

Dott. Ing. Attilio Fiorini Morosini  
Via Cavour n°6  
87027 PAOLA (Cosenza)  
Tel. 0982/589426

C.F. FRN TTL 68C28 D0860  
Part. Iva: 01887520789

Il GIUDICE,  
visto agli atti,  
presa contezza di quanto esposto.

Cosenza, 3/5/02  
F. GOGGIAMANI

*RELAZIONE TECNICA INTESA AD ACCERTARE IL VALORE DELL'IMMOBILE DI  
CUI ALLA PROCEDURA FALLIMENTARE ANNOTATA AL N°31/2011 R.F.,  
FALLIMENTO "EUROGEST". TRIBUNALE DI COSENZA.*

---

*Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti .....2*  
*Sopralluoghi.....2*  
*Descrizione dell'immobile.....3*  
*Criteri di stima.....8*  
*Conclusioni.....15*

*Giudice Delegato: d.ssa Francesca Goggiamani*

*Curatore Fallimentare: dott. Mauro Pandolfi*

ORDINE INGEGNERI COSENZA  
ATTILIO FIORINI MOROSINI  
Sezione: Civile-Ambientale  
Settori: Civile-Ambientale  
CTU  
Attilio Fiorini Morosini

### ***Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti***

Il sottoscritto dott. Ing. Attilio Fiorini Morosini è stato nominato dalla d.ssa Francesca Goggiamani, Giudice Delegato del fallimento Eurogest s.r.l. in liquidazione (n°31/2011), esperto stimatore del bene catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Spezzano Albanese, foglio 1, particella n°287 sub 13.

La nomina è avvenuta in seguito all'istanza inoltrata, in data 4 novembre 2011 dal Curatore fallimentare dott. Mauro Pandolfi il quale, nella sua richiesta, aveva evidenziato che a suo giudizio il valore indicato nella fase di concordato preventivo, poteva risultare inadeguato stante lo stato di conservazione del bene (*strutturalmente e funzionalmente pressoché completo di tutti gli elementi necessari all'uso per il quale è destinato*).

Sulla scorta di tale richiesta, con propria ordinanza del 9 novembre 2011, la d.ssa Goggiamani ha affidato allo scrivente l'incarico di stimare il bene indicato nella nota del Curatore sopra citata.

### ***Sopralluoghi***

Al fine di visionare, e valutare lo stato di conservazione del bene, lo scrivente ha effettuato, unitamente al Curatore, un accesso presso l'immobile oggetto di accertamento in data 15 dicembre 2012.

In tale occasione è stato possibile esaminare il bene e scattare foto descrittive dello stato attuale della struttura necessarie per fornire un quadro visivo chiaro della

situazione di fatto. Tali foto verranno allegate alla presente consulenza e di essa devono intendersi parte integrante.

Si è inoltre effettuata una ricognizione delle rifiniture del bene e dello stato di conservazione di alcune parti strutturali in particolare della copertura. Questo perché, per come verrà evidenziato, nei locali interni si sono evidenziati problemi di infiltrazioni di acque meteoriche che hanno provocato il degrado degli intonaci.

Il curatore ha peraltro provveduto a fornire al sottoscritto tutta la documentazione necessaria a individuare catastalmente l'immobile. Ha inoltre fornito copia della relazione tecnica redatta dall'ing. Misasi unitamente agli elaborati grafici (planimetrie) ad essa allegata sicché è stato possibile descrivere compiutamente l'immobile anche caratterizzandone la struttura, la disposizione planimetrica e la destinazione d'uso degli ambienti.

### ***Descrizione dell'immobile***

L'immobile di che trattasi è ubicato in Spezzano lungo la strada statale 19 che collega Castrovillari a Spezzano Albanese ed è posto nelle vicinanze dello svincolo autostradale di Sibari e lungo la strada delle Terme. Nelle vicinanze è altresì allocata la stazione ferroviaria a servizio della linea Sibari – Cosenza.

Le strutture viarie e la presenza della ferrovia rendono perciò il bene facilmente raggiungibile.

