mappa n.40 del Comune di Villapiana (CS). Sempre in tale occasione, ho proceduto a rilevare mediante misuratore elettronico le dimensioni di detti immobili e ho effettuato delle foto (cfr. all. Elaborato Fotografico).

In data 09/03/2022, il sottoscritto ha inviato tramite il portale CALABRIASUE richiesta del certificato di destinazione urbanistica della particella n.82 del foglio di mappa n.40 e della particella n.472 del foglio di mappa n.41, entrambe ubicate nel Comune di Villapiana (CS) (cfr. all. n.13 richiesta C.D.U.). Il predetto certificato, è stato inviato dal Comune di Villapiana al sottoscritto sempre tramite il portale CALABRIASUE in data 14/03/2022 (cfr. all. n.14).

In data 22/03/2022, il sottoscritto ha inoltrato istanza presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, al fine di ottenere il rilascio di copia del tipo di frazionamento n.18 del 01/08/1987, riguardante il quoziente di terreno ubicato in località Costa San Marco in Cerchiara di Calabria

(CS), riportato in catasto al foglio n. 26 particella n. 75 (ex 75/a), atteso che, dall'esame degli atti, è emerso che, la superficie della predetta particella, mentre, nel titolo di proprietà (atto integrativo a rogito notaio Adriana Perrotta del 18/01/2002 Rep.n.7016) è pari a mq.3.750, sulla visura catastale, invece, è pari a mq. 4.300. Detta istanza, è stata riscontrata dall' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, con comunicazione del 05/04/2022 (Prot.n. CS 058588/2022), con la quale, è stata evidenziata l'impossibilità del predetto Ufficio di reperire "la documentazione cartacea richiesta". (cfr. all. n.15 istanza e comunicazione del 05/04/22). Rilevato che nel precitato atto integrativo, si faceva menzione di precedente atto di compravendita a rogito notaio Emilia Laurito del 20/10/1987 Rep. 7287 Racc. 2186 (cfr. all. n.16 atto di compravendita), il sottoscritto, al fine di chiarire l'esatta consistenza del terreno in questione, in data 27/04/2022, ha provveduto a reperire presso il precitato studio notarile anche tale atto, al quale, risultava allegato il frazionamento originario N.18 del 01/08/1987. Dalla lettura di tale rogito e dall'esame di detto frazionamento, è emerso, con certezza che il quoziente di terreno pervenuto in proprietà alla società fallita (foglio n. 26 particella n. 75 (ex 75/a)), effettivamente, è pari a mq. 3.750. Appare evidente, pertanto, che la superficie attualmente riportata sulla visura catastale (mq. 4.300), è errata, perché, non è stato correttamente registrato in catasto il predetto frazionamento. E' evidente, a tal punto, che la superficie riportata nella visura catastale non corrisponde a quella riportata nel titolo di proprietà della società fallita (atto integrativo a rogito notaio Adriana Perrotta del 18/01/2002 Rep.n.7016). Tale errore, quindi, a tutt'oggi, è ancora esistente in catasto e, pertanto, andrebbe corretto, mediante proposizione di apposita istanza. Tanto si è ritenuto opportuno di evidenziare, sebbene, graficamente, la predetta particella, è stata riportata nell'estratto di mappa in maniera corretta.

Il sottoscritto, preso atto che il Comune di Villapiana aveva fornito solo parte della documentazione richiesta, (era stata consegnata solo la ricevuta di avvenuta variazione, ma non le planimetrie catastali), in data 30/03/2022 (cfr. all. n. 17 richiesta accesso agli atti), ha inoltrato a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, al fine di ottenere il rilascio di copia delle predette planimetrie catastali originarie riguardante l'opificio industriale ubicato in Località Scalo (CS) – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS). Detta istanza, è stata riscontrata dall' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, con comunicazione del 28/04/2022, con la quale, previo pagamento della somma di €. 112,00, veniva rilasciato l'elaborato DOCFA e le planimetrie catastali con l'elaborato planimetrico (cfr. all. n.18).

In data 04/04/2022, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Villapiana al fine di presentare seconda richiesta di accesso agli atti (cfr. all. n.19 seconda richiesta agli atti) per ottenere la documentazione completa (Concessioni Edilizie, Concessioni Edilizie in sanatoria, Condoni Edilizi, Permessi di Costruire, D.I.A. e S.C.I.A.) ed in particolare: *"gli elaborati grafici di progetto relativi alla Costruzione di un capannone industriale, sito in Villapiana Scalo, C/da Imbreci di proprietà della società "F.LLI RUSCELLI S.A.S. [REDACTED] & C.", autorizzato con Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Villapiana in data 01/09/1971 pratica n.55/194, alla Concessione Edilizia rilasciata in data 23/04/1987 n.4 (pratica edilizia n.35 anno 1986) e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.21 rilasciata dal Comune di Villapiana in data 26/07/2001, in ditta "MARMEDILSUD S.A.S. di [REDACTED] Attualmente il complesso industriale è individuato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, con la part.lla n°82 sub 4, sub 5, sub 7, sub 9, sub 10, sub 11 del foglio di mappa n°40 del Comune di Villapiana (CS)"*, non consegnati a seguito della prima istanza del 23/02/2022.

In data 13/05/2022, il sottoscritto si è recato nuovamente presso il Comune di Villapiana al fine di ritirare la seguente ulteriore documentazione, relativa al complesso industriale sito alla Via Nazionale SS 92: Copia concessione edilizia n. 4/1987; copia nulla osta del Genio civile Prot. 65/87; relazione di progetto con i relativi allegati; Modello 47/85 – D, Prot. 1780 del 01/04/1986 (cfr. all. n.20).

§ 2. Formazione dei LOTTI

Lotto 1) Nel primo lotto, vengono compresi i seguenti immobili, in quanto, costituenti un unico complesso industriale e artigianale, funzionalmente destinato al deposito, alla lavorazione e alla vendita dei marmi. In tale lotto, quindi, vengono accorpati il sub 9, il sub 10, sub 12, sub 4, sub 5 e sub 7. [cfr. allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DEGLI IMMOBILI" - **TAV. N.0 – TAV. N.1 – TAV. N.2 – TAV. N.3 – TAV.N.4 – TAV. N.5 - TAV. N.6 - lotto 1**]

Lotto 2) Il secondo lotto, viene identificato con il sub 11 e annessa corte, atteso che, trattasi di un'unica unità immobiliare fisicamente e funzionalmente separata rispetto agli immobili accorpati nel lotto n. 1 e, tra l'altro, avente accesso autonomo e diretto verso la pubblica Via Nazionale SS 92. [cfr. allegato "TAVOLA GRAFICA RAPPRESENTATIVA DELL' IMMOBILE" - **TAV. N.1 - lotto 2**]

Lotto 3) Il terzo lotto è costituito dal quoziente di terreno ubicato in località Costa San Marco in agro di Cerchiara di Calabria riportato in catasto foglio n. 26 particella n. 75. [cfr. allegato "TAVOLA GRAFICA RAPPRESENTATIVA DELL' IMMOBILE" - **TAV. N.1 - lotto 3**]

Lotto 4) Il quarto lotto è formato da un unico immobile posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra, ubicato in Via Nazionale SS 106, in agro di Villapiana Scalo (CS), individuato in catasto al foglio di mappa n.41 part.IIIa n.472 sub 1 graffata con il sub 3 (corte esclusiva). [cfr. allegato "TAVOLA GRAFICA RAPPRESENTATIVA DELL' IMMOBILE" - **TAV. N.1 - lotto 4**]

§ 3. Descrizione degli immobili di proprietà della F.Ili Ruscelli s.a.s. di [REDACTED] & C

LOTTO 1: **Capannone**, ubicato in Località Scalo – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS), è individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.IIIa n.82 sub 9, con corte di pertinenza esclusiva pari a mq 3060. Detto capannone ha una superficie, complessiva, pari a mq. 1.431,24 di cui mq.1.195,94 è stato adibito alla lavorazione dei marmi, mq. 25,77 a locale refettorio, n. 2 piccoli locali comunicanti, l'uno, di mq. 9,83, l'altro, di mq. 13,78, entrambi adibiti a deposito ai quali si accede dall'area utilizzata per la lavorazione marmi e altri due locali anch'essi adibiti a deposito, l'uno, di mq. 44,32, l'altro, di mq.51,17, ai quali si accede dalla corte esclusiva. Annessi al predetto capannone, vi è un porticato di circa mq.19,59 in cemento armato con copertura piana in c.a. e una piccola tettoia aperta con struttura di sostegno in ferro e copertura in lamiera, di circa mq. 33,23. La struttura portante è in c.a. con copertura in ferro e sovrastante fogli di cemento-amianto. I muri perimetrali esterni sono in muratura, parte in blocchi di tufo e parte in blocchi di cemento, la pavimentazione del locale lavorazione è in battuto di cemento, mentre, quella del refettorio e dei 2 piccoli deposito è in gres, le porte sono in ferro, le finestre in ferro e vetro singolo. All'interno della corte di pertinenza esclusiva del predetto capannone, vi è un manufatto anch'esso in muratura di blocchi, il piano terra di circa mq.45,00 è composto da servizi igienici, un vano ad essi adiacente e altro vano, quest'ultimo formato da due livelli, destinati a cabina elettrica, con scala esterna per accedere al piano superiore, le porte sono in ferro, le finestre in ferro e vetro semplice, solo i servizi igienici risultano pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres. Detto Capannone, così per come riportato nell'atto integrativo a rogito notaio Adriana Perrotta del 18/01/2002 Rep.n.7016, è stato realizzato in virtù di nulla Osta rilasciato da Sindaco del Comune di Villapiana in data 01/09/1971 pratica n.55/194. Successivamente, è stata rilasciata dal predetto Comune la Concessione Edilizia n.4 del 23/04/1987, pratica edilizia n.35/1986, a mezzo della quale, venivano assentiti alcuni lavori di ristrutturazione di detto capannone (cfr. all. n.21 Concessione Edilizia n.4/87). Dall'esame della predetta documentazione, confrontata con lo stato dei luoghi, sono emerse alcune piccole difformità (diversa distribuzione di spazi interni, un piccolo vano in muratura di circa 15 mq. adiacente al muro perimetrale esterno del capannone e una tettoia aperta in ferro di facile rimozione) rispetto alle opere assentite dal Comune di Villapiana. E' da ritenere che, tali difformità, comunque, sono sanabili ai sensi dell'art. n°36 del D.P.R. n°380/2001.

