

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione CIVILE

---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Procedimento N°24/2020 r.f. – sent. n. 24 del 22/07/2020

---

GIUDICE: dott. Giorgio Previte

CURATORE: dott. Giuseppe Giacomantonio

Ing. Maurizio Massaro



Cosenza, 15/12/2020

---

**Studio Tecnico di Progettazione**

**Ing. Maurizio Massaro**

**Via Molinella n.19 - 87100 – Cosenza**

**Tel./Fax. 0984/413058 – cell. 329/4122857**

**E-Mail [ing.massarom@gmail.com](mailto:ing.massarom@gmail.com) – PEC: [studio@ingmassaro.it](mailto:studio@ingmassaro.it)**

## **PERIZIA TECNICA DI STIMA**

Il sottoscritto ing. Maurizio Massaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 3059, con studio tecnico in via Molinella n.19 – 87100 Cosenza, in riferimento all'incarico, ricevuto dal Dott. Giuseppe Giacomantonio, in qualità di Curatore del

in data 29/09/2020, per la determinazione del valore economico del compendio immobiliare di proprietà della società, sito nel Comune di Rende, nella zona industriale c.da Lecco, dopo aver effettuato numerosi sopralluoghi, descrive nella presente perizia tecnica quanto rinvenuto.

### **1. ATTIVITA' PRELIMINARE**

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha eseguito nove sopralluoghi, dal 09 di ottobre al 15 dicembre, presso i luoghi oggetto di perizia, per effettuare rilievi planimetrici e fotografici ed ricercare ed acquisire la documentazione cartacea necessaria ai fini delle verifiche necessarie.

Durante i sopralluoghi, il sottoscritto ha avuto modo di visionare parzialmente ed acquisire in copia, la documentazione trovata in azienda, relativa a progetti dei fabbricati, autorizzazioni e certificazioni, etc.. Dall'esame di tale documentazione è emerso che la società

risulta comproprietaria di un lotto di terreno, di circa 7.200 mq., comprendente n.3 capannoni industriali adiacenti, internamente collegati tra di loro, (dei quali due sono di proprietà esclusiva ed uno di altra società) e un locale tecnico (adibito a loc. impianti tecnologici), oltre a due altri piccoli corpi di fabbrica (che risultano destinati a cabina elettrica), detenuti in comproprietà con l'altra società proprietaria del capannone identificato con la p.lla 348.

Il sottoscritto successivamente ha consultato la banca dati dell’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) per acquisire le mappe e le visure catastali aggiornate, dalle quali è emersa la seguente situazione:

la proprietà della società (che in catasto è stata erroneamente riportata, per alcuni immobili, come ) è di seguito indicata:

DATI CATASTALI TERRENI E FABBRICATI								
Comune	Foglio	p.IIa	sub.	Consistenza	Classe	Categoria	Rendita	proprietà
RENDE	22	346				D/7	€ 16 306,60	100%
RENDE	22	347	3	60 vani	1	A/10	€ 15 338,77	100%
RENDE	22	363	2	16 mq.	2	C/2	€ 49,58	100%
RENDE	22	498	1			D/1	€ 70,00	50%
RENDE	22	499	1			D/1	€ 70,00	50%
RENDE	22	349		4150 mq.		Ente Urbano		50%

Tali immobili, oggetto di stima, sono pervenuti alla società con atto di compravendita, a firma del Notaio Scornajenghi, del 28/11/200 n. 47932 rep. N. 16624 (riportato nell’“allegato 2”). Su tali immobili sono presenti diverse ipoteche relativi, tra cui in ultimo l’atto giudiziario concernente il decreto di ammissione al concordato preventivo (vedasi “allegato 8” riportante le diverse ispezioni ipocatastali effettuate).

Si riportano in “allegato 4” altresì l’estratto di mappa e le visure catastali del compendio immobiliare.