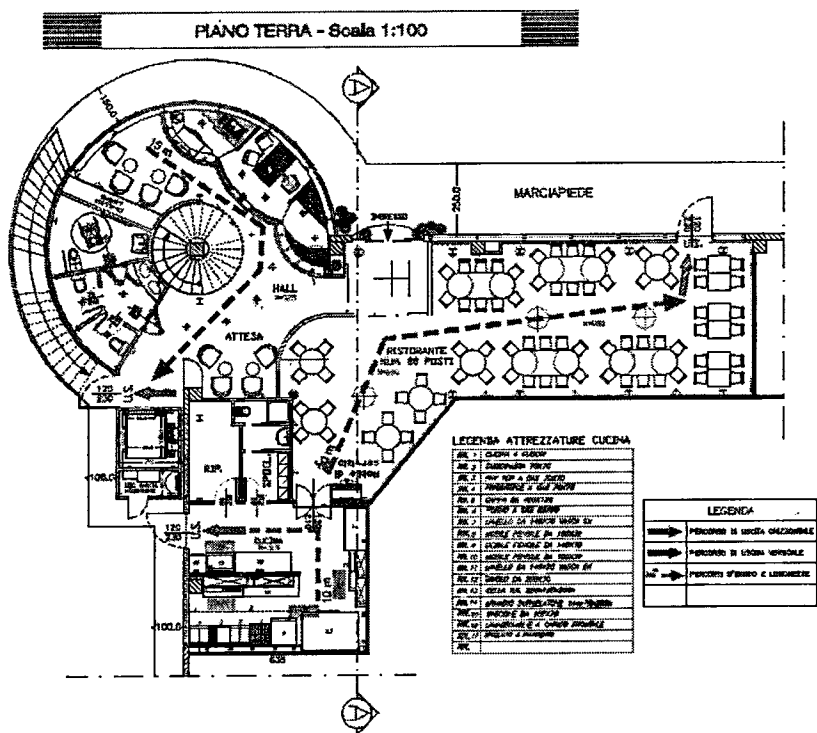
Dalla visura catastale effettuata dallo scrivente è emerso che il bene risulta così individuato (all. A):

| foglio | p.lla | sub | Località                             | cat. | cl. | Rendita    |
|--------|-------|-----|--------------------------------------|------|-----|------------|
| 1      | 287   | 13  | Strada Statale S.S. 19 snc piano T-1 | D/2  |     | € 9.171,00 |

In Ditta Eurogest srl con sede in Castrolibero – PIVA 02515580781

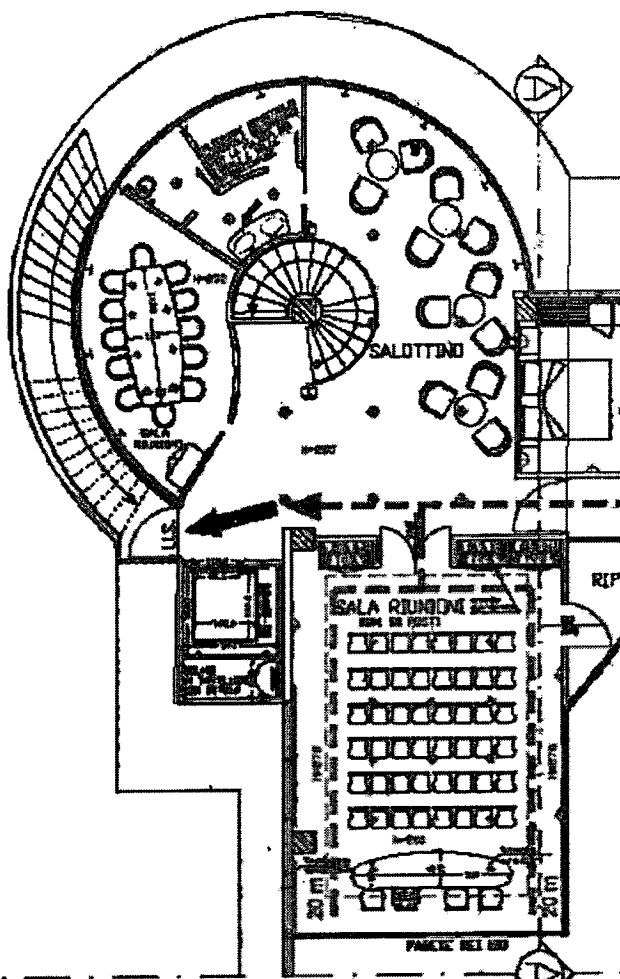
Il bene si articola su due livelli:

