

Fallimento supersocietà di fatto [REDACTED]  
[REDACTED] – n° 17/2020 R.F.

# Relazione di stima

Giudice Delegato dott. Giorgio Previte – Curatore avv. Valerie Stella De Caro

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende  
tel.: 0984.467744 – cell.: 338.2676956  
email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com)  
pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)

## 1. Premessa.

Io sottoscritto ing. Francesco Mordente, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, sono stato nominato in data 06.08.2020, dal Curatore, avv. Valerie Stella De Caro, esperto estimatore nel fallimento della supersocietà di fatto [REDACTED]

Oggetto dell'incarico è la stima all'attualità dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

I beni immobili acquisiti al fallimento sono i seguenti:

- Nuda proprietà di un appartamento sito in comune di Crosia identificato al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 2 P.IIa 930 sub. 2 – Zona Cens. 2 - cat. A/3 classe 1 cons. 4 vani Totale 80 mq – totale escluse le aree scoperte 72 mq – Rendita 152,87 € - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni con diritto di abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED];
- Piena proprietà di un garage sito in comune di Longobucco identificato al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 81 P.IIa 420 sub. 1 – Zona Cens. 2 – cat. C/6 classe U – consistenza 50 mq - superficie catastale totale 57 mq – rendita 144,61 € – proprietà [REDACTED] per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- Quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  di un garage sito in Comune di Longobucco identificato al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 76 P.IIa 115 sub 2 – Zona Cens. 2 – cat. C/6 classe U - consistenza 86 mq - superficie catastale totale 101 mq – Rendita 248,73 € - proprietà per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED] e proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni di [REDACTED];
- Quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  di un terreno sito in comune di Longobucco – c.da Destre identificato al catasto terreni di detto comune al Fg. 36 p.IIa 130 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 510 mq – reddito dominicale 0,42 €, reddito agrario 0,21 € - proprietà per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED] e proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni di [REDACTED];
- Quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  di un terreno sito in comune di Longobucco – c.da Destre identificato al catasto terreni di detto comune al Fg. 36 p.IIa 131 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 700 mq – reddito dominicale 0,58 €, reddito agrario 0,29 € - proprietà per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED] e proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni [REDACTED];
- Quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  di un terreno sito in comune di Longobucco – c.da Destre identificato al catasto terreni di detto comune al Fg. 36 p.IIa 132 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 600 mq – reddito dominicale 1,70 €, reddito agrario 1,08 € - proprietà per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED] e proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni di [REDACTED];

- Quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  di un terreno sito in comune di Longobucco – c.da Destre identificato al catasto terreni di detto comune al Fg. 36 p.lla 134 – Qualità seminativo arborato classe 3 – superficie 470 mq – reddito dominicale 0,49 €, reddito agrario 0,32 € - proprietà per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED] e proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni di [REDACTED];
- Quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  di un terreno sito in comune di Longobucco – c.da Destre identificato al catasto terreni di detto comune al Fg. 36 p.lla 135 – Qualità seminativo arborato classe 3 – superficie 330 mq – reddito dominicale 0,94 €, reddito agrario 0,60 € - proprietà per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED] e proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni di [REDACTED];
- Quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  di un fabbricato rurale sito in comune di Longobucco – c.da Destre identificato al catasto terreni di detto comune al Fg. 36 p.lla 59 – superficie 110 mq proprietà per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED] e proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni di [REDACTED].

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data 29.07.2020 mi sono recato con il Curatore avv. Valerie Stella De Caro presso gli immobili acquisiti al fallimento siti nei comuni di Crosia e Longobucco. In quella data ho avuto modo di effettuare il rilievo fotografico dei beni (terreni e fabbricati) e il rilievo metrico dei fabbricati (all. 1).

In data 14.10.2020 tramite PEC ho inviato all'Ufficio Tecnico del comune di Longobucco richiesta di accesso ad atti per verificare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari acquisite al fallimento site nel comune e richiesta per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni acquisiti all'attivo fallimentare (all. 2).

Sempre in data 14.10.2020 tramite PEC ho inviato richiesta di accesso ad atti al comune di Crosia per verificare la regolarità urbanistica della costruzione in cui ricade l'appartamento, sito in detto Comune acquisito all'attivo fallimentare (all. 2).

In data 16.02.2021, non appena gli uffici comunali dei due comuni hanno reperito la documentazione richiesta, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia e quello di Longobucco per acquisire copia degli elaborati d'interesse presenti presso gli Enti e ritirare il certificato di destinazione urbanistica per i terreni in comune di Longobucco (all. 3 e 4).