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

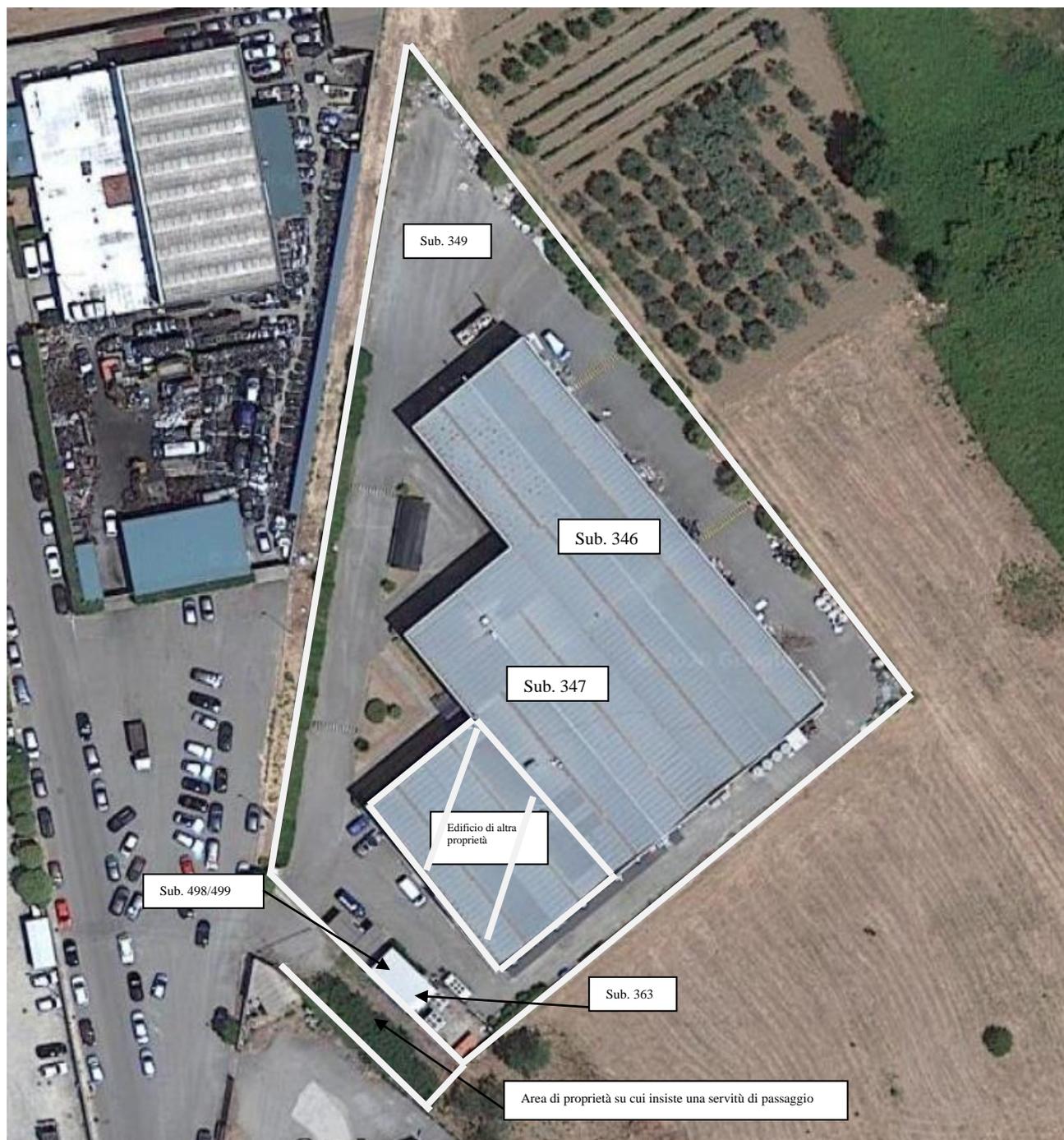
Tutti gli immobili, oggetto della presente perizia, si trovano nella stessa zona del Comune di Rende (CS), nella zona industriale denominata c.da Lecco. La zona interessata dista circa 1 km dallo svincolo autostradale della Salerno-Reggio Calabria, uscita Cosenza Nord / Rende, ed è disposta direttamente prospiciente sulla viabilità interna della zona industriale (ASI). L'intero comparto ricade in zona D1 (Interventi Produttivi) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii (si riporta in "allegato 10" estratto del piano regolatore).



Tutta l'area oggetto di stima risulta opportunamente recintata ed è accessibile da un ampio cancello scorrevole oltre ad uno pedonale. Lateralmente al compendio immobiliare, lato Nord, vi è un'altra strada (chiamata strada comunale delle forche vecchie), attualmente non utilizzata e completamente invasa dalla vegetazione.



Nella ortofoto che segue sono stati indicate le particelle di riferimento, appartenenti agli immobili oggetto di perizia ed i confini del lotto, che assume una forma trapezoidale.





Il compendio immobiliare da stimare verrà suddiviso, per tipologia, in 2 macrolotti, essendo le altre particelle in parte in comproprietà con l'altra società e quindi non valutabili singolarmente se non come valore aggiunto. Inoltre l'accesso e la corte, per come attualmente è stata realizzata la struttura, non potranno che essere comuni ed indivisi, così come alcuni impianti che servono tutti gli immobili, a meno che questi ultimi non vengano completamente realizzati ex-novo.

## **2.1 Immobile identificato al F.22 p.lla 346**

L'immobile, riportato al N.C.E.U. al f.22 p.la 346, è un capannone sistemato nel lato est della corte, opposto all'ingresso, di superficie complessiva pari a 1435 mq. e categoria D/7. L'immobile confina per tre lati con la corte comune e per una porzione con l'altro immobile di cui al punto successivo, con il quale è comunicante.