- Al piano terra sono posti la hall con salette d'attesa tre bagni di cui uno per disabili, la cucina con annesso ripostiglio e spogliatoio, sala ristorante con capienza 80 posti. Inoltre vi è installato il vano ascensore e il locale macchina nonché la scala di collegamento con il piano primo. La superficie commerciale del piano terra è di 253,00 mq.

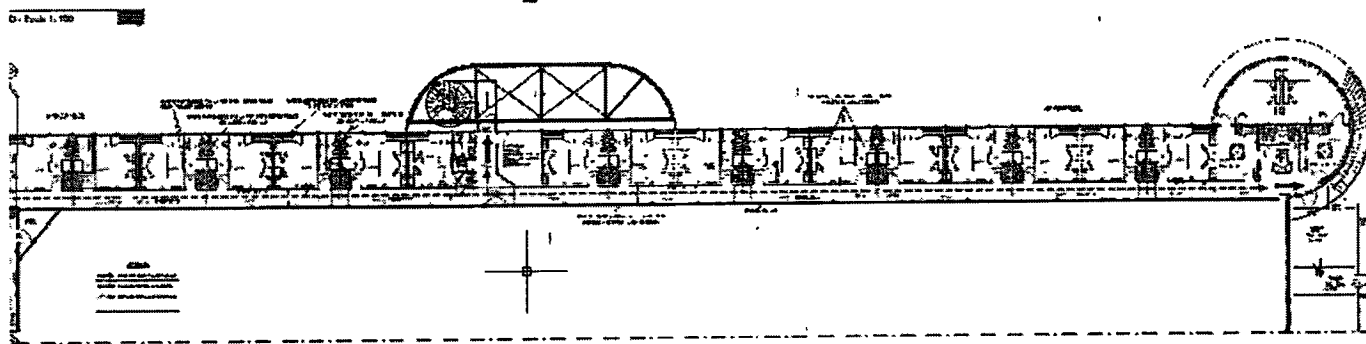


- Al primo piano sono invece posti, un salottino, due sale riunioni (rispettivamente di 12 e 50 posti, la seconda con ripostiglio), un bagno con annesso ripostiglio e, lungo un corridoio sono poi posizionate 16 stanze

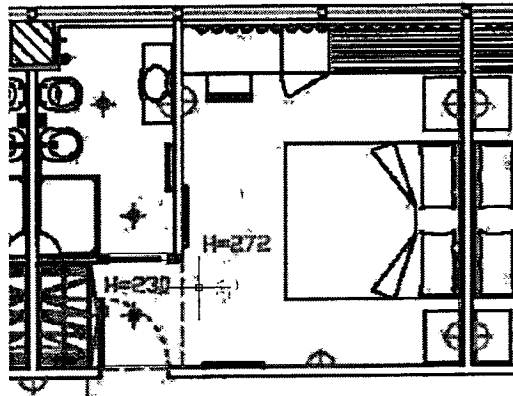
ciascuna con annesso bagno, una stanza attrezzata con bagno per disabili e due master suite. Queste ultime stanze sono composte da ingresso con angolo cottura, stanza da letto e bagno. La superficie del primo piano è di 775,00 mq



