

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

PERIZIA TECNICA

Causa n. 4179/2013 R.G.

contro

Giudice Dott.ssa Viteritti

DEPOSITATA IN CANCELLERIA
OGGI, il 16-7-14
Il Cancelliere

Il C.T.U.

Arch. Sergio Manna

ARCHITETTO
SERGIO
MANNA
N. 4179
PROV. DI COSENZA

Pag. 1

Perizia giudiziaria

Causa n. 1296/2013 R.G.

Indice

Indice.....	2
Premessa.....	6
Svolgimento delle Operazioni Peritali.....	6
A. QUESITO 1 - MASSA DEI BENI.....	7
A1. Beni oggetto di valutazione.....	7
B. QUESITI 2 E 3 - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI.....	8
B1. Contesto territoriale.....	8
B2. Descrizione del fabbricato.....	8
B3. Magazzino C/2, Foglio 34, particella 1271 sub. 2.....	9
B3.1 Ubicazione ed accesso.....	9
B3.2 Dati catastali.....	9
B3.3 Dati urbanistici.....	9
B3.4 Confini.....	9
B3.5 Organizzazione degli spazi interni.....	10
B3.6 Superfici.....	10
B3.7 Caratteristiche (strutture, solai, infissi, pavimenti, impianti).....	10
B3.8 Condizioni dell'Immobile.....	11
B3.9 Valutazione.....	11
B4. Magazzino C/1, Foglio 34, particella 1271 sub. 23.....	12
B4.1 Ubicazione ed accesso.....	12
B4.2 Dati catastali.....	12
B4.3 Dati urbanistici.....	12
B4.4 Confini.....	13
B4.5 Organizzazione degli spazi interni.....	13
B4.6 Superfici.....	13
B4.7 Caratteristiche (strutture, solai, infissi, pavimenti, impianti).....	13
B4.8 Condizioni dell'Immobile.....	14

	B4.9 Valutazione	14
X	B5. Abitazione A/3, Foglio 34, particella 1271 sub. 14	14
	B5.1 Ubicazione ed accesso	14
	B5.2 Dati catastali	15
	B5.3 Dati urbanistici.....	15
	B5.4 Confini	15
	B5.5 Organizzazione degli spazi interni	15
	B5.6 Superfici Calpestabili.....	16
	B5.7 Caratteristiche (strutture, solai, infissi, pavimenti,impianti).....	16
	B5.8 Condizioni dell'Immobile	16
	B5.9 Valutazione	17
X	B6. Abitazione A/3, Foglio 34, particella 1271 sub. 15	17
	B6.1 Ubicazione ed accesso	17
	B6.2 Dati catastali	18
	B6.3 Dati urbanistici.....	18
	B6.4 Confini	18
	B6.5 Organizzazione degli spazi interni	18
	B6.6 Superfici Calpestabili.....	19
	B6.7 Caratteristiche (strutture, solai, infissi, pavimenti,impianti).....	19
	B6.8 Condizioni dell'Immobile	19
	B6.9 Valutazione	20
	C. RISPOSTA AL QUESITO 4 - PROGETTO DI DIVISIONE 1.....	21
	D. RISPOSTA AL QUESITO 4 - PROGETTO DI DIVISIONE 2	24
	E. CONCLUSIONI.....	27
	Quesito 1. Beni oggetto di valutazione.....	27
	Quesito 2. Descrizione dei beni	28
	Quesito 3. Valutazione dei beni.....	30
	Quesito 3. Ipotesi di comoda divisione 1.....	31
	Quesito 3. Ipotesi di comoda divisione 2.....	32
	F. ALLEGATI.....	33

All. 1.1 - Verbale di nomina del 20.03.2014 e quesiti	33
All. 1.2 - Verbale di sopralluogo del 31 Marzo 2014.....	34
All. 2.1 - Contesto Urbanistico	35
All. 2.2 - Elaborato planimetrico catastale part. 1271	36
All. 2.3 - Documentazione urbanistica	37
All. 3.1 - Documentazione Catastale Magazzino sub. 2.....	38
All. 3.2 - Planimetria di rilievo Magazzino sub. 2.....	39
All. 3.3 - Planimetria con superfici Magazzino sub. 2.....	40
All. 3.4 - Documentazione Fotografica Magazzino sub. 2.....	41
All. 3.5 - Planimetria Ipotesi di Divisione Magazzino sub. 2 (porzione Nord).....	42
All. 3.6 - Planimetria con superfici Ipotesi di Divisione Magazzino sub. 2 (porzione Nord).....	43
All. 3.7 - Planimetria Ipotesi di Divisione Magazzino sub. 2 (porzione Sud).....	44
All. 3.8 - Planimetria con superfici Ipotesi di Divisione Magazzino sub. 2 (porzione Sud).....	45
All. 4.1 - Documentazione Catastale Magazzino sub. 23.....	46
All. 4.2 - Planimetria di rilievo Magazzino sub. 23	47
All. 4.3 - Planimetria con superfici Magazzino sub. 23.....	48
All. 4.4 - Documentazione Fotografica Magazzino sub. 23.....	49
All. 5.1 - Documentazione Catastale Abitazione sub. 14.....	50
All. 5.2 - Planimetria di rilievo Abitazione sub. 14	51
All. 5.3 - Planimetria con superfici Abitazione sub. 14.....	52
All. 5.4 - Documentazione Fotografica Abitazione sub. 14.....	53
All. 6.1 - Documentazione Catastale Abitazione sub. 15.....	54
All. 6.2 - Planimetria di rilievo Abitazione sub. 15	55
All. 6.3 - Planimetria con superfici Abitazione sub. 15.....	56
All. 6.4 - Documentazione Fotografica Abitazione sub. 15.....	57
All. 7.1 - Progetto di Divisione, Ipotesi 1.....	58