E' stato realizzato agli inizi degli anni 2000, completamente in pannellatura prefabbricata in cemento precompresso ed è disposto su un unico livello. Attualmente si presenta separato in due zone, regolarmente compartimentate, con pareti REI 120 e porte REI 120,: una destinata a deposito, di circa 460 mq. e la restante parte a zona di stoccaggio e confezionamento, di circa 975 mq., comprensivo di un locale ufficio spedizioni. Il capannone ha tre accessi per automezzi, per il carico e scarico, distribuiti su due lati, e altri 6 accessi distribuiti uniformemente su tutti i lati, alcuni dei quali sono considerati uscite di emergenza e dotati di tutti i dispositivi antipanico e di segnalazione.

Il capannone inoltre risulta comunicante a mezzo porta REI con il piano terra degli uffici e, a mezzo una scala in ferro, con il primo piano uffici, sempre a mezzo porte di compartimentazione.

Lo stato d'uso del fabbricato, considerata la sua attuale destinazione, risulta in condizioni quasi discrete internamente anche se sono evidenti, in diverse aree, segni di infiltrazioni provenienti

dalla copertura, che necessita di revisione. Sono diverse le zone dove si è manifestata l'infiltrazione dell'acqua, in parte proveniente dalla copertura ed in parte anche dagli infissi esterni. Inoltre la facciata esterna risulta in cattivo stato di manutenzione e dovrà essere comunque ripresa, come evidenziato nelle foto.

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi, è risultato ancora pieno di materiale dell'impresa e di materiale di altre imprese che facevano capo alla sede (da quanto potuto accertare da alcune etichette presenti su alcuni beni), quali scaffalatura, materiale edile ed elettronico obsoleto di vario genere, numerose riviste e molto materiale che necessita di regolare smaltimento (RAEE etc.).

*Rif. Foto (nn. 1-14) – allegato 1*

## **2.2 Immobile identificato al F.22 p.lla 347 sub.3**

L'immobile, riportato al N.C.E.U. al f.22 p.lla 347 sub.3, è un corpo di fabbrica di superficie complessiva pari a 1.884 mq., con categoria A/10, collocato al centro tra il capannone di cui al precedente punto (p.lla 346) e un altro corpo di fabbrica, di altra proprietà (p.lla 348); con entrambi i due corpi adiacenti risulta comunicante attraverso aperture di diverse dimensioni e sistemate in diversi punti. E' stato realizzato agli inizi degli anni 2000 in pannellatura prefabbricata in cemento precompresso ed è disposto su due livelli, di superficie pari a mq. 942 ciascuno, comunicanti tra di loro attraverso n. 2 scale di accesso. L'intero corpo di fabbrica è destinato ad uffici ed è così suddiviso:

- Piano terra: destinato ad uffici con servizi igienici suddivisi in due blocchi, archivi e locali tecnici (CED etc.);
- Piano primo: destinato ad uffici con servizi igienici suddivisi in due blocchi, archivi e locali tecnici;

L'immobile ha due accessi, uno fronte cancello di accesso, con ampia porta ed un secondo accesso sistemato sul lato sud, lateralmente al corpo. Come già accennato precedentemente, l'immobile risulta collegato, attraverso opportuna porta tagliafuoco REI, con il capannone, sia al piano terra che al piano primo, mentre per la parte opposta invece risulta collegato all'altro corpo di fabbrica di altra proprietà, attraverso aperture libere. In caso di vendita del blocco singolo si dovrà procedere alla chiusura sia delle porte REI (attraverso murature) che anche delle aperture, con spese di cui si terrà conto nella valutazione di stima.

I due livelli sono comunicanti tra di loro attraverso due scale di idonee dimensioni, sistemate in due zone diverse dello stabile.

Lo stato d'uso del fabbricato risulta non in buone condizioni ma necessita di urgenti manutenzioni, sia esterne che interne, come verificabile anche dalle numerose foto allegate, sia sulla copertura che sugli infissi e sulle facciate.

*Rif. Foto (nn. 15-24) – allegato 1*

### **2.3 Locali tecnici e corte comune identificati al F.22 p.lla 349 - 498 - 499- 363**

La corte complessivamente occupa una superficie di circa 7.200 mq., inclusi i corpi di fabbrica sopra descritti.

La corte, identificata con la p.lla 349, risulta essere completamente asfaltata e costituita da zone parcheggi e zone verdi e risulta circondare interamente il compendio immobiliare. Oltre ad un sistema di illuminazione esterna, è presente una recinzione realizzata in muretti di cemento e ringhiera metallica. Sulla corte insistono anche le cisterne (40 mila litri) per l'impianto antincendio, i gruppi di climatizzazione, un gruppo elettrogeno, opportunamente recintato, ed una serie di tettoie e strutture in ferro, di cui non vi è traccia nella documentazione tecnica reperita. La corte risulta abbondantemente invasa dalla vegetazione non curata, e da diverso materiale che necessita del regolare smaltimento. Infine, sempre sulla corte insistono anche alcuni ponteggi, montati probabilmente per eseguire manutenzione sui fabbricati.