In date diverse, per via telematica, ho acquisito dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio le visure catastali, l'estratto del mappale dei terreni, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali d'interesse (all. 5).

### 3. Descrizione e stima dei beni acquisiti al fallimento.

#### 3.1 Criteri di stima.

La stima del valore commerciale dei beni acquisiti all'attivo fallimentare viene condotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di valutazione compravenduti sul libero mercato immobiliare.

Lo stesso criterio verrà utilizzato per i terreni che, come si vedrà, hanno tutti natura agricola.

Le superfici commerciali dei fabbricati verranno calcolate secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se confinanti con altra proprietà.

Per la determinazione del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale dei fabbricati sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ed è stata effettuata una ricerca di immobili simili proposti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Per la determinazione del valore dei terreni, oltre ad aver raccolto informazioni in loco, si sono consultati i Valori Agricoli Medi riportati dall'Agenzia del Territorio per la provincia di Cosenza ed è stata consultata la banca dati CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) del Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali.

### 3.2 Beni immobili siti in comune di Longobucco - terreni.



Figura 1: individuazione dei beni acquisiti al fallimento su ortofoto.

Si tratta della quota di proprietà indivisa pari a  $\frac{1}{2}$  di un piccolo fondo agricolo di forma irregolare avente superficie complessiva pari a 2610 mq con entrostante fabbricato rurale di vecchia costruzione sito in c.da Destre del comune di Longobucco in provincia di Cosenza. All'interno del terreno ricade anche una porzione di fabbricato di recente costruzione realizzata senza alcun titolo abilitativo.

Il terreno si compone delle seguenti particelle catastali:

- Fig. 36 p.lla 130 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 510 mq – reddito dominicale 0,42 €, reddito agrario 0,21 €;
- Fig. 36 p.lla 131 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 700 mq – reddito dominicale 0,58 €, reddito agrario 0,29 €;
- Fig. 36 p.lla 132 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 600 mq – reddito dominicale 1,70 €, reddito agrario 1,08 €;

- Fg. 36 p.lla 134 – Qualità seminativo arborato classe 3 – superficie 470 mq – reddito dominicale 0,49 €, reddito agrario 0,32 €;
- Fg. 36 p.lla 135 – Qualità seminativo arborato classe 3 – superficie 330 mq – reddito dominicale 0,94 €, reddito agrario 0,60 €;
- Fabbricato rurale - Fg. 36 p.lla 59 – superficie 110 mq;

Come anticipato sulla particella n° 135 del Fg. 36 è presente la porzione di un fabbricato di recente costruzione realizzato a cavallo del confine con la particella 58 non acquisita all'attivo fallimentare.

Il terreno è collocato su un versante orientato a Sud-Est fortemente acclive e presenta alcune tracce di terrazzamenti. Dal punto di vista colturale oggi si può definire uniformemente come seminativo arborato anche se, vista le pendenze il terreno è in realtà privo di valenza produttiva.

#### **Fabbricato rurale:**

Si tratta di un fabbricato rurale di vecchia costruzione, sicuramente antecedente al 1967, con struttura in muratura composto da un unico livello a piano terra e sottotetto non praticabile. L'immobile si compone di due vani più ingresso. In una stanza e nell'ingresso i solai sono a travi di ferro e tavelloni in laterizio, nella seconda stanza sono in legno accessibili da una scala anch'essa in legno ormai fatiscente. Non è presente WC.

L'immobile versa in stato di abbandono. È dotato di impianto elettrico con canalizzazione esterna. È privo di impianto idrico e di riscaldamento. Le pareti sono ad intonaco con estese scrostature dovute alla presenza di umidità da risalita e da infiltrazione. I pavimenti sono in battuto di cemento in una delle stanze e in granigliato nell'ingresso e nell'altra stanza. Gli infissi interni ed esterni sono in legno massello in cattivo stato di conservazione. Nell'ingresso è presente un camino a legna.

Da punto di vista urbanistico l'immobile è da ritenersi regolare perché costruito in data antecedente al 1967, è comunque privo di agibilità e non ha le caratteristiche minime per ottenerla.

La superficie commerciale del fabbricato è pari a 83,79 mq.

#### **Fabbricato edificato sulle p.lle Fg. 36 P.lle 135 e 58.**

È un piccolo fabbricato di recente costruzione (post 1967) composto da un unico vano e un piccolo WC esterno. È presente in sottotetto accessibile dall'esterno con altezza al colmo pari a 1,95 m e altezza media pari a 0,97 m.