All. 7.2 - Progetto di Divisione, Ipotesi 2, Combinazioni.....	59
All. 8.1 - Progetto di Divisione, Ipotesi 2.....	60
All. 8.2 - Progetto di Divisione, Ipotesi 2, Combinazioni.....	61

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Il Giudice Dott.ssa Rosangela Viteritti ha conferito, con ordinanza **11 Gennaio 2014** al sottoscritto arch. **Sergio Manna**, con studio tecnico in via Brodolini n. 16 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di CTU (Consulenza Tecnica di Ufficio) nella **Causa n. 4179/2013 R.G.** promossa da

In occasione del giuramento svoltosi il **20 Marzo 2014**, al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti (Allegati 1.1):

1. In base alla documentazione prodotta dalle parti, formi la massa di tutti i beni che si appartengano ai comunisti;
2. Descriva dettagliatamente i beni, dandone rappresentazione grafica e fotografica;
3. Stimmi quindi, all'attualità, il valore dei beni;
4. Predisponga un progetto di comoda divisione dei beni in favore degli aventi diritto, con eventuali conguagli in denaro o, in caso di non comoda divisibilità, spieghi le ragioni dell'indivisibilità stessa.

Inoltre, nel corso della stessa udienza, è stata fissata per il **03 Febbraio 2014** l'inizio delle operazioni peritali presso lo studio professionale del C.T.U..

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, nel quale sono presenti i dati essenziali necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Agenzia del Territorio per reperire la necessaria documentazione catastale e, successivamente, ha effettuato il sopralluogo in data **31 Marzo 2014**, come stabilito nel corso dell'udienza di giuramento. Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare tutti i rilevamenti metrici e fotografici, finalizzati al calcolo della consistenza e dello stato degli immobili oggetto di stima. Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale

(Allegato 1.2). Successivamente, concluse le operazioni peritali, il sottoscritto si è recato presso il proprio studio tecnico, dove ha collazionato la **presente relazione tecnica e gli elaborati grafici allegati.**

A. QUESITO 1 - MASSA DEI BENI -

A1. Beni oggetto di valutazione

I beni, che in base alla documentazione presente agli atti, risultano di proprietà dei comunisti sono tutti parte di un più ampio fabbricato ubicato in via Vittorio Emanuele II/Via Grazia Deledda a Roggiano Gravina (CS). Catastralmente risultano univocamente individuati come di seguito riportato:

- **Magazzino cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 2, consistenza 175 mq;**
- **Magazzino cat. C/1 (Negozi e botteghe), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 23, consistenza 131 mq;**
- **Abitazione cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 14, consistenza 5 vani;**
- **Abitazione cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 14, consistenza 5 vani.**

Gli immobili risultano di proprietà dei sig.ri:

- per diritti pari 5/15;
- , per diritti pari a 2/15;
- , per diritti pari a 2/15.

B. QUESITI 2 E 3 - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

B1. Contesto territoriale

Come specificato in precedenza, tutti i beni son parte di uno stesso fabbricato ubicato in Vittorio Emanuele II/Via Grazia Deledda a Roggiano Gravina (CS). Per meglio rappresentare l'ubicazione ed il contesto territoriale nel quale è collocato è stata redatto un apposito elaborato (Allegato n. 2.1 - Contesto Urbanistico), che mostra il contesto territoriale, unitamente alla collocazione delle principali vie di comunicazione. Il fabbricato si trova a circa 500 m dal centro storico di Roggiano Gravina, (CS) all'interno di un'area che negli ultimi decenni ha avuto un notevole sviluppo urbanistico, come denota la presenza di costruzioni realizzate dagli anni '70.

L'area nel suo insieme, nella quale sono disponibili servizi primari e secondari essendo completamente urbanizzata, si trova a circa 7 Km dallo svincolo autostradale di Tarsia Nord, 50 Km dal centro commerciale "Due Fiumi" e dalla centrale Via di Corso Mazzini a Cosenza. Il centro commerciale più vicino dista circa 6 Km ed è ubicato in c.da Follone di San marco Argentano (CS). La farmacia più vicina è ubicata a circa 600 m in Piazza Giuseppe Garibaldi.