Gli immobili identificati alle particelle nn.498 e 499 sono due piccoli corpi di fabbrica, di circa 12 mq. cadauno, con destinazione D/1, sistemati a ridosso del cancello di ingresso ed opportunamente recintati, dove sono sistemati due locali tecnici in parte destinati a cabina elettrica. Entrambi questi locali sono in comproprietà ed a servizio dell'intero compendio immobiliare. Il locale identificato con la p.lla 363 è di circa 16 mq. ed al suo interno è sistemata la cabina elettrica, con accesso anche dall'esterno; questo locale è di proprietà esclusiva dalla società



- in data 21/06/2012, veniva presentata al Comune di Rende da parte della società  
in qualità di proprietaria dell'immobile identificato al  
f.22 p.lla 347 su.2, regolare S.C.I.A., relativa al cambio di destinazione d'uso di  
un immobile da D/7 adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale  
ad A/10, Uffici, senza opere interne;

Da un rilievo metrico effettuato sulla struttura si evince che lo stato di fatto risulta diverso sia dall'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune che dalle planimetrie catastali (che si riportano nell'"allegato 6"). Poiché il sottoscritto non ha trovato alcuna traccia di altri titoli, oltre a quelli sopra citati, si può affermare che sicuramente vi è una difformità sia urbanistica che catastale. In particolare tale difformità consiste in una diversa distribuzione interna degli spazi, che nel tempo hanno evidentemente cambiato la destinazione d'uso; a tal proposito si allega una planimetria dello stato di fatto dell'immobile, riportante le nuove distribuzioni interne ("allegato 9"). Si notano anche diverse difformità sulle facciate esterne, quali tettoie per la copertura dei servizi, strutture in ferro di copertura nel piazzale ed un piccolo box in lamiera.

Inoltre si precisa che la struttura è dotata di numerosi impianti: idrico sanitario, elettrico, climatizzazione, gruppo di continuità, gruppo elettrogeno, impianto rilevazione fumi, impianto idrico antincendio etc., il cui funzionamento non è stato possibile testare a causa dell'assenza di energia elettrica. In ogni caso, dati lo stato di abbandono e di scarsa manutenzione, evidente anche nella relazione fotografica, si può ragionevolmente ritenere che tali impianti debbano essere completamente revisionati, con particolare riferimento alla sostituzione delle macchine di climatizzazione, del gruppo pompe antincendio e della cabina elettrica. Inoltre, a causa dell'assenza

di elettricità, oltre a non poter testare gli impianti, non è stato nemmeno possibile verificare il loro sezionamento, in quanto molte linee sono comuni sia ai beni oggetto della presente procedura che anche quelli dell'altra società che detiene l'immobile collegato. Si precisa, infine, che, come evidenziato nelle planimetrie catastali, la divisione fisica dell'immobile di proprietà della società da quella di risulta di difficile esecuzione a causa della presenza della scala di collegamento tra i due livelli, ragion per cui si proporrà, ai fini della determinazione del valore finale, due diverse soluzioni di divisione dando loro una stima dei costi, che si ripercuoterà anche sul valore finale dell'immobile.

#### **4. DETERMINAZIONE DEL VALORE REALE DEI BENI**

##### **4.1 Criteri e Metodologia di stima**

La metodologia utilizzata, di seguito descritta, è quella per stima comparativa sintetica, utilizzando cioè una comparazione diretta con altri immobili, con caratteristiche simili, ed assumendo, quale termine di confronto, il parametro tecnico della superficie, direttamente proporzionale al valore dei beni stimati. Il valore, per metro quadrato, di immobili simili, è stato ricavato da una accurata indagine di mercato, consultando diverse agenzie immobiliari di zona ed on line (es. gallocase, immobiliare.it, casa.it, trovacase.net etc.). Il valore ottenuto è stato successivamente mediato con il valore di riferimento dell'Agenzia del Territorio, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), riferite all'ultimo aggiornamento (Anno 2020 primo semestre), che si riporta nell'"allegato 7" sia per la destinazione produttiva che terziaria (uffici).

In particolare i due parametri, così determinati, sono stati combinati tra loro, tenendo in considerazione le superfici lorde (commerciali), e dando egual peso (50%) al valore economico di mercato, rilevato attraverso le agenzie immobiliari interpellate, e a quello dell' Agenzia delle Entrate, ricavato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Al valore ottenuto, calcolato su uno stato conservativo normale, sono stati applicati successivamente diversi coefficienti (positivo o negativo) che tengono conto dell'attuale stato d'uso, delle diverse anomalie e note relative agli immobili, delle corti, servizi e servitù strettamente connesse e inscindibili da un punto di vista urbanistico. Inoltre, data la presenza nella zona di diverse costruzioni similari che vengono vendute contestualmente con la parte deposito ed annessa parte uffici, nella metodologia adottata invece, volendo scindere le due unità e quindi privando il deposito degli uffici e viceversa, si dovrà tener conto anche di una riduzione di valore, che invece non si verificherebbe in caso di vendita contestuale.