Il tetto è in lamiera non coibentata, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, i pavimenti sono in granigliato di marmo. L'immobile è dotato di un impianto elettrico realizzato in canalizzazioni esterne. È presente un caminetto a legna.

Relativamente all'immobile dalle ricerche condotte presso il comune di Longobucco è emerso che non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione per la sua edificazione per cui è da ritenersi abusivo.

### 3.2.1 Previsioni dello strumento urbanistico.

I terreni acquisiti al fallimento nel vigente strumento urbanistico del comune di Longobucco – Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 535 del 22.10.1998 - risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

#### **Zona “E” – zona per usi agricoli**

Nelle zone “E” sono ammesse costruzioni funzionali all’esercizio delle attività agricole e/o all’esercizio di attività connesse all’agricoltura. In tali zone sono anche consentite le residenze dei conduttori dei fondi e le residenze principali o secondarie dei proprietari dei fondi stessi. Il piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

If residenze = 0,03 mc/mq

If strutture agricole e simili: 0,07 mc/mq

H = 7,50 m

Ds = 30,00 m da strade statali, 20,00 m da strade provinciali, 10,00 m da altre strade

Dp = 10,00 m

Dc = 10,00 m

I terreni, alla data di aggiornamento del database comunale (2019), non risultavano percorsi dal fuoco.

### 3.2.2 Verifica della regolarità urbanistica e possibilità di sanatoria.

Sui terreni acquisiti all’attivo fallimentare sono presenti due fabbricati, il primo di antica costruzione, individuato al catasto al Fg. 36 P.IIa 59 come fabbricato rurale e il secondo di recente costruzione realizzato sui terreni identificati al catasto al Fg. 36 P.IIe 135 e 58.

Il fabbricato rurale al Fg.36 P.IIa 59, per le caratteristiche generali riscontrate al momento del sopralluogo è da ritenersi essere stato costruito in data antecedente al 1967 per cui può essere considerato regolare.

Il fabbricato costruito sulle particelle Fg. 36 n° 135 e 58 è di recente costruzione (post 1967) e risulta essere stato realizzato in assenza di concessione edilizia o di altro titolo abilitativo. L’immobile è stato anche realizzato in violazione delle distanze dalle strade previste da PRG, infatti è collocato ad una distanza (minima) di 9.70 m dalla Strada Statale 177 Silana di Rossano laddove la distanza minima prevista dallo strumento urbanistico dalle strade statali è pari a 20,00 m. Non sussistono quindi possibilità di sanatoria.

Bisogna ancora considerare che il fabbricato è stato realizzato a cavallo di due particelle, una delle quali di proprietà di soggetti terzi rispetto ai falliti per cui non è stata acquisita all’attivo fallimentare.

La non sanabilità del fabbricato imporrebbe la sua demolizione con costi a carico della procedura. Considerata la piccola estensione della p.IIa 135 su cui il fabbricato ricade è evidente che i costi di demolizione, trasporto a discarica e smaltimento inerti e opere accessorie (realizzazione di piste e di aree di accantonamento dei materiali di risulta) risulterebbe superiore al valore del terreno per cui **risulta consigliabile stralciare la particella Fg. 36 n° 135 dai beni acquisiti all’attivo fallimentare.**

**Confini:** il lotto da porre in vendita, considerata, per i motivi di cui sopra, stralciata la Particella 135 del Foglio 36, ha i seguenti confini:

a Sud-Ovest la P.Illa 135 di proprietà [REDACTED], a Ovest la p.Illa 56 di proprietà [REDACTED], a Sud-Ovest la p.Illa 133 di Proprietà [REDACTED], a Ovest la p.Illa 30 di proprietà [REDACTED], a Nord la p.Illa 33 di proprietà [REDACTED], a Nord-Est le P.Illa 55 e 136 di proprietà [REDACTED].

### 3.2.2 Stima dei terreni e del fabbricato rurale:

Dalle ricerche condotte risulta congruo per il terreno sito in comune di Longobucco – c.da Destre il valore di 8.000,00 €/ha.

Per quanto riguarda il fabbricato rurale, nella determinazione del suo valore, bisogna tener conto del suo stato di conservazione (allo stato fatiscente) ma anche del fatto che il vecchio fabbricato può essere ristrutturato e quindi consente di avere un piccolo edificio su un terreno altrimenti non edificabile per problemi di distanza dalla strada statale. Sulla base di tali considerazioni per il fabbricato rurale si ritiene congruo il valore di 50,00 €/mq.

Come già detto risulta conveniente considerare i terreni appresi all'attivo fallimentare come unico lotto.