Corpo di fabbrica ad uso ufficio, composto da due piani fuori terra e da un sottotetto non praticabile con copertura in fogli di amianto, ubicato all'interno della corte sub 12, individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.IIIa n.82 sub 10, ha una superficie, coperta pari a mq 72,04, il piano terra, formato da due locali, è pari a mq 56,00 circa, l'altezza di detti locali, è pari a ml. 2,82. Il piano superiore, è composto da tre stanze, oltre a un piccolo ripostiglio allo stato rustico adiacente al pianerottolo capo scala, la superficie di detto piano è pari a mq. 93,18 l'altezza dei locali è pari a ml. 2,93. Il pavimento di entrambe i livelli è in mattonelle, gli infissi esterni sono in ferro e vetro singolo, le porte sono in legno tamburato. La scala di collegamento tra i due piani è realizzata in c.a. e i gradini sono rifiniti in marmo bianco. Anche detto manufatto, così per come riportato nell'atto integrativo a rogito notaio Adriana Perrotta del 18/01/2002 Rep.n.7016, è stato realizzato in virtù di nulla Osta rilasciato da Sindaco del Comune di Villapiana in data 01/09/1971 pratica n.55/194. Successivamente, è stata rilasciata dal predetto Comune la Concessione Edilizia n.4 del 23/04/1987, pratica edilizia n.35/1986, a mezzo della quale, venivano assentiti alcuni lavori di ristrutturazione del predetto manufatto (cfr. all. n.21 Concessione Edilizia n.4/87). Dall'esame della predetta documentazione, confrontata con lo stato dei luoghi, sono emerse alcune piccole difformità (diversa distribuzione di spazi interni) rispetto alle opere assentite dal Comune di Villapiana. E' da ritenere che, tali difformità, comunque, sono sanabili ai sensi dell'art. n°36 del D.P.R. n°380/2001.

Locale al piano terra, in corso di costruzione, individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.IIIa n.82 sub 4, anch'esso ubicato all'interno della corte sub 12. La struttura portante è in muratura di blocchi di cemento e c.a.. Tale locale, è completamente privo di rifiniture. La superficie di detto locale è pari a mq. 188,25, l'altezza e di ml. 3,80.

Locale al piano primo, in corso di costruzione, posto al piano superiore in parte del sub 4 e in parte del sub 11, individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.IIIa n.82 sub 5, (in corso di costruzione), anch'esso ubicato all'interno della corte sub 12. La struttura portante è in muratura di blocchi di cemento e c.a.. Tale locale, è completamente privo di rifiniture. La superficie di detto locale è pari a mq. 376,50, l'altezza e di ml. 3,06, il manto di copertura è in tegole.

Entrambi detti locali sono stati autorizzati in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n.21 rilasciata in data 26 luglio 2001 dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Villapiana a seguito di domanda di Condonato Edilizio prot.n.1780 del 01/04/1986 (cfr. all. n.22). Alla data del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, detti locali, risultavano da completare e, a tutt'oggi, risultano ancora in corso di costruzione. In assenza, pertanto, di elaborati grafici progettuali presso il Comune di Villapiana e in mancanza delle planimetrie catastali (in caso di fabbricato in corso di costruzione cat. F/3, è previsto solo l'elaborato planimetrico – che, comunque, si allega, sia quello originario del 10/09/2001 e sia quello attuale datato 21/02/2020), allo stato, non è possibile riscontrare la conformità edilizia degli stessi.

Tettoia aperta, individuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.40 part.IIIa n.82 sub 7, posta all'interno della corte sub 12. E' composta da una struttura portante in ferro, la superficie è pari a mq. 131,95 (ml.20,30 x ml. 6,50), con sovrastante copertura in lamiera grecata a due falde, che parte da un'altezza minima da terra pari a ml. 3,75 e massima misurata al colmo pari a ml. 4,20. Detta tettoia, è stata autorizzata giusta Concessione Edilizia n.4 del 23/04/1987, pratica edilizia n.35/1986 rilasciata dal Comune di Villapiana. (cfr. all. n.21 Concessione Edilizia n.4/87), per una superficie pari a mq. 126,00 (ml. 31,50 x ml. 4,00). Detta difformità (pari solo a mq. 5,95), però, non comporta aumento di volume e, quindi, il manufatto, è sanabile ai sensi dell'art. n°36 del D.P.R. n°380/2001 e, in ogni caso, è di facile rimozione.

Comune a tutti i predetti sub 4, sub 5, sub 7 e sub 10, vi è la corte riportata in catasto al sub 12, che complessivamente è pari a circa mq 2.755.

L'intero complesso industriale-artigianale, confina a nord con Via Nazionale SS 92, a sud con strada Vicinale Bagotto, ad ovest con Via Vincenzo Pugliese (particella n.218), ad est con particella n.403 e con il sub. 11.

Il lotto in questione è interamente recintato con muretto in cls e sovrastante ringhiera metallica, vi si accede mediante un cancello posto in prossimità di Via Nazionale e sia attraverso un cancello posto nei pressi del confine con la strada Vicinale Bagotto.

LOTTO 2: **Locale commerciale**, posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra, ubicato in Località Scalo – Via Nazionale SS 92, in agro di Villapiana Scalo (CS), riportato in catasto al foglio n. 40 particella n. 82, Sub. 11, realizzato all'interno di corte esclusiva, il tutto, confina a nord con Via Nazionale SS 92, a sud, con il sub 4 (lotto n. 1), ad ovest con corte sub 12 (lotto n. 1), ad est, con particella di terreno n.403. La corte esclusiva di pertinenza di detto locale, è pari a mq 780 e risulta essere interamente recintata con muretto in cls e sovrastante ringhiera metallica, vi si accede mediante cancello posto sia da Via Nazionale e sia dal cancello posto lungo il confine con la corte comune sub 12. Detto locale, ha una superficie complessiva pari a mq. 188,25, di cui, mq.148 è stato adibito a sala da ballo, mq. 13,20 ad uso ufficio e mq 4,63 ad antibagno e bagno. L'altezza netta è di 3.70 m., i pavimenti sono in gres, gli infissi in alluminio e vetro camera. Il fabbricato di cui fa parte il locale in questione è stato realizzato con struttura portante in muratura di blocchi in cemento e c.a., i solai sono in c.a. e laterizi con sovrastante copertura in tegole. In data 26 luglio 2001 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°21 dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Villapiana (crf. all. n.22), a seguito di domanda di Condonio Edilizio prot.n.1780 del 01/04/1986 ed in data 18 settembre 2001 è stato rilasciato Certificato di Agibilità sempre dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Villapiana (crf. all. n. 23), quest'ultimo, fornitomi dal tecnico di fiducia della società fallita. Dall'esame della predetta documentazione, nonché, dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale, confrontata con lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità edilizie.

LOTTO 3: **Terreno parzialmente edificabile**: è costituito dal quoziente di terreno ubicato in località Costa San Marco in agro di Cerchiara di Calabria (CS) riportato in catasto foglio n. 26 particella n. 75. Detto terreno, così per come già ampiamente spiegato nella parte relativa allo "svolgimento delle operazioni di consulenza", in realtà, dall'esame dei titoli di provenienza, ha una superficie complessiva di mq. 3.750, sebbene catastalmente, per come pure già detto, presenta una superficie di mq. 4.300. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerchiara in data 25/02/2022 (cfr. all. 8), comunque, risulta che la parte edificabile ricadente in Zona B/2 è pari a mq. 1.580, mentre, la rimanente parte, è agricola, ricade in Zona E ed è pari a mq. 2.720. Il terreno in questione, a ovest, confina in parte con la part.lla n. 182 e in parte con la particella n. 298, a nord, con le particelle nn. 52 e 53, ad est, con le particelle nn. 299 e 340, mentre a sud, con le particelle nn. 392 e 401. Al predetto quoziente di terreno si accede mediante una strada che dipartendosi dalla Strada Via Nazionale SS 92, attraversa la particella di terreno n. 298, fino ad arrivare ad un cancello in ferro sorretto da due colonne in cemento posto a chiusura del lotto in questione, il quale, per il resto, si presenta interamente recintato con paletti in legno e rete metallica. All'interno di detto terreno, vi sono alcuni vecchi ricoveri per animali da cortile. La giacitura, in parte, è pianeggiante, mentre, la parte rimanente, quella che confina con la part.lla n.182, è in forte pendenza.

§ 3.1 Descrizione dell'immobile di proprietà, per la quota pari ad 1/3, di XXXXXXXXXX

LOTTO 4: Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra, ubicato in Via Nazionale SS 106, in agro di Villapiana Scalo (CS), individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio -Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.41 part.lla n.472 sub 1 graffata con il sub 3 (corte esclusiva). Il fabbricato, ha strutture portanti in muratura, con copertura in tegole. Il portoncino d'ingresso all'immobile è blindato, le porte interne sono in legno, gli infissi in legno e vetro camera protetti da grate in ferro, i pavimenti sono in gres. Detto immobile ha una superficie di mq 174,09, oltre ad un androne coperto di 7,78 mq., da cui si accede all'ingresso dell'unità immobiliare. E' composto da ingresso-corridoio, cinque vani, di cui, tre adibiti ad ufficio e uno adibito a sala riunioni, oltre ad un bagno. E' compreso, altresì, in detta unità immobiliare, un altro vano che, di fatto, risulta separato dal resto

dell'immobile, anch'esso adibito ad ufficio, al quale, però, vi si accede dal capannone adiacente di proprietà del sig. [REDACTED]. Fa parte dell'unità immobiliare anche una corte esclusiva (sub.3) di mq 243,00, all'interno della quale, sono stati eretti n. 8 pilastri in c.a. che sorreggono un terrazzo a servizio dell'unità immobiliare posta al piano superiore, non oggetto della procedura fallimentare. La superficie compresa all'interno del perimetro di detti pilastri è pari a mq 75,09 (cfr. area tratteggiata nella Tavola grafica n.1, Lotto 4). L'unità immobiliare ne suo insieme confina a nord con le part.ile nn. 77 e 89, a est con Via Nazionale SS 106, a sud con le part.ile nn. 519 e 520 e a ovest con la part.lla n.518.

Detto immobile, è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 23/09/1963 ed è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 01/10/1964 (cfr. all. n.24).

Dall'analisi della documentazione e dal rilievo effettuato si osserva quanto segue: la stanza adibita ad ufficio contraddistinta in planimetria con la lettera A oltre ad essere stata ampliata verso est di mq 7,43, tanto da ampliare anche la sagoma originaria del fabbricato, per come sopra già detto, si pone al di fuori dell' unità immobiliare di cui si discute, atteso che, è stata chiusa una porta comunicante con il resto dell'immobile ed è stata creata un'apertura che collega detto vano con l'immobile adiacente di proprietà del Sig. [REDACTED].