Tale metodologia adottata risulta notevolmente più veritiera, in quanto non solo ha il beneficio di avere un margine di obiettività più ampio, riducendo al minimo la discrezionalità del tecnico, ma anche di rendere marginale l'eventuale errore che potrebbe essere commesso nell'analisi di mercato, qualora si interpellino diverse agenzie immobiliari.

Si tenga inoltre in considerazione il fatto che, di proposito, non sono state considerate le rendite catastali dei diversi immobili, in quanto, nonostante siano state sottoposte a revisione secondo le ultime normative, esse continuano ad essere fortemente non in linea con i valori di mercato e pertanto altamente fuorvianti. Per tale ragione non sono state nemmeno citate nella presente perizia.

## **4.2 Stima del valore degli immobili**

Il valore degli immobili è dato dal prodotto tra il valore unitario mediato e la superficie espressa in metri quadrati. Il valore unitario mediato invece è calcolato prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (riportate in "allegato 7"), e i valori ricavati dall'indagine di mercato condotta in zona.

I valori, che vengono di seguito riportati, sono riferiti al mq. lordo (commerciale) dell'immobile. Si tenga inoltre in considerazione che, essendo la corte dei fabbricati difficilmente quantificabile, si è deciso di aumentare leggermente la media relativa al valore dei fabbricati, per tenere conto sia della presenza della superficie disponibile, che di tutti i servizi (locali tecnici, cabina elettrica, locale pompe, cisterne antincendio, impianti comuni etc.). La considerazione fatta è quanto mai più veritiera in quanto tutti le opere presenti nella corte sono a diretto servizio del compendio e non separabili da essi.

Al fine di individuare il valore finale, si terrà conto di tutti i comodi, le difformità urbanistiche e catastali riscontrate e gli interventi necessari per il ripristino dello stato funzionale degli immobili.

### ***4.2.1 Capannone industriale (f.22 p.lla 346)***

Per la valutazione di questa parte del compendio immobiliare, si utilizzerà la .

✚ I valori indicati dall'agenzia del territorio O.M.I. (anno 2020 1° semestre ) per il

Comune di Rende, nelle zone industriali, sono i seguenti:

Destinazione Produttiva – zona Periferica/CONCIO STOCCHI-LECCO-PUONTO-CODA DI VOLPE-VALENTINI-ISOLETTA

Capannoni Industriali : €. 395,00 – 690,00. Stato conservativo Normale. Il valore preso come riferimento, per il capannone, è pari a €. 450,00/mq.,.

✚ I valori ricavati dall'indagine di mercato:

Capannoni Industriali : €. 358,00 – 584,00. Stato conservativo Normale. Il valore preso come riferimento è il valore indicato mediato, pari a €. 445,00/mq.. Tale valore viene fuori dall'analisi di capannoni industriali dotati di uffici interni.

✚ Considerazione sugli indici di incremento/decremento del valore:

In merito al capannone si evidenzia come lo stato in cui versa, pieno di materiale, ha permesso solo parzialmente di verificarne lo stato di manutenzione; in ogni caso, come verificabile nelle foto, esistono diversi punti della copertura dai quali si infiltra acqua: oltre allo stato delle travi e delle pareti laterali, che ne indicano la presenza, vi sono anche tutti gli infissi che versano in pessimo stato di manutenzione, nonché anche la raccolta acque piovane della copertura; infatti le facciate del capannone risultano evidentemente danneggiate. Trattandosi della revisione della copertura, sulla quale non è stato possibile accedere, oltre che dalle facciate, nonché della sostituzione degli infissi, si è proceduto ad effettuare una stima, a mq. dell'incidenza dei lavori di ristrutturazione sopra indicati:

- Revisione del manto di copertura;

- Revisione e sostituzione del sistema di raccolte acque piovane (grondaie, scossaline etc.);
- Pulizia esterna, sulle facciate, delle aree aggredite dall'umidità;

Tali interventi incidono per circa 40 €/mq., per complessivi €. 60.000 di lavorazioni.

A ciò dovrà aggiungersi la sostituzione degli infissi, dai quali continua ad entrare acqua piovana: stimando una superficie complessiva vetrata pari a 50 mq. con un costo tra rimozione e smaltimento degli infissi vecchi, ponteggi e trabattelli per eseguire l'opera e montaggio dei nuovi infissi, pari a 400 €/mq. si ottiene un ulteriore onere pari ad €. 20.000.

Inoltre un'ulteriore decurtazione sta nel fatto che l'immobile non è servito né da banchine di carico/scarico e né da ampi piazzali, tali da renderlo utilizzabile anche da aziende che utilizzano autoarticolati, per le necessarie manovre. Tale incidenza può essere valutabile in un decremento del valore in termini percentuali pari al 3%.