Sulla base dei valori su esposti di ha:

Terreni:

- Fg. 36 p.Illa 130 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 510 mq  
valore stimato:  $510 \text{ mq} \times 0.80 \text{ €/mq} = 408,00 \text{ €}$
- Fg. 36 p.Illa 131 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 700 mq  
valore stimato:  $700 \text{ mq} \times 0.80 \text{ €/mq} = 560,00 \text{ €}$
- Fg. 36 p.Illa 132 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 600 mq  
valore stimato:  $600 \text{ mq} \times 0.80 \text{ €/mq} = 480,00 \text{ €}$
- Fg. 36 p.Illa 134 – Qualità seminativo arborato classe 3 – superficie 470 mq  
valore stimato:  $470 \text{ mq} \times 0.80 \text{ €/mq} = 376,00 \text{ €}$

**Superficie totale dei terreni: 2280 mq - Valore totale dei terreni: 1.824,00 €**

Fabbricato rurale:

Fg. 36 P.Illa 59 – Superficie commerciale 83,79 mq

valore stimato:  $83,79 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = 4.189,50 \text{ €}$

**Valore fabbricato rurale: 4.189,50 €**

**Il valore complessivo dei terreni e del fabbricato rurale ammonta a € 6.013,50.**

Considerato che il fondo è stato acquisito all'attivo fallimentare per la quota di proprietà pari a 1/2, per tener conto delle maggiori difficoltà di vendita di una parte di bene indiviso si applica un abbattimento pari al 10 % del valore stimato. Si ha:

$$V=6.013,50 \text{ €} - 0.10 \times 6.013,50 \text{ €} = 5.412,15 \text{ €}$$

Per cui il valore quota di proprietà pari a ½ acquisita all'attivo fallimentare è pari a 2.706,07 € e quindi, in c.t., a **€ 2.700,00 (diconsi euro duemilasettecento/00).**