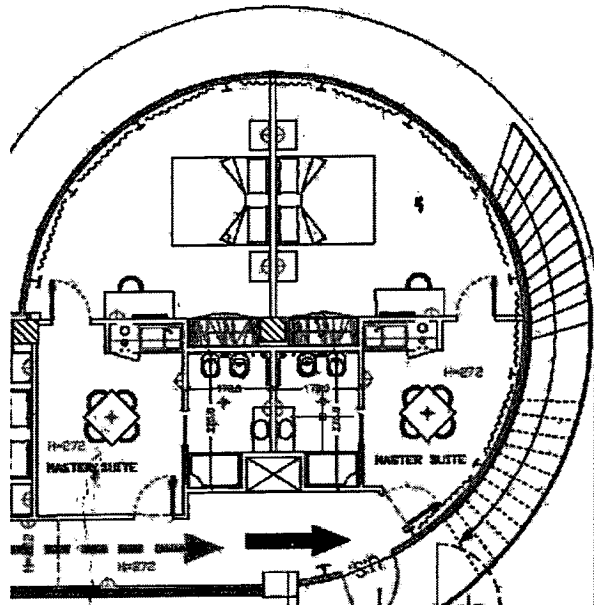
Zona destinata alle sale riunioni



Zona primo piano destinata alle stanze



Particolare stanza tipo



Particolare master Suite

La struttura risulta pressoché ultimata per quanto attiene agli impianti e non è stata sottoposta a manutenzione ordinaria e straordinaria, che come verrà chiarito sarebbe invece stata necessaria.

La destinazione d'uso del bene è quello di Foresteria per gli agenti di commercio che operano in zona.

All'esterno sono posti i locali tecnici, in particolare le cabine enel, i serbatoi e l'autoclave.

In atti non si è reperita alcuna certificazione attestante la regolare esecuzione degli impianti.

Dal punto di vista strutturale lo stabile (che si inserisce all'interno di una struttura più grande nella quale si svolge l'attività di vendita all'ingrosso) è stato realizzato, secondo quanto rilevabile anche dall'esame degli elaborati di progetto con struttura di fondazione in plinti, pilastri in elevazione in cls. Le strutture orizzontali sono in cemento armato precompresso. Le rompagnature esterne sono in pannelli prefabbricati in cls dello spessore di 15 cm con rivestimento in lamiera grecata.

La copertura è con pannelli che hanno alluminio all'estradosso e lamiera zinco plastificata in corrispondenza dell'intradosso.

La raccolta delle acque piovane avviene mediante canali di gronda in acciaio plastificato.

Le piastrelle utilizzate per la pavimentazione sono in monocottura al piano terra mentre al primo piano è stata posata in opera la moquette.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con taglio termico e le vetrate sono termoisolanti e rifrangenti.

Le pareti tinteggiate al civile.

Le pareti divisorie in cartongesso e le porte del tipo REI 30.

I sanitari posti all'interno delle stanze e nei bagni di piano sono di buona qualità.

E' stato installato l'impianto di condizionamento sia nella zona ristorante e nella sala riunione funzionante ad aria esterna a parziale ricircolo. Nelle camere da letto sono stati posizionati impianti a fan-coils con rientrata d'aria esterna .

### ***Criteri di stima***

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie appare opportuno valutare il compendio oggetto di esecuzione, in accordo con la ragione pratica di questa stima, facendo riferimento al criterio del più probabile valore di mercato. Il predetto valore, quindi, deve rispondere ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una data quantità di moneta; è, in definitiva, quel valore che al bene viene attribuito, nel mercato in un dato momento, in una libera contrattazione di mercato.

Il procedimento estimativo, in questo caso, trova difficoltà nella mancanza di un mercato per beni destinati ad attività come quella in oggetto, che nasce come attività di servizio in quanto foresteria per alloggi di rappresentanti di commercio che frequentano l'area in cui sorge il complesso stante la presenza di attività di tipo produttivo.