B2. Descrizione del fabbricato

Dal punto di vista strutturale il fabbricato, di costruzione risalente alla seconda metà degli anni '70, si presenta con struttura portante cemento armato con tamponatura in laterizio e solai in laterocemento. Risulta formato da un unico corpo di fabbrica, sviluppato su due lati rispetto alla scala centrale. Si sviluppa in altezza per cinque piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato. La dimensione principale risulta orientata in direzione Nord-Sud, perpendicolarmente alla via Vittorio Emanuele II e parallelamente a Via Grazia Deledda, laddove si trova l'accesso al vano scala centrale.

Al momento del sopralluogo le facciate si presentavano in discreto stato di conservazione essendo stati effettuati, di recente, interventi di manutenzione che hanno comportato anche la tinteggiatura e la riparazione dell'intonaco. Gli affacci prevalenti sono in direzione

Est ed Ovest lungo le dimensioni maggiori del fabbricato. Sono presenti affacci anche nelle direzioni Sud (Via Vittorio Emanuele II) Nord.

B3. Magazzino C/2, Foglio 34, particella 1271 sub. 2

B3.1 Ubicazione ed accesso

Il magazzino è collocato al piano seminterrato del fabbricato ampiamente descritto in precedenza al paragrafo B.2 (pag. 8) e risulta accessibile da Est per mezzo di due ingressi direttamente dalla strada (individuata in base alla toponomastica comunale come Via Vittorio Emanuele II), collegata direttamente alla principale Via Vittorio Emanuele II che costituisce l'arteria principale comunale che conduce in direzione Ovest al centro storico ed alla piazza principale di Roggiano Gravina (CS).

B3.2 Dati catastali

Magazzino cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 2, consistenza 175 mq, rendita € 343,44.

La documentazione catastale, reperita presso l'Agenzia del territorio e racchiusa nel fascicolo degli Allegati 3.1, comprende la visura con le quote di proprietà e la planimetria catastale.

B3.3 Dati urbanistici

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è stata chiesta ed ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n.669/1986, ai sensi della Legge n.47/1985 (Allegati 2.3 - Documentazione Urbanistica).

B3.4 Confini

Ad Est con strada di accesso (traversa di Via Vittorio Emanuele II), ad Ovest con terrapieno, a Sud con terrapieno e spazio di isolamento da fabbricato altra proprietà, a Nord con vano scala ed immobile altra proprietà.

B3.5 Organizzazione degli spazi interni

Lo spazio interno è stato organizzato, aree a differenti altezze per la presenza di diversi piani di calpestio e di un ampio soppalco. In particolare sono individuabili quattro diverse zone, meglio rappresentate nella planimetria di rilievo (Allegato 3.2), alla quale si rimanda per maggiore dettaglio. La suddivisione dello spazio interno in ambienti ha permesso di ricavare un'ampia area da utilizzarsi quale deposito, oltre ad un servizio igienico. Sul soppalco lo spazio risulta aperto con la presenza di delimitazioni in alluminio che circoscrivono un piccolo office. Per meglio individuare la disposizione degli ambienti è utile far riferimento alla Planimetria di Rilievo (Allegato 3.3).

B3.6 Superfici

Delle quattro aree nelle quali è suddivisibile la superficie interna calpestabile, una prima porzione, prossima agli ingressi principali ed in particolare prospiciente all'ingresso Ovest, si estende per 24,96 mq ed ha altezza pari a 4,90 mq con piano di calpestio alla quota della pavimentazione esterna. Una seconda area collocata ad Est della prima, avente altezza pari a 2,60 m per la presenza del sovrastante soppalco, si estende per 108,07 mq e risulta collocata allo stesso piano di calpestio. Nella porzione a Nord del magazzino è presente la terza area, estesa 51,62 mq, avente altezza interna pari a. A quest'ultima si accede per mezzo di una scala in acciaio. Il soppalco, che rappresenta la quarta area interna, si complessivamente 102,80 mq calpestabili, al netto delle scale, ed ha un'altezza utile di 2,30 m. Per meglio individuare la consistenza e la disposizione degli ambienti è utile far riferimento agli alla Planimetria con superfici (Allegato 3.3).

La superficie Calpestabile Interna complessiva è pari a 367,20 mq.

B3.7 Caratteristiche (strutture, solai, infissi, pavimenti, impianti)

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

I solai sono in laterocemento gettati in opera.

Gli infissi esterni sono in alluminio senza vetrocamera ed imposte costituite da serrande in acciaio zincato.

Gli infissi interni sono in legno per quanto riguarda i servizi igienici ed in alluminio per quanto riguarda il soppalco.

La pavimentazione interna è costituita in parte da piastrelle ed in parte da cemento.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, oltre a scatole in PVC del tipo incassato per interruttori e prese elettriche.