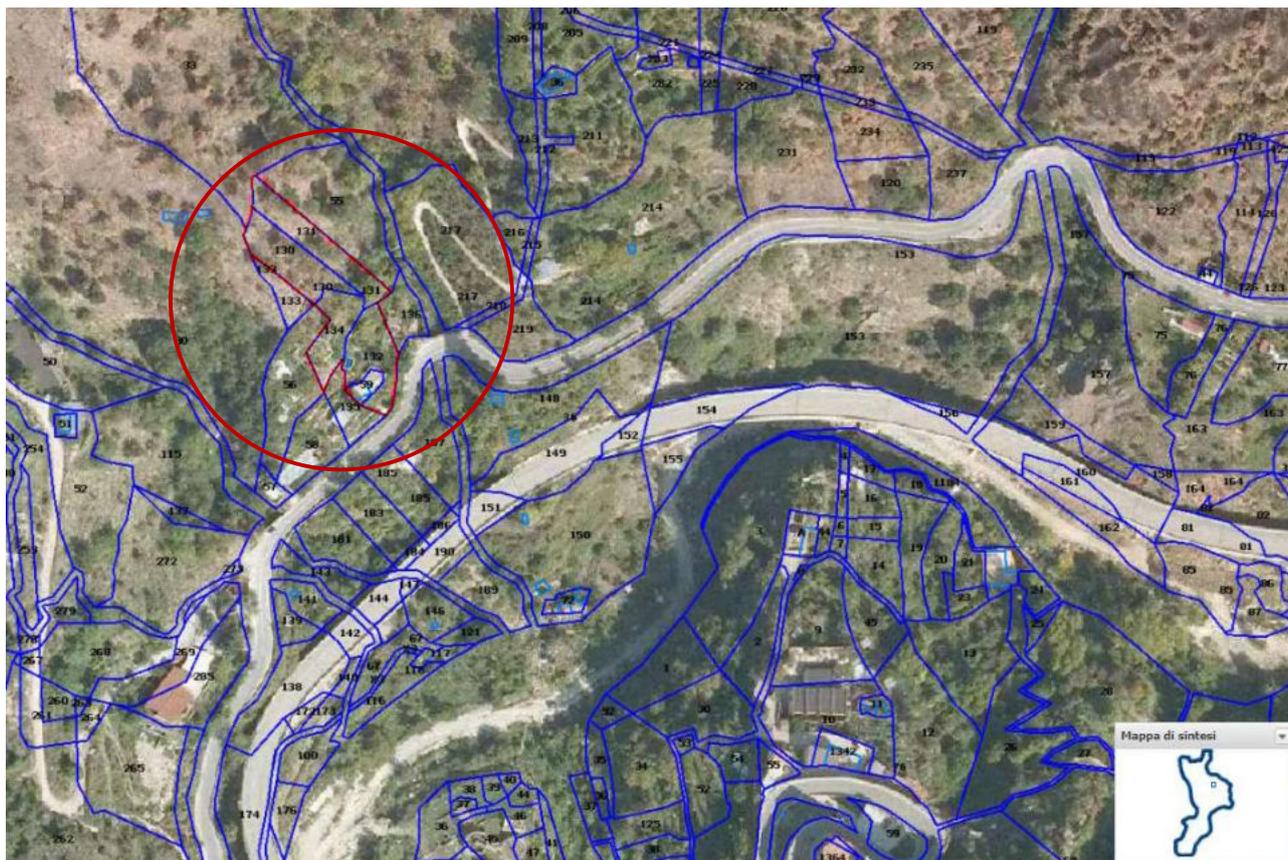


Figura 2: Fondo rustico sito in comune di Longobucco - c.da Destre con entrostante fabbricato rurale.

Per completezza si stima anche il valore della particella Fig. 36 n° 135 – superficie 330 mq. Il valore di detta particella è pari a  $V = 330 \text{ mq} * 0,80 \text{ €/mq} = 264 \text{ €}$  per cui il valore della quota di proprietà pari a ½ acquisita all'attivo fallimentare ammonta a € 132,00.

### 3.3 Beni immobili siti in comune di Longobucco - fabbricati.

#### 3.3.1 Fabbricati siti in comune di Longobucco.

Sono stati acquisiti all'attivo fallimentare due locali garage, il primo sito in via Manna, 184 il secondo in via Nazionale ai civici 25/a e 25/b.

I beni sono identificati al catasto fabbricati del comune di Longobucco come segue:

- Garage sito in comune di Longobucco identificato al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 81 P.IIa 420 sub. 1 – Zona Cens. 2 – cat. C/6 classe U – consistenza 50 mq - superficie catastale totale 57 mq – rendita 144,61 € – proprietà [REDACTED] per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- Garage sito in Comune di Longobucco identificato al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 76 P.IIa 115 sub 2 – Zona Cens. 2 – cat. C/6 classe U - consistenza 86 mq - superficie catastale totale 101 mq – Rendita 248,73 € - proprietà per 1/2 [REDACTED] e proprietà per 1/2 [REDACTED] e proprietà per 1/2 [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED];

#### 3.3.2 Garage sito in comune di Longobucco alla via Manna, 184 – al catasto al Fg. 81 P.IIa 420 sub. 1.

**Descrizione:** locale garage sito in comune di Longobucco alla via Manna, 184 al piano terra di una palazzina in cemento armato composta da piano interrato, piano terra e 4 livelli fuori terra. Il locale si compone di un unico vano con accesso carrabile sulla via Manna. La pareti esterne sono ad intonaco lo stesso dicasi di quelle interne. È presente una finestra nella parete posteriore del locale. I pavimenti sono in granigliato. L'ingresso è dotato di saracinesca metallica a comando elettrico. È presente un impianto elettrico. L'altezza interna del locale è pari a 4,32 m. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 57 mq

**Verifica della regolarità urbanistica:** dalle verifiche condotte presso gli Uffici Tecnici Comunali per il fabbricato in cui è collocato l'immobile di che trattasi non è stata rinvenuta alcuna documentazione (cfr. all. 4a), né titoli abilitativi né domande di condono edilizio. L'immobile deve ritenersi, quindi, realizzato abusivamente. Da ulteriori verifiche condotte è emerso che, ai sensi delle vigenti norme, l'immobile non risulta essere sanabile. Nella fattispecie, considerata la non sanabilità degli abusi, non è utilizzabile la procedura del cosiddetto condono differito ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

**Visto che l'immobile è stato realizzato in completa assenza di titolo edilizio e che non sussistono, ai sensi delle vigenti normative, possibilità di sanatoria non è possibile stipulare un atto di vendita per l'immobile.** Sulla base di tali considerazioni non è possibile determinare un valore di vendita del bene sul libero mercato.

3.3.3 Stima del garage sito in comune di Longobucco alla Via Nazionale 25/a e 25/b – al catasto al Fg. 76 P.IIIa 115 sub. 2.



Figura 3: Ubicazione garage Via Nazionale, 25/a e 25/b - Longobucco.

**Descrizione:** locale garage sito in comune di Longobucco con due accessi sulla via Nazionale, incrocio con via San Giuseppe, ai civici 25/a e 25/b. L'immobile è collocato al piano terra di una palazzina in c.a. composta da due livelli seminterrati, piano terra e tre piani fuori terra. Il garage ha pavimento in parte in granigliato di marmo in parte in battuto di cemento. Le pareti sono ad intonaco. Sono presenti due finestre con infissi in ferro protette da inferriate metalliche nella parete posteriore del garage. Le porte di ingresso sono in metallo. È presente impianto elettrico non a norma. Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato come deposito di mangimi e granaglie. Lo stato di conservazione è scadente. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 98,77 mq. L'altezza interna è pari a 3,00 m.