Sia pur costituenti un riferimento di massima e non una effettiva stima del valore di mercato, il sottoscritto ha ritenuto di procedere alla consultazione delle quotazioni fornite dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI). L'OMI per la zona di Spezzano, relativamente al primo semestre del 2011 ha indicato i seguenti valori di riferimento:



| Destinazione | Tipologia             | Valore di mercato |     |
|--------------|-----------------------|-------------------|-----|
|              |                       | Min               | Max |
| Residenziale | Abitazioni            | 550               | 800 |
|              | Box                   | 350               | 450 |
|              | Ville e villini       | 550               | 800 |
| Commerciale  | Magazzini             | 300               | 450 |
|              | Negozi                | 650               | 950 |
| Terziaria    | Uffici                | 550               | 800 |
| Produttiva   | Capannoni industriali | 250               | 400 |

Manca invece un vero e proprio mercato di riferimento per attività di questo tipo. La scelta di creare una struttura da utilizzare come foresteria appare degna di apprezzamento sia in termini di qualità del servizio garantibile con la struttura in oggetto sia come effettiva possibilità di fruibilità offerta agli operatori commerciali che gravitano nella zona di Spezzano.

Una ricerca effettuata presso operatori di mercato della zona ha comunque consentito di definire in maniera attendibile il valore da attribuire al bene.

Nell'indicazione e nell'identificazione di questo valore è stato necessario riferirsi ad una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario quali:

- 1) posizione rispetto all'abitato;
- 2) posizione igienica e ambientale;
- 3) statica;
- 4) requisiti tecnologici;
- 5) distribuzione interna.

E più dettagliatamente, anche in funzione della tipologia di opera:

- 1) i materiali;

- 2) le dimensioni;
- 3) la destinazione d'uso;
- 4) gli inconvenienti lamentati.

Nel caso di specie la struttura in questione è ha il pregio della posizione che la rende facilmente raggiungibile attraverso la viabilità ordinaria.

La struttura è di sicuro pregio per quanto la dimensione degli spazi, i materiali e la cura utilizzata nella fase di progettazione sia statica sia tecnologica. A ciò si contrappone una inadeguata linea esterna che rende la struttura molto simile ad un manufatto utilizzato a fini industriali. Ma tale aspetto rappresenta un elemento di giudizio estetico che non sarà posto alla base delle considerazioni successive. I locali presentano, però, delle anomalie che possono essere ascritte a due fattori:

- mancata ultimazione dei lavori;
- cattivo stato di conservazione degli ambienti per mancata manutenzione straordinaria e ordinaria sull'immobile.

Tali aspetti dovranno necessariamente essere presi in considerazione allorché si procederà ad una stima del valore da attribuire al bene.

Il sottoscritto ritiene che il prezzo da indicare debba essere riferito all'intera struttura senza distinzione tra gli ambienti in quanto tutti quelli elencati e rappresentati nelle planimetrie allegate sono **funzionali all'espletamento dell'attività per cui la struttura stessa è stata pensata e progettata**. Ogni elemento, infatti concorre a definire e qualificare in maniera precisa la destinazione d'uso per cui la struttura stessa nasce:

- spazio destinato al pernottamento;
- spazio destinato alla ristorazione;
- spazio destinato alle riunioni

Sulla scorta delle indagini esperite, e ribadendo che non esiste un mercato che consenta agevoli confronti per attività di questo tipo, ci si deve riferire ai valori di attività produttive e si può ipotizzare per un immobile analogo a quello oggetto, senza vizi, posto nella zona descritta un valore unitario di € 700,00 a mq.

Va però tenuto conto del fatto che:

- 1) gli impianti necessitano di accurata revisione e di ultimazione per quanto attiene agli impianti elettrici;
- 2) in più parti della struttura si è riscontrata la presenza di umidità e di deterioramento delle controsoffittature e degli intonaci.

Per quanto attiene l'ultimazione degli impianti va sottolineato che non necessitano operazioni tali da costituire un grande problema realizzativo essendo detti impianti ormai predisposti, ma non ultimati (si vedano le foto relative ai punti luce nelle stanze) per cui non si dovrà procedere all'esecuzione di operazioni murarie con interventi di tipo distruttivo e di ricostruzione.

Più delicata è la situazione relativa alla presenza di infiltrazioni: in più parti l'intonaco interno appare ammalorato e sono evidenti segni di distacco specie in corrispondenza dei giunti, vi sono problemi di tenuta di alcuni infissi specie nella parte di struttura adibita a master suite.