Il valore complessivo dell'immobile, così determinato, è calcolato come segue:

p.IIa	destinazione d'uso	superficie lorda mq.	valore OMI	valore mercato	valore mediato	totale	decremento (3%)	lavori di manutenzione straordinaria	valore reale dell'immobile
346	capannone industriale	1435	€ 450,00	€ 445,00	€ 447,50	€ 642.162,50	€ 622.897,63	€ 80.000,00	€ 542.897,63

Il valore complessivo, in caso di vendita abbinato all'altro immobile, sarebbe pari ad  
**€. 542.897,63.**

In caso si decida di rendere l'unità immobiliare un lotto indipendente, allora, oltre ai decrementi sopra indicati, andranno aggiunti anche i seguenti:

- 1) I lavori di separazione dell'immobile che avranno un'incidenza molto bassa, circa 10.000 euro complessivi, per le chiusure delle porte, la rimozione e smaltimento della scala.
- 2) Il decremento legato alla mancanza delle zone uffici, che di fatto ne riducono l'utilizzabilità da numerose tipologie di aziende. Il decremento è stato determinato, in termini percentuali, in circa un 15%, calcolato dall'indagine di mercato, e rapportando il valore al mq. di un deposito, sul valore preso a riferimento.

p.lla	destinazione d'uso	superficie lorda mq.	valore OMI	valore mercato	valore mediato	totale	decremento (3%)	lavori di manutenzione straordinaria	valore reale dell'immobile	decremento separazione	decremento valore assenza ufficio
346	capannone industriale	1435	€ 450,00	€ 445,00	€ 447,50	€ 642.162,50	€ 622.897,63	€ 80.000,00	€ 542.897,63	€ 10.000,00	€ 81.434,64

Il valore complessivo del lotto singolo, è pari ad **€ 451.462,98**.

#### **4.2.2 Corpo uffici (f.22 p.lla 347)**

Per la valutazione di questa parte del compendio immobiliare, oltre allo stato d'uso e manutenzione dello stesso, si terrà conto del fatto che bisognerà effettuare due separazioni fisiche, con uffici e con altro immobile non di proprietà.

✚ I valori indicati dall'agenzia del territorio O.M.I. (anno 2020 1° semestre ) per il Comune di Rende, nelle zone industriali, sono i seguenti:

✚ zona Periferica/CONCIO STOCCHI-LECCO-PUONTO-CODA DI VOLPE-VALENTINI-ISOLETTA

Uffici : €. 920,00 – 1.300,00. Stato conservativo Normale. Il valore preso come riferimento, per le attività di uffici, è pari a €. 1.100,00/mq.;

✚ I valori ricavati dall'indagine di mercato:

Uffici : €. 350,00 – 900,00. Stato conservativo Normale. Il valore preso come riferimento è il valore mediato, pari a €. 820,00/mq..

✚ Considerazione sugli indici di incremento/decremento del valore:

In merito al corpo uffici, come già accennato in precedenza, l'immobile diventa facilmente separabile dal capannone deposito, ma per il corpo uffici dell'altra società l'intervento risulterebbe molto più complesso. Tale intervento, per completezza, sarà trattato a parte nel prossimo capitolo, e porterà ad un'ulteriore decurtazione del prezzo di mercato individuato.

Un'altra importante considerazione riguarda l'indagine di mercato che è stata condotta nell'ambito della zona industriale. I valori ricavati dall'indagine di mercato sono relativi a tipologie simili all'immobile oggetto di stima, che quindi contengono nel proprio compendio sia la zona deposito (più o meno grande) e sia la zona uffici. La separazione tra le due aree porterebbe ad un ulteriore decremento dell'immobile.

Tutto ciò premesso si analizzeranno quindi, in termini di valori economici, i deprezzamenti legati all'immobile:

❖ come evidenziato, anche nelle foto allegate, l'immobile è stato interessato, così come il capannone annesso, prima valutato, da numerose perdite ed infiltrazioni provenienti dalla copertura. I lavori da effettuare saranno quindi gli stessi descritti in precedenza, ossi:

- Revisione del manto di copertura;
- Revisione e sostituzione del sistema di raccolte acque piovane (grondaie, scossaline etc.);
- Pulizia delle aree aggredite dall'umidità;

Il costo, anche qui valutato intorno ai 40 €/mq, per complessivi €. 38.000 euro.