**Verifica della regolarità urbanistica:** per l'immobile risulta essere stata rilasciata, dal dirigente dell'Ufficio Tecnico, Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n° 47 (cfr. all. 4b). L'immobile non è dotato certificato di agibilità.

**Identificativi catastali:** catasto fabbricati del comune di Longobucco Fg. 76 P.IIIa 115 sub 2 – Zona Cens. 2 – cat. C/6 classe U - consistenza 86 mq - superficie catastale totale 101 mq – Rendita 248,73 € - proprietà per 1/2 [redacted] e proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di [redacted];

**Stima:**

La ricerca del valore unitario per metro quadro di superficie commerciale di immobili simili ubicati nella stessa zona ha dato i seguenti risultati:

OMI – Agenzia del Territorio:

Box auto: Valore minimo 295 €/mq – Valore massimo 430 €/mq

Borsino Immobiliare – [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it):

Box auto: Valore minimo 251 €/mq – Valore massimo 397 €/mq

È stata anche effettuata una ricerca di immobili simili proposti in vendita dalle principali agenzie immobiliari operanti in zona e non si è stata rinvenuta alcuna proposta di vendita di interesse.

Sulla base delle indagini condotte, considerate le dimensioni dell'immobile oggetto di stima, la presenza di due aperture sulla via nazionale si ritiene che il più probabile valore unitario del bene sia pari a 400,00 €/mq.

Il valore del bene è quindi pari a:

$$V=98,77 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 39.508,00 \text{ €}$$

Considerato che l'immobile è stato acquisito all'attivo fallimentare solo per la quota di proprietà pari a ½, per tener conto della maggiore difficoltà di vendita di una quota indivisa, si applica una percentuale di deprezzamento dell'immobile pari al 10%. Si ha quindi:

$$V=39.508,00 \text{ €} - 0.10 \times 39.508,00 \text{ €} = 35.557,20 \text{ €}$$

Per cui il valore della quota di proprietà indivisa pari a ½ è pari a 17.778,60 € che in c.t. diventano 17.800,00 € (diconsi diciassettemilaottocento/00 Euro).

### 3.4 Beni immobili siti in comune di Crosia.

#### 3.1.4 Appartamento in via degli Aranci – al catasto del comune di Crosia foglio 2, particella 930 subalterno 2.



Figura 4: Appartamento in comune di Crosia - Via degli Aranci.

**Descrizione:** appartamento posto al piano primo di un piccolo edificio in muratura collocato in zona litoranea del comune di Crosia in provincia di Cosenza. L'appartamento è situato a pochi passi dal mare ed è utilizzato come casa di vacanza. Si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un WC. Si accede da una scala esterna che porta a un ampio terrazzo di proprietà esclusiva. L'esterno dell'edificio è a intonaco in cattivo stato di conservazione, sarebbero necessari interventi di manutenzione ordinaria. La copertura è realizzata con pannelli in eternit contenenti fibre di amianto che richiederebbero interventi di incapsulamento o rimozione. L'interno ha pavimentazione in grès nell'ingresso-soggiorno e nell'angolo cottura, in granigliato nelle camere da letto, in ceramica nel WC. Le pareti sono a intonaco con pittura lavabile e rivestite in piastrelle in ceramica nel WC e in parte dell'angolo cottura. Il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane nello stesso materiale, sono anche protetti da grate in ferro. Sono presenti impianto idrico ed elettrico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico. Non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento. La superficie coperta dell'appartamento è pari a 72,93 mq, quella del terrazzo è pari a 22,38 mq. La superficie commerciale è pari a:

$$S_c = 72,93 \text{ mq} + 0,25 \times 22,38 = 78,52 \text{ mq}$$

**Verifica della regolarità urbanistica:** per l'immobile è stato rilasciato, dal responsabile del settore urbanistica del comune di Crosia, permesso a costruire in sanatoria n° 1463 del 20.05.2009. L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità/agibilità. Dal confronto tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale allegata all'istanza di condono è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni eseguita senza effettuare alcuna comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale. Tale difformità, riguardando modifiche interne, è sanabile con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (cd. CILA) in sanatoria. È poi necessario provvedere all'adeguamento della planimetria catastale per renderla conforme all'attuale distribuzione interna. I costi per spese tecniche e sanzioni per la presentazione della CILA in sanatoria e l'adeguamento della planimetria catastale sono stimabili complessivamente in € 3.000,00. Tali costi verranno sottratti dal valore stimato per l'immobile.