B3.8 Condizioni dell'Immobile

In generale l'immobile si presenta discrete condizioni, segnalato comunque che risulta privo del tutto di rifiniture essendo stato utilizzato quale deposito ed in parte per esposizione di materiale edile. Al momento del sopralluogo il magazzino non risultava utilizzato, destinato a deposito e garage. Per meglio comprendere lo stato in cui versa l'immobile è utile far riferimento alla documentazione fotografica che comprende alcuni scatti effettuati in occasione del sopralluogo (Allegati 3.4/a e 3.4/b).

B3.9 Valutazione

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzia immobiliari (borsini immobiliari) e stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

La superficie commerciale è calcolata come somma della superficie lorda interna, corretta con opportuni coefficienti al fine di tenere conto delle diverse caratteristiche così come riportate nella Planimetria con Superfici (Allegato 3.3). Si è quindi adottato un coefficiente correttivo pari al 60% per la superficie sovrelevata rispetto al piano di calpestio dell'accesso. E' stato inoltre adottato un coefficiente pari al 10% per il soppalco, del quale si terrà conto del solo costo di realizzazione, non essendo lo stesso riportato in

alcuna planimetria e risultando, di conseguenza, abusivo. Il valore medio unitario, $V_{\text{unit, sub.2}}$, alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello stato e delle rifiniture dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, è stato posto pari a 900,00 €/mq.

La Superficie commerciale è quindi calcolata come:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm,sub.2}} &= S_{\text{int, lorda,sub.2}} + (S_{h=3,20m} \times 0,60 + S_{\text{soppalco}} \times 0,10) = \\ &= 178,31 \text{ mq.} \end{aligned}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile è calcolato come prodotto del valore medio $V_{\text{unit,sub.2}}$ e dalla superficie commerciale:

$$\begin{aligned} V_{\text{comm,sub.2}} &= S_{\text{comm,sub.2}} \times V_{\text{unit,sub.2}} = 178,31 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \\ &= € 169.394,50 \end{aligned}$$

$$V_{\text{vendita, magazzino sub.2}} \approx \underline{\underline{€ 169.000,00}}$$



B4. Magazzino C/1, Foglio 34, particella 1271 sub. 23

B4.1 Ubicazione ed accesso

Il magazzino è collocato al piano terra del fabbricato ampiamente descritto in precedenza al paragrafo B.2 (pag. 8) e risulta accessibile da Est per mezzo di un unico ingresso con vetrina direttamente dalla strada comunale (Via Vittorio Emanuele II).

B4.2 Dati catastali

Magazzino cat. C/1 (Magazzini e locali di deposito), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 23, consistenza 131 mq, rendita € 1.420,77.

La documentazione catastale, reperita presso l'Agenzia del territorio e racchiusa nel fascicolo degli Allegati 4.1, comprende la visura con le quote di proprietà e la planimetria catastale.

B4.3 Dati urbanistici

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è stata chiesta ed ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n.669/1986, ai sensi della Legge n.47/1985; in data 24.12.2001 è stata

rilasciata Licenza di Agibilità, riferiti al sub. 2 successivamente soppresso (Allegati 2.3 - Documentazione Urbanistica).

B4.4 Confini

A Nord ed Est con spazio di isolamento da altro fabbricato, a Sud con Via Vittorio Emanuele II, ad Ovest con altro immobile e vano scala facenti parte del medesimo fabbricato, ad Ovest con vano scala ed immobile altra proprietà.

B4.5 Organizzazione degli spazi interni

Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare un'area espositiva a ridosso dell'ingresso, che prosegue in un lungo ed ampio corridoio dal quale si accede ai servizi igienici, un ripostiglio e tre diversi locali tecnici questi ultimi tra di loro collegati. Per meglio individuare la disposizione degli ambienti è utile far riferimento alla Planimetria di Rilievo (Allegato 4.2).

B4.6 Superfici

La superficie interna calpestabile è complessivamente pari a 143,30 mq, suddivisi tra 91,98 mq adibiti a negozio e 51,32 mq di servizi, ripostigli e locali tecnici. Per meglio individuare la consistenza e la disposizione degli ambienti è utile far riferimento agli alla Planimetria con superfici (Allegato 4.3).

B4.7 Caratteristiche (strutture, solai, infissi, pavimenti, impianti)

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

I solai sono in laterocemento gettati in opera.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro antisfondamento ed imposte costituite da serrande in acciaio zincato.

Gli infissi interni sono in legno per quanto riguarda i servizi igienici e porte REI per quanto riguarda i locali tecnici ed il ripostiglio.

La pavimentazione interna è costituita in parte da piastrelle di gres porcellanato.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, oltre a scatole in PVC del tipo incassato per interruttori e prese elettriche.

B4.8 Condizioni dell'Immobile

In generale l'immobile si presenta ottime condizioni, in quanto occupato da una attività commerciale. Per meglio comprendere lo stato in cui versa l'immobile è utile far riferimento alla documentazione fotografica che comprende alcuni scatti effettuati in occasione del sopralluogo (Allegati 4.4/a e 4.4/b).

B4.9 Valutazione

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo, descritto al paragrafo B3.7 (pag. 8) per quanto concerne il Magazzino sub. 2 ed al quale si rimanda per eventuali specificazioni.