- ❖ A questo dovranno aggiungersi: la sostituzione degli infissi ormai non più idonei a mantenere l'acqua piovana che, come si vede dalle foto, ha ormai interessato tutta la zona, per cui, stimando una superficie complessiva pari a mq. 120, per un costo al mq., comprensivo di rimozione e smaltimento degli infissi vecchi, ponteggi e trabattelli per eseguire l'opera e montaggio dei nuovi infissi, pari a 400 €/mq. si ottiene un ulteriore onere pari ad €. 48.000.
- ❖ A ciò dovranno aggiungersi i lavori di rifacimento di parte della pavimentazione ammalorata, ristrutturazione completa dei bagni, sistemazione delle pareti interessate dalle infiltrazioni, che possono stimarsi in circa 20.000 euro complessivi.
- ❖ Su tale immobile riveste fondamentale importanza la parte impiantistica, che come si può notare dalle foto, risulta danneggiata in maniera abbastanza importante, sia per quel che riguarda gli impianti di climatizzazione, le cui macchine poste all'esterno, dato l'inutilizzo per diversi anni, manifestano anche un'obsolescenza tale da ritenerle da sostituire, e sia la parte elettrica, il cui impianto interno, oltre ad essere stato privato di numerose plafoniere, manifesta un cattivo stato di utilizzo. In particolare la cabina elettrica è stata già oggetto di un danneggiamento, e risultano numerosi cavi divelti, che andranno risistemati. Il sezionamento degli impianti elettrici porterà

inevitabilmente al rifacimento degli stessi, secondo le attuali normative vigenti in materia di sicurezza.

- ❖ Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione l'importo stimato per le lavorazioni è pari a 150 €/mq. per 282.000 mila euro. Per quanto riguarda l'impianto elettrico invece l'incidenza è calcolata in €. 50/mq., per complessivi 94.000 euro

Il valore complessivo finale, al netto delle opere di ripristino, manutenzione straordinaria deve altresì tener conto dell'eventuale privazione del deposito, che comporterà anche qui una decurtazione stimabile in circa un 5% del valore calcolato:

p.lla	destinazione d'uso	superficie lorda mq.	valore OMI	valore mercato	valore mediato	totale	decremento (3%)	lavori di manutenzione straordinaria	Rifacimento impianti	valore reale dell'immobile	decremento valore assenza deposito
347	uffici - piano terra	942	€ 1.110,00	€ 820,00	€ 965,00	€ 909.030,00	€ 881.759,10	€ 53.000,00	€ 188.000,00	€ 640.759,10	€ 32.037,96
	uffici - piano primo	942	€ 1.110,00	€ 820,00	€ 965,00	€ 909.030,00	€ 881.759,10	€ 53.000,00	€ 188.000,00	€ 640.759,10	€ 32.037,96
<b>totale</b>										€ 1.281.518,20	

Il valore complessivo dell'immobile, da vendersi in abbinamento al deposito è pari ad €. 1.281.518,20. In caso di vendita separata il valore scenderebbe ad **€. 1.217.442,29**.

### 4.3 Ipotesi di divisione dell'immobile

Come già accennato in precedenza il corpo uffici, identificato con il sub. 347, risulta connesso con il sub. 348, che è di proprietà della società , anch'essa oggetto di altra procedura fallimentare attualmente in corso. Infatti, come evidenziato nelle autorizzazioni e licenze edilizie concesse, per le diverse opere che si sono susseguite, queste sono state richieste contestualmente da entrambe le società, che facevano capo allo stesso gruppo imprenditoriale. La

divisione fisica dell'immobile, quindi non è mai stato un intervento previsto dalle società, dato che le attività lavorative erano svolte contestualmente. Al piano terra infatti i due immobili, adiacenti hanno ingressi distinti, che però conducono nella stessa sala (accettazione), ed il corpo scala, che collega i due livelli presente sempre in accettazione, anche catastalmente risulta diviso a metà. Nell'altra parte invece vi sono sale comuni, non divise fisicamente.

Si precisa, ancora una volta, che lo stato attuale risulta difforme dalle ultime autorizzazioni urbanistiche e catastali rilasciate, per cui occorrerà procedere alla richiesta di rilascio di una nuova autorizzazione in sanatoria, per rendere conforme l'immobile, procedendo altresì, eventualmente anche alla rimozione delle tettoie e delle strutture esterne non autorizzate. Si prenderanno in considerazione di seguito due ipotesi di divisione

- 1) Acquisizione di una superficie utile, di proprietà della società consistente in una piccola porzione pari a mq. 40,00, dei quali 20 mq. al piano terra e 20 mq. al piano primo; a seguito di ciò si dovrebbero realizzare dei muri di separazione, per complessivi 40 metri lineari (circa 120/130 mq.) in muratura di compattatura, di spessore almeno 15/20 cm, al fine di rendere la separazione più consistente e quindi più sicura. L'accesso attuale che conduce in reception resterebbe ad esclusivo servizio di mentre andrà ad utilizzare gli altri accessi che sono sistemati nelle altre zone. Tale intervento quindi prevederebbe ulteriori spese quantificabili come segue:

a) Spese per l'acquisizione dalle superficie sopra indicata: tra queste rientrano le spese notarili, le imposte di registro, le spese per le volture catastali; il valore viene determinato come segue:

- costo della superficie da acquisire: costo al mq. di 680 €. (vedi calcoli sopra riportati), per complessivi €. 27.200,00.
- Spese notarili ed imposte: €. 8.000,00
- Spese per volture catastali: €. 1.500,00

Il valore complessivo è pari ad €. 36.700,00

b) Spese edili di divisione, con realizzazione delle pareti di separazione in compagnatura, complete di intonaco liscio pronto per la preparazione della pittura: mq. 120; totale €. 7.200,00

c) Spese tecniche di progettazione per la realizzazione delle modifiche interne, cui si sommeranno anche le spese per la sanatoria, a causa della diversa distribuzione interna e dell'eventuale approvazione delle tettoie esterne realizzate in difformità;

- costo per progettazione, direzione dei lavori, spese catastali etc. €. 4.100,00.
- Spese di sanatoria: €. 1.000,00
- Spese per variazioni catastali: €. 1.000,00

Il valore complessivo è pari ad €. 6.100,00

L'ipotesi "1" di divisione, riportata nell'"allegato 3", avrebbe un costo stimabile in €. 50.000,00.

2) Realizzazione, insieme a \_\_\_\_\_, di una superficie comune all'ingresso ed al primo piano, di complessivi 99 mq. dei quali 40 di proprietà \_\_\_\_\_ e 59 di \_\_\_\_\_

Tale zona comune, da costituirsi sempre a mezzo atto notarile e previa richiesta di autorizzazione comunale ed accatastamento, andrà poi separata fisicamente con pareti in muratura (circa 110 ml per complessivi 300 mq.) e 4 nuove porte di accesso. Tel intervento prevede i seguenti costi ed attività:

a) Spese per le cessioni delle superfici sopra indicate: tra queste rientrano le spese notarili, le imposte di registro, le spese per le volture catastali; il valore viene determinato come segue:

- Spese notarili ed imposte: €. 8.000,00
- Spese per volture catastali: €. 1.500,00

Il valore complessivo è pari ad €. 9.500,00

b) Spese edili di divisione, con realizzazione delle pareti di separazione in compagnatura, complete di intonaco liscio pronto per la preparazione della pittura: mq. 110; toale €. 6.600,00

c) Spese tecniche di progettazione per la realizzazione delle modifiche interne, cui si sommeranno anche le spese per la sanatoria, a causa della diversa distribuzione interna e dell'eventuale approvazione delle tettoie esterne realizzate in difformità;

- costo per progettazione, direzione dei lavori, spese catastali etc. €.  
4.100,00.
- Spese di sanatoria: €. 1.000,00

- Spese per variazioni catastali: €. 2.500,00

Il valore complessivo è pari ad €. 7.600,00

L'ipotesi "2" di divisione, riportata nell'"allegato 3", avrebbe un costo stimabile in €. 23.700,00. In tal caso verrà costituita una nuova unità immobiliare, che sarà a servizio di entrambe le società e che resterà come spazio comune ed indiviso.

## 5 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra riportato possiamo riassumere le seguenti considerazioni:

- 1) I beni oggetto di stima fanno parte di un compendio di cui fa parte anche una porzione di immobile che è di proprietà di un'altra società, ragion per cui, anche la corte, i servizi quali locali tecnologici etc. vengono ad essere comuni ed indivisi;
- 2) All'interno del compendio di proprietà della società fallita, sono presenti due immobili, che potrebbero essere fisicamente separati tra di loro, ma che tale separazione, fermo restando i diritti sulle parti comuni di entrambi, porterebbe ad un decremento dei due valori in quanto per tipologia, risulterebbero più appetibili se venduti insieme; in caso di vendita separata i valori andrebbero ulteriormente ridotti;
- 3) L'immobile destinato ad uffici è comunicante con l'immobile di proprietà dell'altra società, per cui sono state proposte due soluzioni per la divisione. Entrambe le soluzioni sono state riportate nell'"allegato 3" – planimetrie.
- 4) Gli immobili hanno un valore complessivo stimato in €.  $1.281.518,20 + 542.897,63 =$   
**€. 1.824.415,83.**
- 5) In caso di vendita separata i due immobili avrebbero un valore stimabile in €. **451.462,98** per la p.lla 346 ed €. **1.217.442,29** per la p.lla 347 sub. 3.

I valori così determinati non tengono conto dei costi di divisione/separazione degli immobili, che sono stati determinati, a seconda della scelta tra le soluzioni proposte.

Cosenza, lì 15/12/2020

**IL TECNICO**  
**Ing. Maurizio Massaro**



## ALLEGATI

Allegato 1 – relazione fotografica

Allegato 2 – atto di compravendita

Allegato 3 – ipotesi di divisione

Allegato 4 – visure e mappe catastali

Allegato 5 – autorizzazioni edilizie

Allegato 6 – planimetrie catastali

Allegato 7 – estratto banca dati OMI

Allegato 8 – visure ipocatastali

Allegato 9 – planimetria stato di fatto

Allegato 10 – estr. piano reg. comunale