**Identificativi catastali:** comune di Crosia identificato al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 2 P.IIa 930 sub. 2 – Zona Cens. 2 - cat. A/3 classe 1 cons. 4 vani Totale 80 mq – totale escluse le aree scoperte 72 mq – Rendita 152,87 € - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni con diritto di abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED];

**Indagine di mercato:** la ricerca del più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, di quello oggetto di stima e collocati nella stessa zona ha dato i seguenti risultati:

OMI – Agenzia del territorio:

ville e villini: min: 570 €/mq max: 810 €/mq

borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)):

ville e porzioni di villa: min: 487 €/mq max: 745 €/mq

Offerte di vendita delle agenzie immobiliari: tra le offerte di vendita delle primarie agenzie immobiliari operanti in zona sono state selezionate quelle relative ad immobili simili a quello oggetto di stima ma soprattutto aventi collocazione prossima al mare. Sono stati rinvenuti prezzi variabili da 623 €/mq a 687 €/mq. Bisogna comunque considerare che le offerte di vendita delle agenzie immobiliari rappresentano il valore che il venditore vuole realizzare dalla vendita e non il prezzo reale di compravendita che verrà definito solo a trattativa conclusa con l'acquirente. Tali valori pertanto sono puramente indicativi.

**Stima:** dalle analisi di mercato condotte, considerate le condizioni generali dell'immobile ma anche e soprattutto la sua collocazione e il fatto che lo stesso sia regolare dal punto di vista urbanistico si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato del bene possa essere pari a 800 €/mq. si ha quindi:

$$V = S_c \times V_u = 78,52 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 62.816,00 \text{ €}.$$

Al valore così determinato bisogna sottrarre i costi che è necessario sostenere per sanare la diversa distribuzione interna dell'immobile pari a € 3.000,00. Si ha:

$$V = 62.816,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 59.816,00 \text{ €}$$

Bisogna ora determinare il valore della nuda proprietà dell'immobile atteso che sullo stesso grava diritto di abitazione per la sig.ra [REDACTED]

Il calcolo del valore del diritto di abitazione viene effettuato avvalendosi dei criteri utilizzati per la determinazione del diritto di usufrutto (Cassazione civile, sez. VI, 05.06.2018, n° 14460).

Il calcolo dell'usufrutto è effettuato secondo i coefficienti aggiornati al D.M. 18.12.2020 ragguagliati al tasso d'interesse legale vigente dello 0.01% a partire dal 01.01.2021. I criteri per il calcolo dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31.10.1990 n° 346 – Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, con l'applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al D.P.R. 26.04.1986, n° 131 – Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro. In sintesi il valore dell'usufrutto vitalizio è determinato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale e quindi moltiplicando il valore ottenuto per il coefficiente di ragguaglio all'aspettativa di vita dell'usufruttuario di cui alla tabella allegata al D.P.R. 131/1986 per come adeguato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n° 322/2020.

Nel nostro caso si ha:

valore della piena proprietà: 59.816,00 €

tasso d'interesse legale: 0.01 %

coefficiente: 8000,00

Età usufruttuario in anni: 44

**Valore dell'usufrutto: € 47.852,80 – Valore della nuda proprietà: € 11.963,20.**

Essendo i valori calcolati funzione dell'età dell'usufruttuario tali valori devono essere aggiornati alla data in cui la nuda proprietà dovesse essere posta in vendita.

**In sintesi il valore della nuda proprietà dell'immobile sito in comune di Crosia identificato catastalmente al Fg. 2 P.IIa 930 sub 2 ammonta, in c.t., alla data odierna a € 11.960,00 (diconsi euro undicimilanovecentosessanta/00).**

## 5.0 Conclusioni.

Di seguito si riportano per via sintetica i valori, stimati all'attualità, dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento della supersocietà di fatto fra [REDACTED] e [REDACTED]

**LOTTO 1: Quota di proprietà indivisa pari a  $\frac{1}{2}$**  di un fondo rustico con entrostante fabbricato rurale sito in comune di Longobucco c.da Destre. Il fondo è situato su un versante fortemente acclive con orientamento Sud-Est confinante a valle con la Strada Statale 117 Silana di Rossano dalla quale si accede pedonalmente. Non vi è accesso con mezzi meccanici. Il terreno ha oggi natura di seminativo arborato.