L'immobile, quindi, è difforme sotto l'aspetto urbanistico – edilizio, ma è sanabile; inoltre, in Catasto risulta in categoria A/2 (civile abitazione) ma, per le caratteristiche proprie dell'u.i. allo stato attuale il classamento corretto è A/10 (uffici e studi privati).

§ 4. Identificazione Catastale degli immobili (fabbricati e terreno)

Il compendio è censito al catasto Urbano nel Comune di Villapiana (CS), mentre al catasto terreno è censito nel Comune di Cerchiara di Calabria (CS), con i dati riportati nella seguente tabella (dati estrapolati dalle visure catastali):

| Comune di VILLAPIANA - CATASTO DEI FABBRICATI | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|------|--|--|-----------------|-----------|----------------------|----------------------|
| N. | Foglio | Particella | Sub. | Qualità/Categoria - Classe | | Superficie (mq) | | Reddito | |
| | | | | | | Consist. | catastale | | |
| 1 | 40 | 82 | 4 | In corso di costruzione – F/3 | | | | Rendita = € | |
| 2 | 40 | 82 | 5 | In corso di costruzione – F/3 | | | | Rendita = € | |
| 3 | 40 | 82 | 7 | Tettoia C/7 | | U | 136 | Rendita = € 84,91 | |
| 4 | 40 | 82 | 9 | fabbricati costruiti o che vengono adattati per le esigenze dello svolgimento di un'attività di tipo industriale D/7 | | | | Rendita = € 5.728,00 | |
| 5 | 40 | 82 | 10 | In corso di costruzione – F/3 | | | | Rendita = € | |
| 6 | 40 | 82 | 11 | Negozio C/1 | | 2 | 148 | 343 | Rendita = € 2.675,25 |

| Comune di CERCHIARA DI CALABRIA - CATASTO DEI TERRENI | | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|------|----------------------------|--|-----------------|-----|----|------------|---------------|
| N. | Foglio | Particella | Sub. | Qualità/Categoria - Classe | | Superficie (mq) | | | Reddito | |
| | | | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| 1 | 26 | 75 | | Pascolo | | 1 | 00 | 43 | 00 | € 2,66 € 0,89 |

| Comune di VILLAPIANA - CATASTO DEI FABBRICATI | | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|------|----------------------------|--|-----------------|-----|-----------------------|---------|--------------------|
| N. | Foglio | Particella | Sub. | Qualità/Categoria - Classe | | Superficie (mq) | | | Reddito | |
| | | | | | | | | | | |
| 1 | 41 | 472 | 1-3 | Abitazione A/2 | | 2 | 195 | Escluse aree scoperte | 176 | Rendita = € 433,82 |

§ 5. Intestazione

Per le intestazioni del complesso industriale/artigianale commerciale sito in Villapiana Scalo e per il terreno sito in Cerchiara di Calabria, si può far riferimento all'atto Integrativo del 18 gennaio 2002 n.7016 di repertorio, Notaio Adriana Perrotta, registrato a Castrovillari il 01/02/2002 al n.45 trascritto a Cosenza il 30/01/2002 al n.2158 R.G. e al n.1848 R.P.

1 – F.LLI RUSCELLI S.A.S. [REDACTED] & C. SEDE VILLAPIANA (CS) – Proprietà: 1/1 part.IIe nn.82 sub 4, sub 5, sub 7, sub 9, sub 10, sub 11 del foglio di mappa n.40 del Comune di Villapiana (CS) e part.IIa n. 75 del Foglio di mappa n.26 del Comune di Cerchiara di Calabria (CS).

Per l'intestazione dell'unità immobiliare sita in Villapiana Scalo, si può far riferimento all'atto di Compravendita del 02 febbraio 2004 n.10896 di repertorio e n.4003 di raccolta, Notaio Adriana Perrotta, registrato a Castrovillari il 12/02/2004 al n.160 trascritto a Cosenza il 13/02/2004 al n.4557 R.G. e al n.3531 R.P..

2 – [REDACTED] – Proprietà: 1/3 part.IIa n.472 sub1 graffata sub3 del foglio di mappa n.41 del Comune di Villapiana (CS).

§ 6. Stima dei fabbricati, del terreno e del Canone di locazione

LOTTO N°1 – OPIFICIO INDUSTRIALE

VALORE DI STIMA dell'immobile:

-[Valutazione del bene - V_{opificio}]-

Per la valutazione dell'immobile in esame occorre individuare correttamente il criterio e la metodologia estimativa da adottare.

In generale la formulazione di un giudizio di valore deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
- individuazione di dati elementari reali e di dati ipotetici.

Il giudizio emergerà, ovviamente, dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Nella fattispecie il tipo economico per il compendio in esame è il **valore di mercato**: la metodologia adottata si avvarrà del procedimento sintetico e di quello analitico.

NOTA: *Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico-finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.*

§ - CRITERI di STIMA UTILIZZATI

Nelle valutazioni riguardanti i fabbricati con destinazione d'uso civile-commerciale è possibile applicare la stima sintetica poiché generalmente nella zona esistono immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, già venduti, cui poter fare riferimento.

Determinato il prezzo medio di mercato per immobili simili a quello in esame, tale valore andrà aggiornato in

base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno del fabbricato e passare, infine, all'interno dell'u.i..

E' possibile anche adottare il criterio di stima analitica per capitalizzazione dei redditi producibili con la locazione delle unità immobiliari.

In questo metodo il più probabile valore di mercato dell'immobile è determinato attraverso l'accertamento del più probabile reddito netto che si può ricavare dallo stesso, dandolo in uso, e la sua capitalizzazione.

Al valore così ottenuto bisogna eseguire le opportune detrazioni per tener conto delle condizioni dell'immobile dovute a vetustà o ad altre deficienze.

Nel nostro caso utilizzeremo entrambi i criteri al fine di comparare i risultati che da essi si ottengono.

● STIMA SINTETICA-COMPARATIVA:

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà determinato adottando il criterio in uso di assimilazione economica comparativa rispetto a quello standard corrente nella zona, attraverso opportuni parametri di raffronto dell'incremento o decremento del valore medio ideale del bene.

Per quest'ultimo si intende quello unitario della zona quale media statistica di valori reperibili dalle indagini di mercato o presso i pubblici uffici immobiliari. È prassi valutare i parametri correttivi per la comparazione dell'immobile di cui è causa rispetto a quello ideale di riferimento, evidenziando potenzialità e suscettività da una parte e coefficienti decrementali dall'altra secondo gradienti logici basati sulle osservazioni che di seguito saranno riportate. Determinato infine il coefficiente complessivo di confronto tra il valore ideale e quello reale, se ne ricava conseguentemente il valore di mercato più probabile. Così operando, attraverso comparazioni riferite alla specificità dell'immobile, si procederà a determinare il suo valore di mercato basandolo su premesse obiettive e concrete motivazioni in modo tale da esprimere un giudizio di stima coerente, logico e quanto più possibile sereno. Di seguito si rassegna il procedimento estimativo adottato.

1) Definizione del valore unitario medio corrente nella zona.

Al fine di ricercare il prezzo di libera compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima sarebbe poco utile riportare dati estratti da atti di compravendita, fino a qualche anno fa basati sul valore catastale, notoriamente molto inferiore a quello reale che nessuno aveva interesse a dichiarare. Solo ultimamente l'Agenzia delle Entrate sta svolgendo accertamenti mirati ad evidenziare evasioni fiscali spesso rilevanti. Si ritiene pertanto opportuno definire il valore unitario di mercato consultando i dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, reso a cura dell'Agenzia del Territorio, e già corretti a seguito di detti accertamenti e/o verifiche; inoltre, per la valutazione dell'immobile, si farà riferimento anche ad altre fonti di informazione quali le agenzie immobiliari ed il Borsino Immobiliare.

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

All'interno della ripartizione del territorio comunale di Villapiana, il bene ricade nella Microzona classificata E1-

Periferica/Suburbana Villapiana Lido Villapiana Scalo. All'interno della zona la rilevazione di mercato riferita al II° semestre 2021 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 250-375 €/mq, con un valore medio pari a 312 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA **Comune:** VILLAPIANA

Fascia/zona: Suburbana/VILLAPIANA LIDO VILLAPIANA SCALO

Codice di zona: E1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Magazzini – Laboratori - Capannoni

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------|--------------------|-----------------------|-------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Laboratori | NORMALE | 250 | 310 | L | 1,3 | 1,6 | L |
| Magazzini | NORMALE | 250 | 375 | L | 1,3 | 1,8 | L |
| Negozi | NORMALE | 740 | 1.150 | L | 4,7 | 8,3 | L |
| Uffici | NORMALE | 640 | 940 | L | 3,1 | 4,7 | L |

b) Consultazione banca dati delle Quotazioni immobiliari di Cosenza (Borsino Immobiliare).

All'interno dell'area interessata il riferimento di mercato, aggiornato a aprile 2022, restituisce un range di valori compreso tra 244 e 341 €/mq, con un valore medio pari a 293 €/mq.

| Borsinoimmobiliare.it | | | | | Quotazioni & Rendimenti | | |
|---|---------|-----|-----|---|-------------------------|------|---|
| Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali | | | | | | | |
| Magazzini | NORMALE | 244 | 341 | L | 0,78 | 1,76 | L |

Per il Comune di Villapiana, in zona periferica, in riferimento a locali a destinazione residenziale e stato conservativo normale, le quotazioni di mercato indicano valori compresi tra un minimo di €/mq 244,00 (Borsino) ed un massimo di €/mq 375,00 (OMI). Il valore medio complessivo è pari a €/mq 310,00.

Si ritiene opportuno adottare a base del calcolo un parametro pari ad **€/mq 310,00**, ottenuto quale valore medio, ricalibrato in ragione del particolare taglio dimensionale e dell'ubicazione specifica.

Si noti che la superficie (lorda) da considerare è da conteggiarsi comprendendo anche le murature.

2) Definizione del valore unitario di mercato dell'immobile.