La superficie commerciale è calcolata come somma della superficie lorda interna, così come riportata nella Planimetria con Superfici (Allegato 4.3). Il valore medio unitario, $V_{\text{unit, sub.23}}$, alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello stato e delle rifiniture dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, è stato posto pari a 1.400,00 €/mq.

La Superficie commerciale è quindi calcolata come:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm, sub.2}} &= S_{\text{int, lorda}} + (S_{h=3,20m} \times 0,60 + S_{\text{soppalco}} \times 0,10) = \\ &= 164,74 \text{ mq.} \end{aligned}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile è calcolato come prodotto del valore medio $V_{\text{unit, sub.2}}$ e dalla superficie commerciale:

$$\begin{aligned} V_{\text{comm, sub.2}} &= S_{\text{comm, sub.2}} \times V_{\text{unit, sub.23}} = 164,74 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} \\ &= \text{€ } 189.451,00 \end{aligned}$$

$$\underline{V_{\text{vendita, negozio sub.23}} \approx \text{€ } 189.000,00}$$



B5. Abitazione A/3, Foglio 34, particella 1271 sub. 14

B5.1 Ubicazione ed accesso

L'abitazione è collocata al piano terzo del fabbricato ampiamente descritto in precedenza al paragrafo B.2 (pag. 8) e risulta accessibile da Ovest per mezzo del vano scala a su Via Grazia Deledda n 6.

B5.2 Dati catastali

Abitazione cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 14, consistenza 6,5 vani, rendita € 369,27.

La documentazione catastale, reperita presso l'Agenzia del territorio e racchiusa nel fascicolo degli Allegati 6.1, comprende la visura con le quote di proprietà e la planimetria catastale.

B5.3 Dati urbanistici

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è stata chiesta ed ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n.669/1986, ai sensi della Legge n.47/1985; in data 24.12.2001 è stata rilasciata Licenza di Agibilità, riferiti al sub. 2 successivamente soppresso (Allegati 2.3 - Documentazione Urbanistica).

B5.4 Confini

A Nord e Sud con immobili altra proprietà facenti parte del medesimo fabbricato; ad Est con spazio di isolamento da altro fabbricato, ad Ovest con vano scala a Nord-Ovest con immobili altra proprietà facenti parte del medesimo fabbricato, a Sud-Ovest con immobile stessa proprietà anch'esso oggetto di valutazione.

B5.5 Organizzazione degli spazi interni

Lo spazio interno della cellula abitativa, è stato organizzato in modo da ricavare un ampio vano soggiorno/pranzo con accesso diretto all'angolo cottura, due stanze da letto, un bagno ed un ripostiglio. E' presente un balcone con affaccio ad Est, accessibile dal soggiorno.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si è potuto constatare che una parete risultava traslata rispetto a quanto rappresentato nella documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto). In particolare una porzione della superficie del sub. 15 (individuabile come cucina), anch'esso oggetto di stima, risultava integrata nel sub. 14 (individuabile come soggiorno). Per la regolarizzazione dello stato di fatto è necessario predisporre apposita SCIA in sanatoria da inoltrare all'U.T. del Comune di Roggiano Gravina (CS) e predisporre atto di aggiornamento catastale. Gli adempimenti, che devono essere effettuati per entrambi gli immobili, comportano una spesa complessiva, comprensiva di tributi e spese tecniche, stimata in € 3.00,00.

Per meglio rappresentare la disposizione degli spazi, individuando le difformità riscontrate, è stata predisposta una apposita Planimetria di rilievo (Allegato 5.2) con le misure degli ambienti rilevate nel corso del sopralluogo.

B5.6 Superfici Calpestabili

La superficie Calpestabile è pari a 83,43 mq per quanto riguarda la parte interna, cui si devono aggiungere 10,45 mq di balcone. Le superfici risultano calcolate come da stato di fatto e non in base alla rappresentazione catastale.

La superficie commerciale interna al netto di eventuali coefficienti correttivi, calcolata come somma di quella interna calpestabile oltre tramezzi e pareti è stata calcolata in 103,00 mq. Per meglio individuare la consistenza e la disposizione degli ambienti è utile far riferimento agli alla Planimetria con superfici (Allegato 5.3).

B5.7 Caratteristiche (strutture, solai, infissi, pavimenti, impianti)

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

I solai sono in laterocemento gettati in opera.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Gli infissi interni sono in legno.

La pavimentazione interna e i relativi rivestimenti delle pareti (bagni e cucina) sono costituite da piastrelle di gres porcellanato grezzo e lucido.

La pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle di gres.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale con radiatori in alluminio e condizionatori d'aria.

L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, oltre a scatole in PVC del tipo incassato per interruttori e prese elettriche.

Per una migliore individuazione delle rifiniture e dei materiali utilizzati è stata redatta una planimetria nella quale, oltre alla rappresentazione dell'immobile, sono stati riportati i punti di osservazione di cui alla documentazione fotografica (Allegato 5.4).