Il fondo si compone delle seguenti particelle allibrate al catasto terreni del comune di Longobucco:

- Fg. 36 p.la 130 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 510 mq – reddito dominicale 0,42 €, reddito agrario 0,21 €;
- Fg. 36 p.la 131 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 700 mq – reddito dominicale 0,58 €, reddito agrario 0,29 € ;
- Fg. 36 p.la 132 – Qualità castagneto da frutto classe 3 – superficie 600 mq – reddito dominicale 1,70 €, reddito agrario 1,08 €;
- Fg. 36 p.la 134 – Qualità seminativo arborato classe 3 – superficie 470 mq – reddito dominicale 0,49 €, reddito agrario 0,32 €;
- Fg. 36 p.la 135 – Qualità seminativo arborato classe 3 – superficie 330 mq – reddito dominicale 0,94 €, reddito agrario 0,60;
  
- Fabbricato rurale - Fg. 36 p.la 59 – superficie 110 mq.

**Il valore stimato per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà è pari a € 2.700,00 (diconsi euro duemilasettecento/00).**

**LOTTO 2: Quota di proprietà indivisa pari a  $\frac{1}{2}$**  di un locale garage sito in comune di Longobucco alla via Nazionale 25/a e 25/b. Il garage ha due accessi carrabili sulla via nazionale e superficie commerciale pari a 98,77 mq. L'altezza interna è pari a 3,00 m.

L'immobile è allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Longobucco al:

Fg. 76 P.la 115 sub 2 – Zona Cens. 2 – cat. C/6 classe U - consistenza 86 mq - superficie catastale totale 101 mq – Rendita 248,73 €;

**Il valore stimato per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà è pari a € 17.800,00 (diconsi euro diciassettemilaottocento/00).**

**LOTTO 3: Nuda proprietà** di un appartamento sito in comune di Crosia alla via degli Aranci s.n.c.. L'appartamento, collocato a pochi metri dal mare ha una superficie commerciale pari a 78,52 mq.

L'immobile è allibrato al catasto del comune di Crosia al:

Fg. 2 P.IIIa 930 sub. 2 – Zona Cens. 2 - cat. A/3 classe 1 cons. 4 vani Totale 80 mq – totale escluse le aree scoperte 72 mq – Rendita 152,87 € ;

**Il valore stimato per la nuda proprietà è pari a € 11.960,00 (diconsi euro undicimilanovecentosessanta/00).**

Rende 05.03.2021

L'esperto estimatore

Dott. Ing. Francesco Mordente

## Sommario

1. Premessa. ....	1
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. ....	2
3. Descrizione e stima dei beni acquisiti al fallimento. ....	3
3.1 Criteri di stima. ....	3
3.2 Beni immobili siti in comune di Longobucco - terreni. ....	4
3.2.1 Previsioni dello strumento urbanistico. ....	6
3.2.2 Verifica della regolarità urbanistica e possibilità di sanatoria. ....	6
3.2.2 Stima dei terreni e del fabbricato rurale: ....	7
3.3 Beni immobili siti in comune di Longobucco - fabbricati. ....	9
3.3.1 Fabbricati siti in comune di Longobucco. ....	9
3.3.2 Garage sito in comune di Longobucco alla via Manna, 184 – al catasto al Fg. 81 P.IIa 420 sub. 1. .	9
3.3.3 Stima del garage sito in comune di Longobucco alla Via Nazionale 25/a e 25/b – al catasto al Fg. 76 P.IIa 115 sub. 2. ....	10
3.4 Beni immobili siti in comune di Crosia. ....	12
3.1.4 Appartamento in via degli Aranci – al catasto del comune di Crosia foglio 2, particella 930 subalterno 2. ....	12
5.0 Conclusioni. ....	15

### ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Verbali di sopralluogo.

Allegato 2: Accesso atti e richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 3: Certificato di destinazione Urbanistica terreni Longobucco

Allegato 4a: Risposta accesso atti comune di Longobucco

Allegato 4b: Concessione edilizia in sanatoria garage via Nazionale - Longobucco

Allegato 4c: Permesso a costruire in sanatoria - Crosia

Allegato 5a: Visura catastale [REDACTED]

Allegato 5b: Visura catastale [REDACTED]

Allegato 5c: Planimetria catastale garage via Nazionale

Allegato 5d: Planimetria catastale appartamento Crosia

Allegato 5e: Elaborato Planimetrico Crosia

Allegato 5f: Elaborato Planimetrico Longobucco

Allegato 5g: Mappale terreni Longobucco

Allegato 6: Indagini di mercato

Allegato 7a: Planimetria di rilievo fabbricato rurale Longobucco

Allegato 7b: Planimetria di rilievo garage via Nazionale

Allegato 7c: Planimetria di rilievo appartamento Crosia

Allegato 8: Fotografie