Al fine di giungere al più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, appare opportuno individuare otto parametri significativi da tenere in considerazione:

- | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------|
| a) parametro zonale; | b) parametro strutturale; | c) parametro di finitura; |
| d) parametro impiantistico; | e) parametro funzionale; | f) parametro urbanistico; |
| g) parametro di trasformazione; | h) parametro estetico - architettonico. | |

a) il parametro zonale tiene conto dell'accessibilità, del contesto in cui si trova l'immobile e dei servizi esistenti. L'immobile, ubicato in zona periferica, discretamente raggiungibile con mezzi pubblici e/o autovetture. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **zonale** un valore pari a **1,00**.

b) Sotto l'aspetto costruttivo, una qualificazione attenta contempla le condizioni di ordine statico-strutturale. Gli immobili sono a struttura portante in c.a., non presenta lesioni o altri segni di dissesto. Per tutte le

considerazioni precedenti, ricordando che occorre confrontare l'immobile con gli altri presenti in zona, all'indicatore **strutturale** complessivo si assegna un valore pari a **0,98**.

c) I materiali di finitura utilizzati, pavimenti, rivestimenti, porte interne sono di mediocre qualità nelle u.i. completate; da definire nelle u.i. ancora in corso di costruzione. La copertura su struttura portante in ferro è formata da lastre di cemento amianto per cui è necessaria la rimozione. Per queste considerazioni all'immobile si assegna un parametro di **finitura** di **0,96**.

d) Gli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario dell'immobile sono in pessimo stato di manutenzione, come anche sanitari e servizi igienici. Si ritiene assegnare al parametro **impiantistico** il valore di **0,95**.

e) Il parametro **funzionale** riguarda il livello di fruizione dell'immobile. A tale parametro si dà un giudizio incrementale in quanto si è in presenza di un opificio con annessi magazzini, tettoie, uffici e ampio piazzale, che permettono una idonea organizzazione degli spazi interni ed esterni. Per quanto esposto si assume un valore pari a **1,01**.

f) Il parametro urbanistico dipende dal rispetto delle Norme, dalla presenza delle autorizzazioni di Legge e dalla congrua identificazione catastale dell'immobile. Come già descritto in precedenza, l'intero complesso immobiliare, fatti salvi rilievi sopra detti in ordine a trascurabili diverse distribuzioni degli spazi interni, può ritenersi sostanzialmente regolare sotto l'aspetto urbanistico – edilizio, con esclusione delle u.i. riportate al Sub. 4 e al Sub 5 che, risultando ancora in corso di costruzione (categoria F/3), non è stato possibile riscontare la relativa conformità edilizia. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **urbanistico** il valore di **0,98**.

g) La particolare tipologia costruttiva permette una diversa distribuzione interna degli ambienti. Di conseguenza si assegna al parametro di **trasformazione** il valore incrementale di **1,02**.

h) Il parametro estetico - architettonico attiene la valenza e la qualità formale e compositiva dell'immobile, sia in riferimento alle peculiarità delle facciate esterne che agli ambienti interni. Il fabbricato ha un aspetto esterno degradato, come anche le ambientazioni interne di interventi di manutenzione e/o completamento. Di conseguenza al parametro **estetico-architettonico** si assegna un valore pari a **0,98**.

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto di quelli fin qui definiti è il seguente:

$$(1,00 \times 0,98 \times 0,96 \times 0,95 \times 1,01 \times 0,98 \times 1,02 \times 0,98) = \mathbf{0,88}.$$



■ CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle *caratteristiche estrinseche*, con particolare riferimento alla localizzazione;
- delle *caratteristiche intrinseche*, con particolare riferimento allo stato conservativo;

moltiplicando il coefficiente correttivo sopra determinato per il valore unitario ideale medio già individuato, si ottiene il valore di stima unitario dell'immobile che quindi è pari a: €/mq 310,00 x 0,88 = **€/mq 272,80**.

Le unità immobiliari, risultando libere, non sono gravate da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutata e conserva quindi il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: 1.00.



■ SUPERFICIE COMMERCIALE

La **superficie lorda vendibile** complessiva del fabbricato oggetto di stima è ottenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, utilizzando i coefficienti di ragguaglio pari all'unità per gli ambienti destinati ad opificio; 25% per il portico; 15% per le tettoie; 40% per il fabbricato adibito a servizi; 50% per il magazzino su due livelli in corso di costruzione (F/3); 60% per l'ufficio in corso di costruzione (F/3); 10% per la parte di corte di pertinenza esclusiva coincidente con la superficie coperta delle u.i. (= mq 1.927,00) e 2% per la parte eccedente (= mq 5.815,00 - mq 1.927,00= mq 3.888,00).
Risulta:

| | |
|--|------------------------------------|
| ○ Sub.9- Opificio [piano terra] = | mq 1.437,24 x 1,00 = mq 1.437,24 + |
| ○ Sub.9- Portico [annesso al capannone] = | mq 19,66 x 0,25 = mq 4,91 + |
| ○ Sub.9- Tettoia [annessa al capannone] = | mq 33,23 x 0,15 = mq 4,98 + |
| ○ Sub.9- Fabbricato servizi [p.t. mq 45,07; p.1 mq 18,51] = | mq 63,58 x 0,40 = mq 25,43 + |
| ○ Sub.4- Magazzino al piano terra [F/3] = | mq 188,25 x 0,50 = mq 94,12 + |
| ○ Sub.5- Magazzino al piano primo [F/3] = | mq 376,50 x 0,50 = mq 188,25 + |
| ○ Sub.7- Tettoia aperta = | mq 131,95 x 0,15 = mq 19,79 + |
| ○ Sub.10- Ufficio in F/3 [p.t. mq 72,04; p.1 mq 93,18; balc. mq 10,56] = | mq 168,38 x 0,60 = mq 101,02 + |
| ○ Area coincidente con la superficie coperta del lotto = | mq 1.927,00 x 0,10 = mq 192,70 + |
| ○ Parte eccedente dell'area di corte (= mq 5.815,00 - mq 1.927,00) | mq 3.888,00 x 0,02 = mq 77,76 = |
| TOTALE superficie comm.le opificio | <u>mq 2.146,20</u> |

❖ ❖ ❖

3) *Stima del più probabile valore di mercato del bene immobile.*

Da quanto esposto ai punti precedenti, moltiplicando la superficie commerciale dell'u.i. pari a mq 2.146,20 per il valore di stima unitario, si ottiene il più probabile VALORE di MERCATO dell'IMMOBILE, che è dal sottoscritto stimato pari ad **€ 585.483,36** (= mq 2.146,20 x €/mq 272,80).

$$V = \text{mq } 2.146,20 \times \text{€/mq } 272,80 = \text{€ } 585.483,36 = V_{u.i.(1)}$$

◆◆◆

● STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'accertamento del più probabile reddito e la sua capitalizzazione. Dovendo determinare il valore del locale commerciale, il reddito che si deve considerare è quello ricavabile dando in uso l'unità immobiliare.

Si è applicata la formula $V_o = R_{na} / i;$ in cui:

V_o indica il valore all'istante della stima dell'immobile e che coincide con la somma dei redditi futuri esistenti scontati all'attualità;

R_{na} è il reddito netto annuo, costante, posticipato, a durata indefinita;

i (o anche r) è il tasso di sconto o di capitalizzazione.

Il Reddito medio annuo lordo ottenibile (R_{mal}) è stato determinato facendo un'analisi di mercato per situazioni simili, ottenendo un valore di fitto per mq e per mese variabile fra 1,27 e 1,55 euro, tenuto conto delle caratteristiche, tipologia e consistenza dell'u.i. in esame. Ne scaturisce un presunto canone locatizio pari a circa 3.000,00 €/mese. Assumiamo pertanto un valore di 1,40 euro/mq x mese.

Considerato che la superficie lorda vendibile dell'u.i. è pari a **mq 2.146,20** si ottiene il seguente valore per quanto riguarda il reddito annuo lordo:

$$R_{mal} = \text{€/mq } 1,40 \times 12 \times \text{mq } 2.146,20 = \text{€ } 36.056,16$$

Da tale importo, detraendo una somma pari al 5% per imposte, tasse, oneri vari, manutenzioni, assicurazione, ecc., si ottiene il reddito netto che è pari a

$$R_{na} = R_{mal} - 0,15 R_{mal} (= R_{mal} \times 0,95) = \text{€ } 34.253,35$$

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione si è tenuto conto della minore rischiosità degli investimenti nel settore commerciale e pertanto, come si evince anche dalla letteratura tecnica, esso varia, anche in funzione della specifica attività, tra $0,04 \div 0,06$.

Nel nostro caso abbiamo assunto un valore "i" pari a 0,05.

$$\text{Si ha pertanto } V_o = R_{na} / i = \text{€ } 34.253,35 / 0,05 = \text{€ } 685.067,00$$

Tale importo rappresenta il valore di stima del fabbricato in oggetto considerato nuovo, capace di assicurare quel determinato reddito netto. Per risalire al valore di stima attuale bisogna effettuare delle detrazioni dovute alla vetustà del bene immobile ed alle spese necessarie per riportare lo stesso alla piena efficienza. Tenuto conto di quanto sopra ci appare congrua una detrazione pari al 15% del valore sopra calcolato.

Pertanto il valore di stima del fabbricato in questione è pari a:

$$V_o = \text{€ } 685.067,00 \times 0,85 = \text{€ } 582.306,95 = V_{u.i.(2)}$$



❖ VALORE DI STIMA dell'opificio: [$V_{opificio}$]

-opificio-

- Con il metodo di stima sintetico-comparativo abbiamo ottenuto il valore:

$$V_{u.i.(1)} = \text{€ } 585.483,36.$$

- Con il secondo metodo di stima per capitalizzazione dei redditi il valore che si ottiene è:

$$V_{u.i.(2)} = \text{€ } 582.306,95.$$

Mediando i due predetti valori in quanto compresi nell'alea estimale del 10%, si ottiene:

$$\blacksquare \quad V_{opificio} = [1/2(V_1 + V_2)] = \text{€ } 583.895,15;$$

■ VALORE COMPLESSIVO DI STIMA dell'opificio [$V_{opificio}$]

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del fabbricato pari a € 583.895,17.

In cifra tonda:

$$V_{opificio} = \text{€ } 583.895,00.$$

(diconsi Euro cinquecentoottantatremilaottocentonovantacinque/00).-



LOTTO N°2 – LOCALE COMMERCIALE

VALORE DI STIMA dell'immobile:

-[Valutazione del bene - $V_{negozio}$]-

Per la valutazione dell'immobile in esame occorre individuare correttamente il criterio e la metodologia estimativa da adottare.

In generale la formulazione di un giudizio di valore deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
- individuazione di dati elementari reali e di dati ipotetici.

Il giudizio emergerà, ovviamente, dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Nella fattispecie il tipo economico per il compendio in esame è il **valore di mercato**: la metodologia adottata si avvarrà del procedimento sintetico e di quello analitico.

NOTA: *Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello*

analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico-finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

§ - CRITERI di STIMA UTILIZZATI

Nelle valutazioni riguardanti i fabbricati con destinazione d'uso civile-commerciale è possibile applicare la **stima sintetica** poiché generalmente nella zona esistono immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, già venduti, cui poter fare riferimento.

Determinato il prezzo medio di mercato per immobili simili a quello in esame, tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno del fabbricato e passare, infine, all'interno dell'u.i.

E' possibile anche adottare il criterio di **stima analitica per capitalizzazione dei redditi** producibili con la locazione delle unità immobiliari.