B5.8 Condizioni dell'Immobile

In generale l'immobile si presenta ottime condizioni di manutenzione nelle strutture e nelle rifiniture. Per meglio comprendere lo stato in cui versa l'immobile è utile far riferimento alla documentazione fotografica che comprende alcuni scatti effettuati in

occasione del sopralluogo (Allegati 5.4/a e 5.4/b).

B5.9 Valutazione

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo, descritto al paragrafo B3.7 (pag. 8) per quanto concerne il Magazzino sub. 2 ed al quale si rimanda per eventuali specificazioni.

La superficie commerciale è calcolata come somma della superficie lorda interna, comprensiva dei muri perimetrali (interamente se verso l'esterno o parti comuni, al 50% se in comune con altre unità immobiliari) e quella dei balconi computata al 50%.

La Superficie commerciale è quindi:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm, sub.14}} &= S_{\text{int, lorda, sub. 14}} + (S_{\text{balc, sub.14}} \times 0,50) = \\ &= 103,00 \text{ mq.} \end{aligned}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile, al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione delle modifiche rilevate di cui al paragrafo B6.5 da ripartirsi tra tutti i proprietari, è calcolato come prodotto del valore medio $V_{\text{unit, abitazioni}}$. Tale valore, come emerso dalle indagini di mercato e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile (in particolare della superficie complessiva che lo distinguono dal sub. 15 in termini di vendibilità), è stato fissato in 950 €/mq.

Il valore commerciale dell'abitazione sub. 14 sarà quindi pari a:

$$\begin{aligned} V_{\text{comm, abitazione sub.14}} &= S_{\text{comm, sub.14}} \times V_{\text{unit, abitazioni}} = 103,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \\ &= \text{€ } 92.695,50 \end{aligned}$$

$$V_{\text{vendita, abitazione sub.14}} \approx \text{€ } 93.000,00$$



B6. Abitazione A/3, Foglio 34, particella 1271 sub. 15

B6.1 Ubicazione ed accesso

L'abitazione è collocata al piano terzo del fabbricato ampiamente descritto in precedenza al paragrafo B.2 (pag. 8) e risulta accessibile da Ovest per mezzo del vano scala a su Via Grazia Deledda n 6.

B6.2 Dati catastali

Abitazione cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 15, consistenza 5 vani, rendita € 284,05.

La documentazione catastale, reperita presso l'Agenzia del territorio e racchiusa nel fascicolo degli Allegati 5.1, comprende la visura con le quote di proprietà e la planimetria catastale.

B6.3 Dati urbanistici

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è stata chiesta ed ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n.669/1986, ai sensi della Legge n.47/1985 (Allegati 2.3 - Documentazione Urbanistica).

B6.4 Confini

A Nord vano scala ed altro immobile stessa proprietà (facente parte del medesimo fabbricato) anch'esso oggetto di valutazione; a Sud con spazio di isolamento costituito da via Vittorio Emanuele II, ad Ovest con spazio di isolamento costituito da via Grazia Deledda, ad Est con spazio di isolamento costituito dalla traversa di Via Vittorio Emanuele II.

B6.5 Organizzazione degli spazi interni

Lo spazio interno della cellula abitativa, è stato organizzato in modo da ricavare un ampio vano soggiorno/pranzo con angolo cottura, due stanze da letto, un bagno, wc, ripostiglio e disimpegno. Sono presenti due balconi con affaccio ad Ovest (su via Grazia Deledda), ai quali si accede dal salone e da una delle stanze da letto.

Per meglio rappresentare la disposizione degli spazi è stata predisposta una apposita Planimetria di rilievo (Allegato 6.2) con le misure degli ambienti rilevate nel corso del sopralluogo.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si è potuto constatare che una parete risultava traslata rispetto a quanto rappresentato nella documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto). In particolare una porzione della superficie del sub. 15 (individuabile come cucina), anch'esso oggetto di stima, risultava integrata nel sub. 14 (individuabile come soggiorno). Per la regolarizzazione dello stato di fatto è necessario predisporre apposita SCIA in sanatoria da inoltrare all'U.T. del Comune di Roggiano Gravina (CS) e predisporre atto di aggiornamento catastale. Gli adempimenti, che devono essere

effettuati per entrambi gli immobili, comportano una spesa complessiva, comprensiva di tributi e spese tecniche, stimata in € 3.00,00.

B6.6 Superfici Calpestabili

La superficie Calpestabile è pari a 116,94 mq per quanto riguarda la parte interna, cui si devono aggiungere 15,40 mq di balconi. Le superfici risultano calcolate come da stato di fatto e non in base alla rappresentazione catastale.

La superficie commerciale interna al netto di eventuali coefficienti correttivi, calcolata come somma di quella interna calpestabile oltre tramezzi e pareti è stata calcolata in 141,24 mq. Per meglio individuare la consistenza e la disposizione degli ambienti è utile far riferimento agli alla Planimetria con superfici (Allegato 6.4).