E' necessario procedere all'eliminazione delle anomalie tenendo conto che tale operazione diventa preliminare al ripristino della struttura interna con gli interventi di rifacimento degli intonaci ammalorati e la pitturazione delle pareti.

Va sottolineato la situazione per come rilevata dallo scrivente è il risultato di un mancato tempestivo intervento che avrebbe consentito, se posto in essere nell'immediatezza, una limitazione del danno complessivo, danno destinato ad aggravarsi nel tempo.

La necessità di procedere al rifacimento di alcune opere deterioratesi nel tempo può essere calcolato in maniera attendibile, non in base al conteggio analitico del costo di ricostruzione delle porzioni di parti danneggiate, *«bensì sulla scorta dell'incidenza percentuale di tali parti sul costo dell'intero edificio. E' necessario scindere percentualmente l'incidenza di tali parti, dopo aver individuato l'incidenza percentuale di tutte le parti della costruzione»* (T. d'Angelo, *La consulenza tecnica sui danni nelle costruzioni*, Ed. Pirola Editore).

Detta incidenza è stata valutata dal sottoscritto facendo riferimento a criteri oggettivi e riferimenti di natura tecnica rappresentati da:

- a) le indicazioni nella stesura di progetti (in fase preliminare) con riferimenti a testi quali "Costi parametri indice per tipologie edilizie" (A. Bassi, Ed. Maggioli) con valutazione delle dette percentuali relative a ciascuna lavorazione. Secondo le indicazioni dell'autore la valutazione economica può essere individuata con i valori della seguente tabella

valida per una riconversione di un edificio a struttura alberghiera. Nel caso di specie la detrazione rispetto al valore iniziale è pari al 13,0% per cui il prezzo unitario da adottare è pari a 609,00 €/mq.

| <b>Opera: riconversione in albergo</b>       | <b>Incidenza</b> | <b>Valori incidenza assunti</b> |
|--|------------------|---------------------------------|
| Demolizioni                                  | 2,03%            |                                 |
| Scavi e rinterri                             | 0,69%            |                                 |
| Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.        | 4,74%            | 1,50%                           |
| Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti      | 1,65%            |                                 |
| Solai  | 1,35%            |                                 |
| Tetti e coperture                            | 0,83%            | 0,50%                           |
| Murature e tavolati                          | 7,31%            |                                 |
| Intonaci                                     | 2,47%            | 1,50%                           |
| Controsoffitti, contropareti e pareti mobili | 4,39%            | 2,00%                           |
| Assistenze murarie                           | 3,80%            |                                 |
| Pavimenti e rivestimenti                     | 9,28%            |                                 |
| Impermeabilizzazioni e isolamenti            | 1,33%            | 1,00%                           |
| Pluviali, canali di gronda e lattoniere      | 1,80%            | 0,50%                           |
| Opere in ferro                               | 2,09%            |                                 |
| Facciate continue, serramenti e vetri        | 4,19%            | 1,50%                           |
| Verniciature, tinteggiature e tappezzerie    | 3,75%            | 1,50%                           |
| Pietre e marmi                               | 3,94%            |                                 |
| Impianti RCV                                 | 9,33%            | 0,50%                           |
| Impianti idrico sanitari                     | 11,70%           | 0,50%                           |
| Impianti elettrici e speciali                | 7,59%            | 0,50%                           |
| Impianti antincendio                         | 2,14%            | 0,50%                           |
| Impianti di elevazione                       | 3,05%            |                                 |
| Fognature                                    | 2,17%            |                                 |
| Sistemazioni esterne                         | 4,15%            | 1,00%                           |
| Oneri per la sicurezza                       | 4,23%            |                                 |
| <b>Complessivamente</b>                      | <b>100,00%</b>   | <b>13,00%</b>                   |

b) Le indicazioni adottate e proposte nella fase di stima del valore di immobili per l'erogazione di mutui bancari. Nella fattispecie si è fatto riferimento alla tipologia edilizia residenziale pur conservando l'impostazione di determinare la percentuale di incidenza di ogni singola