In questo metodo il più probabile valore di mercato dell'immobile è determinato attraverso l'accertamento del più probabile reddito netto che si può ricavare dallo stesso, dandolo in uso, e la sua capitalizzazione.

Al valore così ottenuto bisogna eseguire le opportune detrazioni per tener conto delle condizioni dell'immobile dovute a vetustà o ad altre deficienze.

Nel nostro caso utilizzeremo entrambi i criteri al fine di comparare i risultati che da essi si ottengono.

● **STIMA SINTETICA-COMPARATIVA:**

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adequata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà determinato adottando il criterio in uso di assimilazione economica comparativa rispetto a quello standard corrente nella zona, attraverso opportuni parametri di raffronto dell'incremento o decremento del valore medio ideale del bene.

Per quest'ultimo si intende quello unitario della zona quale media statistica di valori reperibili dalle indagini di mercato o presso i pubblici uffici immobiliari. È prassi valutare i parametri correttivi per la comparazione dell'immobile di cui è causa rispetto a quello ideale di riferimento, evidenziando potenzialità e suscettività da una parte e coefficienti decrementali dall'altra secondo gradienti logici basati sulle osservazioni che di seguito saranno riportate. Determinato infine il coefficiente complessivo di confronto tra il valore ideale e quello reale, se ne ricava conseguentemente il valore di mercato più probabile. Così operando, attraverso comparazioni riferite alla specificità dell'immobile, si procederà a determinare il suo valore di mercato basandolo su premesse obiettive e concrete motivazioni in modo tale da esprimere un giudizio di stima coerente, logico e quanto più possibile sereno. Di seguito si rassegna il procedimento estimativo adottato.

1) Definizione del valore unitario medio corrente nella zona.

Al fine di ricercare il prezzo di libera compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima sarebbe poco utile riportare dati estratti da atti di compravendita, fino a qualche anno fa basati sul valore catastale,

notoriamente molto inferiore a quello reale che nessuno aveva interesse a dichiarare. Solo ultimamente l'Agenzia delle Entrate sta svolgendo accertamenti mirati ad evidenziare evasioni fiscali spesso rilevanti. Si ritiene pertanto opportuno definire il valore unitario di mercato consultando i dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, reso a cura dell'Agenzia del Territorio, e già corretti a seguito di detti accertamenti e/o verifiche; inoltre, per la valutazione dell'immobile, si farà riferimento anche ad altre fonti di informazione quali le agenzie immobiliari ed il Borsino Immobiliare.

c) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

All'interno della ripartizione del territorio comunale di Villapiana, il bene ricade nella Microzona classificata E1-Periferica/Suburbana Villapiana Lido / Scalo. All'interno della zona la rilevazione di mercato riferita al II° semestre 2021 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 740-1.150 €/mq, con un valore medio pari a 945 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA **Comune:** VILLAPIANA

Fascia/zona: Suburbana/VILLAPIANA LIDO VILLAPIANA SCALO

Codice di zona: E1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Magazzini - Laboratori - Capannoni

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------|--------------------|-----------------------|-------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Laboratori | NORMALE | 250 | 310 | L | 1,3 | 1,6 | L |
| Magazzini | NORMALE | 250 | 375 | L | 1,3 | 1,8 | L |
| Negozi | NORMALE | 740 | 1.150 | L | 4,7 | 8,3 | L |
| Uffici | NORMALE | 640 | 940 | L | 3,1 | 4,7 | L |

d) Consultazione banca dati delle Quotazioni immobiliari di Cosenza (Borsino Immobiliare).

All'interno dell'area interessata il riferimento di mercato, aggiornato a aprile 2022, restituisce un range di valori compreso tra 626 e 1.036 €/mq, con un valore medio pari a 831 €/mq.

| Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali | | | | | | | | Quotazioni & Rendimenti | |
|--|---------|-----|-------|---|------|------|---|-------------------------|--|
| Negozi | NORMALE | 626 | 1.036 | L | 4,30 | 7,23 | L | | |

Per il Comune di Villapiana, in zona periferica, in riferimento a locali a destinazione negozi e stato conservativo normale, le quotazioni di mercato indicano valori compresi tra un minimo di €/mq 626,00 (Borsino) ed un massimo di €/mq 1.150,00 (OMI). Il valore medio complessivo è pari a €/mq 888,00.

Si ritiene opportuno adottare a base del calcolo un parametro pari ad **€/mq 890,00**, ottenuto quale valore medio, ricalibrato in ragione del particolare taglio dimensionale e dell'ubicazione specifica.

Si noti che la superficie (lorda) da considerare è da conteggiarsi comprendendo anche le murature.

2) Definizione del valore unitario di mercato dell'immobile.

Al fine di giungere al più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, appare opportuno individuare otto parametri significativi da tenere in considerazione:

- | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------|
| a) parametro zonale; | b) parametro strutturale; | c) parametro di finitura; |
| d) parametro impiantistico; | e) parametro funzionale; | f) parametro urbanistico; |
| g) parametro di trasformazione; | h) parametro estetico - architettonico. | |

a) il parametro zonale tiene conto dell'accessibilità, del contesto in cui si trova l'immobile e dei servizi esistenti. L'immobile, ubicato in zona periferica, discretamente raggiungibile con mezzi pubblici e/o autovetture. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **zonale** un valore pari a **1,01**.

b) Sotto l'aspetto costruttivo, una qualificazione attenta contempla le condizioni di ordine statico-strutturale. L'immobile è a struttura portante mista in muratura di blocchi di cemento e c.a., non presenta lesioni o altri segni di dissesto. Per tutte le considerazioni precedenti, ricordando che occorre confrontare l'immobile con gli altri presenti in zona, all'indicatore **strutturale** complessivo si assegna un valore pari a **0,98**.

c) I materiali di finitura utilizzati, pavimenti, rivestimenti, porte interne sono di discreta qualità. Per queste considerazioni all'immobile si assegna un parametro di **finitura** di **0,98**.

d) Gli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario dell'immobile necessitano di manutenzione; i sanitari dei servizi igienici sono in buone condizioni. Si ritiene assegnare al parametro **impiantistico** il valore di **0,97**.

e) Il parametro **funzionale** riguarda il livello di fruizione dell'immobile. A tale parametro si dà un giudizio incrementale in quanto si è in presenza di un negozio con ampio piazzale, che permette una idonea organizzazione degli spazi interni ed esterni. Per quanto esposto si assume un valore pari a **1,03**.

f) Il parametro urbanistico dipende dal rispetto delle Norme, dalla presenza delle autorizzazioni di Legge e dalla congrua identificazione catastale dell'immobile. Come già descritto in precedenza, l'immobile può ritenersi regolare sotto l'aspetto urbanistico – edilizio. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **urbanistico** il valore di **1,00**.

g) La particolare tipologia costruttiva permette una diversa distribuzione interna degli ambienti. Di conseguenza si assegna al parametro di **trasformazione** il valore incrementale di **1,02**.

h) Il parametro estetico - architettonico attiene la valenza e la qualità formale e compositiva dell'immobile, sia in riferimento alle peculiarità delle facciate esterne che agli ambienti interni. Sono necessari interventi di manutenzione all'interno ed all'esterno del fabbricato. Di conseguenza al parametro **estetico-architettonico** si assegna un valore pari a **0,98**.

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto di quelli fin qui definiti è il seguente:

$$(1,01 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,97 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,98) = \mathbf{0,96}.$$

❖ ❖ ❖

■ CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle *caratteristiche estrinseche*, con particolare riferimento alla localizzazione;
- delle *caratteristiche intrinseche*, con particolare riferimento allo stato conservativo;

moltiplicando il coefficiente correttivo sopra determinato per il valore unitario ideale medio già individuato, si ottiene il valore di stima unitario dell'immobile che quindi è pari a: €/mq 890,00 x 0,96 = **€/mq 854,40**.

L'unità immobiliare, risultando libera, non è gravata da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutata e conserva quindi il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: 1.00.



■ SUPERFICIE COMMERCIALE

La **superficie lorda vendibile** complessiva del fabbricato oggetto di stima è ottenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, utilizzando i coefficienti di ragguaglio pari all'unità per gli ambienti destinati a negozio; 10% per la parte di corte di pertinenza esclusiva coincidente con la superficie coperta delle u.i. (= mq 188,25) e 2% per la parte eccedente (= mq 780,00 - mq 188,25 = mq 592,00). Risulta:

| | |
|--|--------------------------------|
| ○ Sub.11- Negozio [piano terra] = | mq 188,25 x 1,00 = mq 188,25 + |
| ○ Area coincidente con la superficie coperta del lotto = | mq 188,25 x 0,10 = mq 18,82 + |
| ○ Parte eccedente dell'area di corte (= mq 780,00 - mq 188,25) | mq 592,00 x 0,02 = mq 11,84 = |
| TOTALE superficie comm.le negozio | <u>mq 218,91</u> |



3) Stima del più probabile valore di mercato del negozio.

Da quanto esposto ai punti precedenti, moltiplicando la superficie commerciale dell'u.i. pari a mq 218,91 per il valore di stima unitario, si ottiene il più probabile VALORE di MERCATO dell'IMMOBILE, che è dal sottoscritto stimato pari ad **€ 187.036,70** (= mq 218,91 x €/mq 854,40).

$$V = \text{mq } 218,91 \times \text{€/mq } 854,40 = \mathbf{€ 187.036,70} = V_{u.i.(1)}$$



● STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'accertamento del più probabile reddito e la sua capitalizzazione. Dovendo determinare il valore del locale commerciale, il reddito che si deve considerare è quello ricavabile dando in uso l'unità immobiliare.

Si è applicata la formula $V_o = R_{na} / i$; in cui:

V_o indica il valore all'istante della stima dell'immobile e che coincide con la somma dei redditi futuri esistenti scontati all'attualità;

R_{na} è il reddito netto annuo, costante, posticipato, a durata indefinita;

i (o anche r) è il tasso di sconto o di capitalizzazione.

Il **Reddito medio annuo lordo** ottenibile (R_{mal}) è stato determinato facendo un'analisi di mercato per situazioni simili, ottenendo un valore di fitto per mq e per mese variabile fra 4,30 e 8,30 euro, tenuto conto delle caratteristiche, tipologia e consistenza dell'u.i. in esame. Ne scaturisce un presunto canone locatizio pari a circa 1.380,00 €/mese. Assumiamo pertanto un valore di 6,30 euro/mq x mese.