B6.7 Caratteristiche (strutture, solai, infissi, pavimenti, impianti)

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

I solai sono in laterocemento gettati in opera.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Gli infissi interni sono in legno.

La pavimentazione interna e i relativi rivestimenti delle pareti (bagni e cucina) sono costituite da piastrelle di gres porcellanato grezzo e lucido.

La pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle di gres.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale con radiatori in alluminio e condizionatori d'aria.

L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, oltre a scatole in PVC del tipo incassato per interruttori e prese elettriche.

B6.8 Condizioni dell'Immobile

In generale l'immobile si presenta ottime condizioni di manutenzione nelle strutture e nelle rifiniture. Per meglio comprendere lo stato in cui versa l'immobile è utile far riferimento alla documentazione fotografica che comprende alcuni scatti effettuati in occasione del sopralluogo (Allegati 6.4/a e 6.4/b).

B6.9 Valutazione

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo, descritto al paragrafo B3.7 (pag. 8) per quanto concerne il Magazzino sub. 2 ed al quale si rimanda per eventuali specificazioni.

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo, descritto al paragrafo B3.7 (pag. 8) per quanto concerne il Magazzino sub. 2 ed al quale si rimanda per eventuali specificazioni.

La superficie commerciale è calcolata come somma della superficie lorda interna, comprensiva dei muri perimetrali (interamente se verso l'esterno o parti comuni, al 50% se in comune con altre unità immobiliari) e quella dei balconi computata al 50%.

La Superficie commerciale è quindi:

$$S_{\text{comm, sub.15}} = S_{\text{int, lorda, sub.15}} + (S_{\text{balc, sub.15}} \times 0,50) = \\ = 141,24 \text{ mq.}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile, al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione delle modifiche rilevate di cui al paragrafo B6.5 da ripartirsi tra tutti i proprietari, è calcolato come prodotto del valore medio $V_{\text{unit, abitazioni}}$. Tale valore, come emerso dalle indagini di mercato e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile (in particolare della superficie complessiva che lo distinguono dal sub. 15 in termini di vendibilità), è stato fissato in 850 €/mq.

Il valore commerciale dell'abitazione sub. 15 sarà quindi pari a:

$$V_{\text{comm, abitazione sub.15}} = S_{\text{comm, sub.15}} \times V_{\text{unit, abitazioni}} = 133,54 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \\ = \text{€ } 120.054,00$$

$$\underline{V_{\text{vendita, abitazione sub.14}} \approx \text{€ } 120.000,00}$$



**C. RISPOSTA AL QUESITO 4 - PROGETTO DI
DIVISIONE 1**

C.1 Premessa alla ipotesi n. 1 del progetto di divisione

C.2 Prospetto riassuntivo del valore dei beni

C.3 Prospetto riassuntivo del valore economico delle quote

C.4 Ipotesi di divisione

D. RISPOSTA AL QUESITO 4 - PROGETTO DI
DIVISIONE 2

D.1 Premessa alla ipotesi n. 2 del progetto di divisione

D.2 Prospetto riassuntivo del valore dei beni

D.3 Prospetto riassuntivo del valore economico delle quote

D.4 Ipotesi di divisione

E. CONCLUSIONI

Quesito 1. Beni oggetto di valutazione

I beni, che in base alla documentazione presente agli atti, risultano di proprietà dei comunisti sono tutti parte di un più ampio fabbricato ubicato in via Vittorio Emanuele II/Via Grazia Deledda a Roggiano Gravina (CS). Catastralmente risultano univocamente individuati come di seguito riportato:

- **Magazzino cat. C/2** (Magazzini e locali di deposito), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 2, consistenza 175 mq;
- **Magazzino cat. C/1** (Negozzi e botteghe), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 23, consistenza 131 mq;
- **Abitazione cat. A/3** (Abitazioni di tipo economico), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 14, consistenza 5 vani;
- **Abitazione cat. A/3** (Abitazioni di tipo economico), individuato in catasto al foglio 34, particella 1271 sub. 14, consistenza 5 vani.

Quesito 2. Descrizione dei beni

- **Magazzino Sub. 2 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito).**

Magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato in via Vittorio Emanuele a Roggiano Gravina (CS). Lo spazio interno è organizzato in un'ampia area da utilizzarsi quale deposito, wc e soppalco con piccolo office.

La superficie Calpestabile Interna complessiva è pari a 367,20 mq, di cui 102,80 mq costituiti da soppalco. In generale l'immobile si presenta discrete condizioni, segnalato comunque che risulta privo del tutto di rifiniture essendo stato utilizzato quale deposito ed in parte per esposizione di materiale edile. Al momento del sopralluogo il magazzino non risultava utilizzato, destinato a deposito e garage.

Si rimanda alle planimetrie di cui agli Allegati 3,3, 3.4 per quanto riguarda il sub. 2 relativamente alla consistenza ed ai rilievi metrici effettuati, mentre la documentazione catastale, reperita presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) è presente negli allegati 3.1. Le foto scattate al momento del sopralluogo sono contenute nell'Allegato 3.4.