opera sul totale dei costi di costruzione, esclusi i costi aggiuntivi. Nel caso di specie la detrazione rispetto al valore iniziale è pari al 13,5% per cui il prezzo unitario da adottare è pari a 605,50 €/mq

| EDILIZIA RESIDENZIALE |             |                          |
|-----------------------|-------------|--------------------------|
| Opera                 | Percentuale | Valori incidenza assunti |
| Scavi                 | 2.0%        |                          |
| tamponature           | 5.0%        |                          |
| intonaci esterni      | 3.0%        | 1.0%                     |
| apparecchi sanitari   | 3.0%        |                          |
| finiture interne      | 1.0%        | 1.0%                     |
| fondazioni            | 5.0%        |                          |
| tramezzature          | 5.0%        |                          |
| pavimenti             | 5.0%        |                          |
| pitture e parati      | 2.0%        | 1.0%                     |
| finiture esterne      | 1.0%        | 0.5%                     |
| strutture portanti    | 20.0%       |                          |
| impianti completi     | 20.0%       | 2.0%                     |
| maiolicati            | 3.0%        |                          |
| infissi               | 8.0%        | 3.0%                     |
| tetto completo        | 8.0%        | 3.0%                     |
| intonaci interni      | 5.0%        | 2.0%                     |
| opere in ferro        | 2.0%        |                          |
| allacciamenti         | 2.0%        |                          |
|                       | 100.0%      | 13.5%                    |

Pertanto appare credibile assumere che il valore a mq sia posto pari a 600,00 €/mq ottenendo per la struttura il seguente valore:

| Livello     | Superficie [mq] | valore unitario [€/mq]  | Valore immobile [€] |
|-------------|-----------------|-------------------------|---------------------|
| Piano terra | 253             | 600.00                  | 151.800.00          |
| Primo piano | 775             | 600.00                  | 465.000.00          |
|             |                 | <b>Complessivamente</b> | <b>616.800.00</b>   |

Tra l'altro la stima effettuata in tal modo consente di determinare un prezzo per camera pari a:

| Stima              | Valore unitario [€/mq] | Valore immobile [€] | Numero stanze | Valore unitario stanza [€] |
|--------------------|------------------------|---------------------|---------------|----------------------------|
| Al nuovo           | 700,00                 | 719.600,00          | 19            | 37.863,68                  |
| Allo stato attuale | 600,00                 | 616.800,00          | 19            | 32.463,16                  |

Che rappresentano circa il 60% di prezzi attribuibili a strutture poste in località di pregio e destinate ad attività alberghiera nella zona di Camigliatello.

Il dato conferma l'attendibilità della stima originaria, ma, deve ribadirsi, è fondamentale la necessità di non riferire la detta stima al valore indicato in quanto attribuibile ad un bene privo di difetti.

### **Conclusioni**

Nella presente consulenza il sottoscritto ha provveduto a descrivere l'immobile sito in Spezzano Albanese per come rilevabile allo stato attuale.

Lo scrivente ha evidenziato che la struttura presenta alcune deficienze in ordine al completamento degli impianti (pur rilevando, dall'esame del certificato di agibilità, che sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti termici ed elettrici) nonché alla tenuta dei giunti e della copertura all'infiltrazione delle acque meteoriche.

Lo stato dell'immobile rende pertanto necessari interventi che consentano di evitare ulteriori ammaloramenti della struttura.

Il sottoscritto ha concordato con il valore unitario posto alla base di una stima eseguita dall'ing. Misasi e fornita allo scrivente dal Curatore dott. Pandolfi, ma ha comunque proceduto alla decurtazione di tale valore unitario sulla scorta delle lavorazioni necessarie a completare l'immobile e a conferire (anche mediante ripristino delle zone danneggiate dalla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria) i requisiti che garantiscano la completa fruibilità del bene.

Il valore del bene all'attualità è stato stimato in € 616.800,00.

Tanto in merito all'incarico avuto.



Il CTU

dott. ing. Attilio Fiorini Morosini

DEPOSITATA IN CANCELLERIA

7 9 APR. 2012

Oggi il

Il Funzionario  
Bernardo Antonio