Considerato che la superficie lorda vendibile dell'u.i. è pari a **mq 218,91** si ottiene il seguente valore per quanto riguarda il reddito annuo lordo:

$$R_{mal} = \text{€/mq } 6,30 \times 12 \times \text{mq } 218,91 = \mathbf{€ 16.549,59}$$

Da tale importo, detraendo una somma pari al 3% per imposte, tasse, oneri vari, manutenzioni, assicurazione, ecc., si ottiene il reddito netto che è pari a

$$R_{na} = R_{mal} - 0,03 R_{mal} (= R_{mal} \times 0,97) = \mathbf{€ 16.053,10}$$

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione si è tenuto conto della minore rischiosità degli investimenti nel settore commerciale e pertanto, come si evince anche dalla letteratura tecnica, esso varia, anche in funzione della specifica attività, tra $0,076 \div 0,086$.

Nel nostro caso abbiamo assunto un valore "i" pari a 0,081.

Si ha pertanto $V_o = R_{na} / i = € 16.053,10 / 0,081 = \mathbf{€ 198.186,42}$

Tale importo rappresenta il valore di stima del fabbricato in oggetto considerato nuovo, capace di assicurare quel determinato reddito netto.

Per risalire al valore di stima attuale bisogna effettuare delle detrazioni dovute alla vetustà del bene immobile ed alle spese necessarie per riportare lo stesso alla piena efficienza. Tenuto conto di quanto sopra ci appare congrua una detrazione pari al 10% del valore sopra calcolato.

Pertanto il valore di stima del fabbricato in questione è pari a:

$$V_o = € 198.186,42 \times 0,90 = € 178.367,77 = V_{u.i.(2)}$$



❖ VALORE DI STIMA del negozio: [V_{negozio}]

-negozio-

- Con il metodo di stima sintetico-comparativo abbiamo ottenuto il valore:

$$V_{u.i.(1)} = € 187.036,70.$$

- Con il secondo metodo di stima per capitalizzazione dei redditi il valore che si ottiene è:

$$V_{u.i.(2)} = € 178.367,77.$$

Mediando i due predetti valori in quanto compresi nell'alea estimale del 10%, si ottiene:

$$\blacksquare \quad V_{\text{negozio}} = [1/2(V_1 + V_2)] = € 182.702,23;$$

■ VALORE COMPLESSIVO DI STIMA del negozio [V_{negozio}]

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pari a € 182.702,23.

In cifra tonda:

$$V_{\text{negozio}} = € 182.700,00;$$

(diconsi €uro centoottantaduemilasettecento/00).-)



LOTTO N°3 – TERRENO

Destinazione Urbanistica

La particella di terreno in oggetto ricade nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Cerchiara di Calabria in **Zona "E" Agricola** per mq 2.720 ed in **Zona "B2" Omogenea di completamento** per mq 1.580 con i vincoli di seguito riportati:

ZONA "E" - AGRICOLA

Per la parte di particella di terreno identificata nel Catasto Terreni del Comune di Cerchiara di Calabria al foglio di mappa N.26, particella **75** di mq 2.720 sono prescritti i seguenti vincoli:

- Ricade nel perimetro del Parco Nazionale del Pollino;
- Idrogeologico Forestale;
- Legge 431/1985 - disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

ZONA "B2" – OMOGENEA DI COMPLETAMENTO

Per la parte di particella di terreno identificata nel Catasto Terreni del Comune di Cerchiara di Calabria al foglio di mappa N.26, particella **75** di mq 1.580 sono prescritti i seguenti vincoli:

- Ricade nel perimetro del Parco Nazionale del Pollino;
- Idrogeologico Forestale;

Valore venale in comune commercio dell'appezzamento di terreno

La superficie totale del terreno oggetto della presente perizia, di **mq 4.300**, si compone delle seguenti Zone: area ricadente in Zona "E" (agricola) di **mq 2.720**; area ricadente in Zona "B2" (omogenea di completamento) di **mq 1.580**.

Circa il criterio di stima da adottare al fine di pervenire ad un metodo di valutazione efficace e rispondente all'effettivo valore venale di comune commercio e cioè quello di scambio derivante dall'interazione della domanda e dell'offerta in libera contrattazione di mercato, il sottoscritto ha proceduto, previo sopralluogo, ai necessari accertamenti ed a taluni riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, esplicitamente utili per verificare l'ubicazione del terreno in esame, la sua consistenza, posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona.

Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al terreno in esame. Per la parte di particella di terreno ricadente in Zona "B2" (omogenea di completamento) sono stati presi anche a riferimento i valori tratti dalle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

1. STIMA DEL TERRENO RICADENTE IN ZONA "E" (agricola)

§ Previsione degli strumenti urbanistici

Lo strumento urbanistico vigente prevede per l'appezzamento di terreno oggetto della presente valutazione, la seguente destinazione: Zona E – Agricola;

§ Individuazione del criterio e della metodologia estimativa

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile prezzo di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità -tra i vari possibili valori- di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per determinare il valore dei beni in oggetto devono essere valutati il valore del terreno in funzione delle colture agricole e gli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. Considerato che allo stato di fatto non sono presenti fabbricati rurali, si deve tenere conto del solo valore del terreno che viene valutato nello stato di fatto e secondo le colture effettivamente praticate.

§ Stima del valore del terreno

a) Per la stima del valore dei terreni in oggetto, si è presa in considerazione la tabella stabilita dalla Commissione Provinciale Espropri, dalla quale risultano i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza. Detti valori fanno riferimento ai terreni agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, in ambito di aziende agricole operanti.

Il Comune di Cerchiara di Calabria fa parte della regione agraria N°11 della Provincia di Cosenza:

Regione agraria n.11 – Colline di Castrovillari: Castrovillari, **Cerchiara di Calabria**, Civita, Frascineto e S. Lorenzo Bellizzi.

L'ultimo anno che la Commissione Provinciale Espropri di Cosenza ha trasmesso le tabelle con i valori agricoli medi è il 2014, ed è quella che noi prendiamo in esame.

Il valore unitario dei terreni desunto dal valore agricolo medio relativo alla qualità di coltura *seminativo* fornito dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza, Regione Agraria n°11 comprendente, indica un valore medio per ettaro di euro 5.302,00 (€/mq 0,530).

Di conseguenza il valore del terreno è pari a **V₁ = € 1.441,60** (mq 2.720 x € 0,530);

b) Per la stima del valore del terreno in oggetto, si prende anche in considerazione la tabella stabilita dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Cosenza - Rilevazione 2020, dalla quale risultano i valori agricoli massimi e minimi per ettaro e per tipo di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza. Detti valori fanno riferimento ai terreni agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente

praticati, in ambito di aziende agricole operanti. Il Comune di Cerchiara di Calabria fa parte, come detto, della regione agraria N°11 della provincia di Cosenza.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono di ausilio alla stima. Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che il sottoscritto tecnico estimatore ha adattato tali valori, mediante l'utilizzazione di opportuni parametri di seguito specificati, al fine di ricavare il valore specifico del terreno agricolo oggetto di stima adeguandolo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base di calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed assume la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = (V_{\text{max}} * K_i) = V_{\text{max}} * (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n);$$

dove:

V_{max} = valore max ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale);

K_i = coeff.te numerico inferiore o uguale ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Il valore immobiliare del terreno oggetto di valutazione è pertanto influenzato dalle proprie caratteristiche tecniche, mediante l'applicazione di opportuni parametri numerici (coefficienti) che misurano il livello di qualità di ogni caratteristica.

Nello specifico per i terreni oggetto di valutazione competono i seguenti parametri di stima:

- accesso; ubicazione; età; qualità essenze;

| QUALITA' | SUPERFICIE (mq) | Valore Agricolo massimo per ettaro anno 2020 | Coefficiente riduttivo K_i | VALORE UNITARIO DEL FONDO |
|---------------------------------|-----------------|--|------------------------------|---------------------------|
| Seminativo | 2.720,00 | € 11.000,00 | 0,50 | € 1.496,00 |
| VALORE TOTALE TERRENO (V_2) | | | | € 1.496,00 |

Valore terreno = V_2 = € 1.496,00.

§ Valore di stima del terreno agricolo

Mediando i due valori stimati in precedenza si ottiene il Valore di stima del terreno:

■ $V_{\text{fondo}} = [1/2(V_1 + V_2)] = [1/2 (€ 1.441,60 + € 1.496,00)] = \underline{\underline{€ 1.468,80}};$

■ Valore di stima del terreno agricolo [V_{agricolo}] **-Terreno agricolo-**

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del **terreno agricolo** pari a € 1.468,80.

In cifra tonda:

$V_{\text{agricolo}} = \underline{\underline{€ 1.460,00}}$
(diconsi €uro millequattrocentosessanta/00).-

Che rappresenta il più probabile valore di mercato che può essere attribuito, alla attualità, al fondo di terreno agricolo in esame.

◆◆◆

2. STIMA DEL TERRENO RICADENTE IN ZONA "B2" (omogenea di completamento)

Ricade in Zona "B2" (omogenea di completamento) parte della particella di terreno 75, di circa mq 1.580.

In base agli elementi raccolti, il sottoscritto ha potuto rilevare la sufficiente domanda di acquisto dei terreni risultando il mercato fondiario della zona, in relazione alla destinazione urbanistica, di discreto interesse.

In particolare, il grado di commerciabilità da attribuire al terreno in oggetto è simile agli altri terreni ubicati nella stessa zona aventi analoghe tipologie urbanistiche.

Facendo riferimento ai costi reali di mercato dei terreni limitrofi aventi caratteristiche simili a quello in argomento ed applicando a tali costi opportuni coefficienti correttivi che tengano conto dell'effettivo stato di

fatto in cui si trova il terreno in esame (forma regolare, pendenza minima, strade di accesso, presenza di opere di urbanizzazione primaria, vicinanza all'area già edificata); in considerazione delle caratteristiche del terreno, della destinazione urbanistica, dei prezzi di mercato praticati nella zona; tenendo conto altresì che sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria, tali da incidere di fatto sul valore estimativo del suddetto terreno; il sottoscritto stima il valore dell'appezzamento di terreno sopra descritto riferito all'attualità.

VALUTAZIONE

Ai fini della presente valutazione si ritiene di adottare il criterio di stima sintetico o diretto attraverso il quale si ricava il valore dell'area in base ad una percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

In altre parole il valore del terreno (**V_{mt}**) è aliquota percentuale (**K**) del valore di mercato (**V_{mf}**) del fabbricato legittimamente edificabile: **V_{mt} = V_{mf} * K**, in cui:

- il valore di mercato di un fabbricato (**V_{mf}**) da determinarsi sulla base di opportune indagini di mercato e legato sia alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto - tipologia architettonica, finiture ecc. - che estrinseche - giacitura, centralità o marginalità, ecc - nonché a vivacità del mercato immobiliare (successo o insuccesso di forme di investimento diverse, periodi di crisi, ecc.); a tal fine, oltre ad assumere informazioni specifiche per la zona presso alcune agenzie immobiliari della città, sono particolarmente consultati, con attribuzione di veridicità, alcuni listini pubblicati da riviste specializzate;
- il coefficiente **K** è influenzato in modo particolare dai fattori di marginalità o centralità dell'area (cresce con la vicinanza al centro), dalla qualità delle tipologie realizzabili (cresce passando da tipologie di tipo condominiale ordinario a tipologie di tipo mono – bifamiliare signorile).