- **Magazzino Sub. 23 cat. C/1 (Negozzi e botteghe).**

Magazzino posto al piano terra di un più ampio fabbricato in via Vittorio Emanuele a Roggiano Gravina (CS).

Lo spazio interno è organizzato in modo da ricavare un'area espositiva a ridosso dell'ingresso, che prosegue in un lungo ed ampio corridoio dal quale si accede ai servizi igienici, un ripostiglio e tre diversi locali tecnici questi ultimi tra di loro collegati.

La superficie interna calpestabile è complessivamente pari a 143,30 mq, suddivisi tra 91,98 mq adibiti a negozio e 51,32 mq di servizi, ripostigli e locali tecnici. In generale l'immobile si presenta ottime condizioni, in quanto occupato da una attività commerciale

Si rimanda alle planimetrie di cui agli Allegati 4,3 e 4.4 per quanto riguarda il sub. 23 relativamente alla consistenza ed ai rilievi metrici effettuati, mentre la documentazione catastale, reperita presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) è presente negli allegati 4.1.. Le foto scattate al momento del sopralluogo sono contenute nell'Allegato 4.4.

- **Abitazione Sub. 14 cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico).**

Abitazione posta al piano terzo di un più ampio fabbricato in via Vittorio Emanuele a Roggiano Gravina (CS), con ingresso da Via Grazia Deledda. Lo spazio interno della cellula abitativa, è stato organizzato in modo da ricavare un ampio vano soggiorno/pranzo con accesso diretto all'angolo cottura, due stanze da letto, un bagno ed un ripostiglio. E' presente un balcone con affaccio ad Est, accessibile dal soggiorno.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si è potuto constatare che una parete risultava traslata rispetto a quanto rappresentato nella documentazione catastale.

In particolare una porzione della superficie del sub. 15 (individuabile come cucina), anch'esso oggetto di stima, risultava integrata nel sub. 14 (individuabile come soggiorno).

Per la regolarizzazione dello stato di fatto è necessaria una spesa complessiva, comprensiva di tributi e spese tecniche, stimata in € 3.00,00.

Si rimanda alle planimetrie di cui agli Allegati 5,3 e 5.4 per quanto riguarda il sub. 14 relativamente alla consistenza ed ai rilievi metrici effettuati, mentre la documentazione catastale, reperita presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) è presente negli allegati 5.1. Le foto scattate al momento del sopralluogo sono contenute nell'Allegato 5.4.

- **Abitazione Sub. 15 cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico).**

Abitazione posta al piano terzo di un più ampio fabbricato in via Vittorio Emanuele a Roggiano Gravina (CS), con ingresso da Via Grazia Deledda. Lo spazio interno della cellula abitativa, è stato organizzato in modo da ricavare un ampio vano soggiorno/pranzo con angolo cottura, due stanze da letto, un bagno, wc, ripostiglio e disimpegno. Sono presenti due balconi con affaccio ad Ovest (su via Grazia Deledda), ai quali si accede dal salone e da una delle stanze da letto.

La superficie Calpestabile è pari a 116,94 mq per quanto riguarda la parte interna, cui si devono aggiungere 15,40 mq di balconi.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si è potuto constatare che una parete risultava traslata rispetto a quanto rappresentato nella documentazione catastale.

In particolare una porzione della superficie del sub. 15 (individuabile come cucina), anch'esso oggetto di stima, risultava integrata nel sub. 14 (individuabile come soggiorno).

Per la regolarizzazione dello stato di fatto è necessaria una spesa complessiva, comprensiva di tributi e spese tecniche, stimata in € 3.00,00.

Si rimanda alle planimetrie di cui agli Allegati 6.3 e 6.4 per quanto riguarda il sub. 14 relativamente alla consistenza ed ai rilievi metrici effettuati, mentre la documentazione catastale, reperita presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) è presente negli allegati 6.1. Le foto scattate al momento del sopralluogo sono contenute nell'Allegato 6.4.

Quesito 3. Valutazione dei beni

Valore degli immobili oggetto di divisione				
Ubicazione	Foglio e Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Valore Commerciale (€)
Comune di Roggiano Gravina, Via Vittorio Emanuele II	F. 34, Part. 1271	2	C/2 (Magazzini e locali di deposito)	169 000,00
Comune di Roggiano Gravina, Via Vittorio Emanuele II	F. 34, Part. 1271	23	C/1 (Negozzi e botteghe)	189 000,00
Comune di Roggiano Gravina, Via Vittorio Grazia Deledda	F. 34, Part. 1271	14	A/3 (Abitazioni di tipo economico)	93 000,00
Comune di Roggiano Gravina, Via Vittorio Grazia Deledda	F. 34, Part. 1271	15	A/3 (Abitazioni di tipo economico)	120 000,00
Valore Totale				571 000,00

Quesito 3. Ipotesi di comoda divisione (1)

Quesito 3. Ipotesi di comoda divisione 2

Tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Sergio Manna