La determinazione del valore venale dell'area dipende, quindi, dal valore di mercato (**V_{mf}**) del fabbricato su di essa legittimamente edificabile, stimabile sulla base al prezzo unitario medio a mq di superficie lorda di solaio (**S_{lp}**) normalmente richiesto sulla piazza di Cerchiara di Calabria opportunamente ragguagliato secondo l'indice territoriale di edificabilità (**I_f**) della zona omogenea di appartenenza.

GIUDIZIO DI STIMA SINTETICA

Il valore unitario di mercato (**V_{mf}**) di superficie lorda di piano (**S_{lp}**) è stato determinato in base ai valori rilevati delle quotazioni del mercato immobiliare residenziale registrata nel 2° semestre 2021 riportato da riviste specializzate di settore ed in particolare in base al valore tratto dalle "Tabelle OMI – quotazioni 2° semestre 2021" pari ad €/mq 425,00 (**V_{mf}**) che si ritiene congruo.

L'indice fondiario di cubatura o indice di edificabilità (**I_f**) è dato dal rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), fra il volume dell'edificio (**V**) o del complesso di edifici realizzabili e la superficie fondiaria del lotto e rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (**S_f**).

Per l'area in oggetto tal indice è pari a

$$(I_f) = 2,5 \text{ mc/mq (tratto dalle NTA e riportato nel C.D.U.)}$$

Il volume residenziale edificabile (**V**) è determinato dal prodotto dell'indice di edificabilità dell'area per la rispettiva superficie.

$$V = \text{mq } 1.580,00 \times 2,50 \text{ mc/mq} = \text{mc } 3.950,00 (V)$$

La superficie lorda di piano realizzabile (**S_{lp}**) è ottenuta dividendo per 3,00 (quale altezza di interpiano assunta convenzionalmente dallo Strumento Urbanistico per i volumi residenziali) il volume residenziale edificabile.

$$S_{lp} = \text{mc } 3.950 / H \text{ m } 3,00 = \text{mq } 1.316,67(S_{lp})$$

Il valore di mercato dell'edificio realizzabile (**V_{mf}**) sulle aree in esame è ottenuto moltiplicando il valore unitario di mercato (**V_{mf}**) per la superficie lorda di pavimento realizzabile (**S_{lp}**)

$$V_{mf} = \text{€/mq } 425,00 \times \text{mq } 1.316,67 = \text{€ } 559.584,75 (V_{mf})$$

L'incidenza dell'area (**K**) sul valore di mercato del fabbricato potenzialmente realizzabile è determinata sulla base dell'esperienza rilevabile nella piazza di Cerchiara di Calabria confrontata con le indicazioni delle riviste specializzate di settore "Consulente Immobiliare e Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate-Territorio”.

Le analisi condotte riferite all'area di Cerchiara di Calabria ed in particolare quelle relative alla zona in oggetto, tenuto anche conto del miglioramento dell'ambiente circostante attuale e futuro previsto dal vigente Strumento Urbanistico, si ritiene di assumere una incidenza media pari al **9% (K)**.

Pertanto in base alle considerazioni sopra esposte si ritiene di determinare il valore delle aree (Vmt) in oggetto applicando la già citata formula **Vmt = Vmf * K**

$$\mathbf{Vmt} = \text{€ } 559.584,75 \times 0,09 = \text{€ } 50.362,62$$

Dal rapporto tra il valore delle aree (Vmt) e la superficie del terreno oggetto di stima, si determina il valore di riferimento all'attualità:

$$\mathbf{V_m} = \text{€ } 50.362,62/\text{mq } 1.580,00 = \text{€}/\text{mq } \mathbf{31,87};$$

VALORE APPEZZAMENTO DI TERRENO

Si riportano di seguito per il terreno oggetto di stima di complessivi **mq 4.300** i Valori di stima come sopra determinati, riferiti alle due aree omogenee. Risulta:

| Zona Urbanistica | FOGLIO 26 | Superficie (mq) | Valore di riferimento (€ / mq) | Valore stimato (€) |
|-----------------------------|------------|-----------------|--------------------------------|--------------------|
| | Particella | | | |
| E | 75 | 2.720 | 0,54 | 1.460,00 |
| B2 | 75 | 1.580 | 32,00 | 50.560,00 |
| Valore complessivo di stima | | | | 52.020,00 |



LOTTO N°4 – UFFICIO

VALORE DI STIMA dell'immobile:

-[Valutazione del bene - **V**_{ufficio}]-

Per la valutazione dell'immobile in esame occorre individuare correttamente il criterio e la metodologia estimativa da adottare.

In generale la formulazione di un giudizio di valore deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
- individuazione di dati elementari reali e di dati ipotetici.

Il giudizio emergerà, ovviamente, dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Nella fattispecie il tipo economico per il compendio in esame è il **valore di mercato**: la metodologia adottata si avvarrà del procedimento sintetico e di quello analitico.

NOTA: *Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico-finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.*

§ - CRITERI di STIMA UTILIZZATI

Nelle valutazioni riguardanti i fabbricati con destinazione d'uso civile-commerciale è possibile applicare la stima sintetica poiché generalmente nella zona esistono immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, già venduti, cui poter fare riferimento.

Determinato il prezzo medio di mercato per immobili simili a quello in esame, tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno del fabbricato e passare, infine, all'interno dell'u.i.

E' possibile anche adottare il criterio di **stima analitica per capitalizzazione dei redditi** producibili con la locazione delle unità immobiliari.

In questo metodo il più probabile valore di mercato dell'immobile è determinato attraverso l'accertamento del più probabile reddito netto che si può ricavare dallo stesso, dandolo in uso, e la sua capitalizzazione.

Al valore così ottenuto bisogna eseguire le opportune detrazioni per tener conto delle condizioni dell'immobile dovute a vetustà o ad altre deficienze.

Nel nostro caso utilizzeremo entrambi i criteri al fine di comparare i risultati che da essi si ottengono.

● **STIMA SINTETICA-COMPARATIVA:**

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà determinato adottando il criterio in uso di assimilazione economica comparativa rispetto a quello standard corrente nella zona, attraverso opportuni parametri di raffronto dell'incremento o decremento del valore medio ideale del bene.

Per quest'ultimo si intende quello unitario della zona quale media statistica di valori reperibili dalle indagini di mercato o presso i pubblici uffici immobiliari. È prassi valutare i parametri correttivi per la comparazione dell'immobile di cui è causa rispetto a quello ideale di riferimento, evidenziando potenzialità e suscettività da una parte e coefficienti decrementali dall'altra secondo gradienti logici basati sulle osservazioni che di seguito saranno riportate. Determinato infine il coefficiente complessivo di confronto tra il valore ideale e quello reale, se ne ricava conseguentemente il valore di mercato più probabile. Così operando, attraverso comparazioni riferite alla specificità dell'immobile, si procederà a determinare il suo valore di mercato basandolo su premesse obiettive e concrete motivazioni in modo tale da esprimere un giudizio di stima coerente, logico e quanto più possibile sereno. Di seguito si rassegna il procedimento estimativo adottato.

1) Definizione del valore unitario medio corrente nella zona.

Al fine di ricercare il prezzo di libera compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima sarebbe poco utile riportare dati estratti da atti di compravendita, fino a qualche anno fa basati sul valore catastale, notoriamente molto inferiore a quello reale che nessuno aveva interesse a dichiarare. Solo ultimamente l'Agenzia delle Entrate sta svolgendo accertamenti mirati ad evidenziare evasioni fiscali spesso rilevanti. Si ritiene pertanto opportuno definire il valore unitario di mercato consultando i dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, reso a cura dell'Agenzia del Territorio, e già corretti a seguito di detti accertamenti e/o verifiche; inoltre, per la valutazione dell'immobile, si farà riferimento anche ad altre fonti di informazione quali le agenzie immobiliari ed il Borsino Immobiliare.

e) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

All'interno della ripartizione del territorio comunale di Villapiana, il bene ricade nella Microzona classificata E1-Periferica/Suburbana Villapiana Lido / Scalo. All'interno della zona la rilevazione di mercato riferita al II° semestre 2021 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 640-940 €/mq, con un valore medio pari a 790 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA Comune: VILLAPIANA

Fascia/zona: Suburbana/VILLAPIANA LIDO VILLAPIANA SCALO

Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------|--------------------|-----------------------|-------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Laboratori | NORMALE | 250 | 310 | L | 1,3 | 1,6 | L |
| Magazzini | NORMALE | 250 | 375 | L | 1,3 | 1,8 | L |
| Negozi | NORMALE | 740 | 1.150 | L | 4,7 | 8,3 | L |
| Uffici | NORMALE | 640 | 940 | L | 3,1 | 4,7 | L |

f) Consultazione banca dati delle Quotazioni immobiliari di Cosenza (Borsino Immobiliare).

All'interno dell'area interessata il riferimento di mercato, aggiornato a aprile 2022, restituisce un range di valori compreso tra 496 e 814 €/mq, con un valore medio pari a 655 €/mq.

| Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali | | | | | | | | Quotazioni & Rendimenti | |
|--|---------|-----|-----|---|------|------|---|-------------------------|--|
| Uffici | NORMALE | 496 | 814 | L | 2,81 | 4,49 | L | | |

Per il Comune di Villapiana, in zona periferica, in riferimento a locali con destinazione uffici e stato conservativo normale, le quotazioni di mercato indicano valori compresi tra un minimo di €/mq 496,00 (Borsino) ed un massimo di €/mq 940,00 (OMI). Il valore medio complessivo è pari a €/mq 718,00.

Si ritiene opportuno adottare a base del calcolo un parametro pari ad €/mq 720,00, ottenuto quale valore medio, ricalibrato in ragione del particolare taglio dimensionale e dell'ubicazione specifica.

Si noti che la superficie (lorda) da considerare è da conteggiarsi comprendendo anche le murature.

2) Definizione del valore unitario di mercato dell'immobile.

Al fine di giungere al più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, appare opportuno individuare otto parametri significativi da tenere in considerazione:

- | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------|
| a) parametro zonale; | b) parametro strutturale; | c) parametro di finitura; |
| d) parametro impiantistico; | e) parametro funzionale; | f) parametro urbanistico; |
| g) parametro di trasformazione; | h) parametro estetico - architettonico. | |

a) il parametro zonale tiene conto dell'accessibilità, del contesto in cui si trova l'immobile e dei servizi esistenti. L'immobile, ubicato in zona periferica, discretamente raggiungibile con mezzi pubblici e/o autovetture. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **zonale** un valore pari a **1,02**.

b) Sotto l'aspetto costruttivo, una qualificazione attenta contempla le condizioni di ordine statico-strutturale.

L'immobile è a struttura portante in muratura, non presenta lesioni o altri segni di dissesto. Per tutte le considerazioni precedenti, ricordando che occorre confrontare l'immobile con gli altri presenti in zona, all'indicatore **strutturale** complessivo si assegna un valore pari a **1,00**.

c) I materiali di finitura utilizzati, pavimenti, rivestimenti, porte interne sono di buona qualità. Per queste considerazioni all'immobile si assegna un parametro di **finitura** di **1,03**.

d) Gli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario dell'immobile sono conformi all'attuale normativa; sanitari e rubinetteria sono di buona qualità. Si ritiene assegnare al parametro **impiantistico** il valore di **1,01**.

e) Il parametro **funzionale** riguarda il livello di fruizione dell'immobile. A tale parametro si dà un giudizio incrementale in quanto gli spazi interni sono razionali e ben distribuiti. Per quanto esposto si assume un valore pari a **1,02**.

f) Il parametro urbanistico dipende dal rispetto delle Norme, dalla presenza delle autorizzazioni di Legge e dalla congrua identificazione catastale dell'immobile. Dall'analisi della documentazione e dal rilievo effettuato si torna a rilevare quanto segue: la stanza adibita ad ufficio contraddistinta in planimetria con la lettera A oltre ad essere stata ampliata verso est di mq 7,43, tanto da ampliare anche la sagoma originaria (assentita) del fabbricato, per come sopra già detto, si pone al di fuori dell'unità immobiliare di cui si discute, atteso che, è stata chiusa una porta comunicante con il resto dell'immobile ed è stata creata un'apertura che collega detto vano con l'immobile adiacente di proprietà del Sig. [REDACTED]. L'immobile, quindi, è difforme sotto l'aspetto urbanistico – edilizio, ma è sanabile; inoltre, in Catasto risulta in categoria A/2 (civile abitazione) ma, per le caratteristiche proprie dell'u.i. allo stato attuale il classamento corretto è A/10 (uffici e studi privati).

Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **urbanistico** il valore di **0,95**.

g) La costruzione permette una diversa distribuzione interna alquanto limitata degli ambienti. Di conseguenza si assegna al parametro di **trasformazione** il valore incrementale di **0,98**.

h) Il parametro estetico - architettonico attiene la valenza e la qualità formale e compositiva dell'immobile, sia in riferimento alle peculiarità delle facciate esterne che agli ambienti interni. Non sono, allo stato attuale, necessari interventi di manutenzione all'interno ed all'esterno del fabbricato. Di conseguenza al parametro **estetico-architettonico** si assegna un valore pari a **1,02**.

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto di quelli fin qui definiti è il seguente:

$$(1,02 \times 1,00 \times 1,03 \times 1,01 \times 1,02 \times 0,95 \times 0,98 \times 1,02) = \mathbf{1,02}.$$

❖ ❖ ❖

■ CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle *caratteristiche estrinseche*, con particolare riferimento alla localizzazione;
- delle *caratteristiche intrinseche*, con particolare riferimento allo stato conservativo;

moltiplicando il coefficiente correttivo sopra determinato per il valore unitario ideale medio già individuato, si ottiene il valore di stima unitario dell'immobile che quindi è pari a: €/mq 720,00 x 1,02 = **€/mq 734,40**.

L'unità immobiliare, risultando libera, non è gravata da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutata e conserva quindi il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: 1.00.

❖ ❖ ❖

■ SUPERFICIE COMMERCIALE

La **superficie lorda vendibile** complessiva del fabbricato oggetto di stima è ottenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, utilizzando i coefficienti di ragguaglio pari all'unità per gli ambienti destinati ad opificio; 10% per la parte di corte di pertinenza esclusiva coincidente con la superficie coperta delle u.i. (= mq 174,09) e 2% per la parte eccedente (= mq

243,00 - mq 174,09 = mq 68,91). Risulta:

| | |
|--|--------------------------------|
| ○ Ufficio [piano terra] = | mq 174,09 x 1,00 = mq 174,09 + |
| ○ Androne [piano terra] = | mq 7,78 x 0,30 = mq 2,33 + |
| ○ Area coincidente con la superficie coperta = | mq 174,09 x 0,10 = mq 17,41 + |
| ○ Parte eccedente dell'area di corte (= mq 243,00 - mq 174,09) | mq 68,91 x 0,02 = mq 1,37 = |
| TOTALE superficie Ufficio | <u>mq 195,20</u> |

❖ ❖ ❖

3) *Stima del più probabile valore di mercato dell'ufficio.*

Da quanto esposto ai punti precedenti, moltiplicando la superficie commerciale dell'u.i. pari a mq 195,20 per il valore di stima unitario, si ottiene il più probabile VALORE di MERCATO dell'IMMOBILE, che è dal sottoscritto stimato pari ad **€ 143.354,88** (= mq 195,20 x €/mq 734,40).

$$V = \text{mq } 195,20 \times \text{€/mq } 734,40 = \mathbf{€ 143.354,88} = V_{u.i.(1)}$$

◆◆◆

● STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'accertamento del più probabile reddito e la sua capitalizzazione. Dovendo determinare il valore del locale commerciale, il reddito che si deve considerare è quello ricavabile dando in uso l'unità immobiliare.

Si è applicata la formula $V_o = R_{na} / i;$ in cui:

V_o indica il valore all'istante della stima dell'immobile e che coincide con la somma dei redditi futuri esistenti scontati all'attualità;

R_{na} è il reddito netto annuo, costante, posticipato, a durata indefinita;

i (o anche r) è il tasso di sconto o di capitalizzazione.

Il Reddito medio annuo lordo ottenibile (R_{mal}) è stato determinato facendo un'analisi di mercato per situazioni simili, ottenendo un valore di fitto per mq e per mese variabile fra 2,81 e 4,70 euro, tenuto conto delle caratteristiche, tipologia e consistenza dell'u.i. in esame. Ne scaturisce un presunto canone locatizio pari a circa 730,00 €/mese. Assumiamo pertanto un valore di 3,75 euro/mq x mese.

Considerato che la superficie lorda vendibile dell'u.i. è pari a **mq 195,20** si ottiene il seguente valore per quanto riguarda il reddito annuo lordo:

$$R_{mal} = \text{€/mq } 3,75 \times 12 \times \text{mq } 195,20 = \mathbf{€ 8.784,00}$$

Da tale importo, detraendo una somma pari al 3% per imposte, tasse, oneri vari, manutenzioni, assicurazione, ecc., si ottiene il reddito netto che è pari a

$$R_{na} = R_{mal} - 0,03 R_{mal} (= R_{mal} \times 0,97) = \mathbf{€ 8.520,48}$$

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione si è tenuto conto della minore rischiosità degli investimenti nel settore commerciale e pertanto, come si evince anche dalla letteratura tecnica, esso varia, anche in funzione della specifica attività, tra 0,058 ÷ 0,060.

Nel nostro caso abbiamo assunto un valore "i" pari a 0,059.

$$\text{Si ha pertanto } V_o = R_{na} / i = \text{€ } 8.520,48 / 0,059 = \mathbf{€ 144.414,91}$$

Tale importo rappresenta il valore di stima del fabbricato in oggetto considerato nuovo, capace di assicurare quel determinato reddito netto.

Per risalire al valore di stima attuale bisogna effettuare delle detrazioni dovute alla vetustà del bene immobile ed alle spese necessarie per riportare lo stesso alla piena efficienza. Tenuto conto di quanto sopra ci appare congrua una detrazione pari al 5% del valore sopra calcolato.

Pertanto il valore di stima del fabbricato in questione è pari a:

$$V_o = € 144.414,91 \times 0,95 = € 137.194,16 = V_{u.i.(2)}$$

◆◆◆

❖ VALORE DI STIMA dell'ufficio: [$V_{ufficio}$]

-ufficio-

- Con il metodo di stima sintetico-comparativo abbiamo ottenuto il valore:

$$V_{u.i.(1)} = € 143.354,88.$$

- Con il secondo metodo di stima per capitalizzazione dei redditi il valore che si ottiene è:

$$V_{u.i.(2)} = € 137.194,16$$

Mediando i due predetti valori in quanto compresi nell'alea estimale del 10%, si ottiene:

$$\blacksquare V_{ufficio} = [1/2(V_1 + V_2)] = € 140.274,52;$$

■ VALORE COMPLESSIVO DI STIMA dell'ufficio [$V_{ufficio}$]

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pari a € 140.274,52.

In cifra tonda: $V_{ufficio} = € 140.270,00$.

(diconsi €uro centoquarantamila duecentosettanta/00).-

◆◆◆

| RIEPILOGO IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO | | | | | | |
|--|---|----------|-------------------|-----------------------------|---|----------------------------|
| Lotto | Identificativo | Mq | Valore di Stima € | Quota oggetto di fallimento | Valore di Stima € Parte oggetto di fallimento | Canone di locazione €/mese |
| 1 | Opificio Industriale | 2.146,20 | 583.895,00 | 1/1 | 583.895,00 | 3.000,00 |
| | di cui sub 9 | 1.656,57 | 450.321,00 | | 450.321,00 | 2.314,52 |
| | di cui sub 4, 5, 7, 10, corte comune sub 12 | 489,63 | 133.574,00 | | 133.574,00 | 685,48 |
| 2 | Locale Commerciale | 218,91 | 182.700,00 | 1/1 | 182.700,00 | 1.380,00 |
| 3 | Terreno foglio n.26 part.IIa n.75 | 4.300 | 52.020,00 | 1/1 | 52.020,00 | / |
| 4 | Ufficio | 195,20 | 140.270,00 | 1/3 | 46.756,66 | 730,00 |
| Totale Valore di Stima | | / | 958.885,00 € | | 865.371,66 € | / |

Nel ringraziare per la fiducia accordata e rimanendo a VS completa disposizione per eventuale ulteriore chiarimento.

Ossequia

Luogo: Cerisano (CS)

Data: 30 Maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Camporotondo



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)
UFFICIO FALLIMENTI

ALLEGATI

Procedura Fallimentare F.Ili Ruscelli s.a.s. di [REDACTED] C., nonché, del socio accomandatario [REDACTED]
Fallimento n°21/2021 R.G.F.

Luogo: Cerisano (CS)

Data: 30 Maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Camporotondo

