
TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Causa Civile n. 2242 del 2014

Giudice **Delegato** dott. Giuseppe Greco

PROGETTO DI DIVISIONE BENI EREDITA' RUFFOLO ORESTE

IL C.T.U.
Arch. Carmine Bartucci

Marano Marchesato, lì 18 maggio 2016

Arch. Carmine BARTUCCI
Iscrizione Ordine degli Architetti di Cosenza N. 1195
Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 4103
Dom. Fiscale: Via G. Garibaldi n° 32 Marano Marchesato (CS)
Tel. 0894 641294 cell. 338 8212418
e-mail: carmine.bartucci@alice.it
pec: carmine.bartucci@archiworldpec.it

PREMESSA

Il giorno 19 novembre 2014, il Dott. Giuseppe Greco, giudice di merito nella Causa Civile n. 2242 del 2014, conferiva al sottoscritto arch. Carmine Bartucci, iscritto all'Ordine Provinciale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori di Cosenza al n° 1195 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 4103, l'incarico di C.T.U. nella summenzionata causa, per procedere alla stesura di:

PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI COSTITUENTI L'EREDITÀ DI RUFFOLO ORESTE.

Dopo aver compiuto indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione, l'esecuzione dei sopralluoghi presso gli immobili in oggetto e con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione del presente Progetto di Divisione in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Svolgimento delle Operazioni di Consulenza;
- 2) Criteri seguiti dal CTU;
- 3) Individuazione dei Beni;
- 4) Valutazione del Complesso immobiliare dei beni caduti in successione: Fabbricati;
- 5) Valutazione del Complesso immobiliare dei beni caduti in successione: Terreni;
- 6) Progetto di Divisione dei beni cadenti in Successione;
- 7) Formazione delle quote e assegnazione;
- 8) Conclusione

Tutto ciò premesso, il sottoscritto rassegna il Progetto di Divisione de quo.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni preliminari alla presente sono consistite in una serie di sopralluoghi mediante i quali il sottoscritto ha preso cognizione del lavoro da eseguire ed ha acquisito tutta una serie di dati fondamentali alla stesura del Progetto di Divisione, pertanto ha eseguito una serie di sopralluoghi presso gli immobili in oggetto e una serie di indagini presso gli uffici competenti.

Sulla scorta delle considerazioni che si potevano trarre osservando i luoghi direttamente e dai dati acquisiti tramite i rilievi fotografici compiuti, alla presenza continua della sig.ra Provenzano Mariateresa (moglie del de cuius) il sottoscritto si é posto in condizione di poter procedere alla stesura del presente Progetto di Divisione così come di seguito descritto.

2. CRITERI SEGUITI DAL CTU

Il CTU per la stesura del presente progetto di Divisione ha seguito la seguente modalità secondo la quale si articola la *divisione* che si struttura in tre fasi, le quali devono procedere secondo un ordine rigidamente progressivo (Cass. Civ., Sez.II, 5266/11):

1. prima fase **FORMAZIONE DELLA MASSA EREDITARIA:** occorre classificare i beni ricadenti nella comunione compresi i beni che sono stati donati ai coeredi da de cuius (artt. 724 e 725 c.c.)

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

2. seconda fase **STIMA DEI BENI**: secondo il loro valore di mercato e vengono formate le quote spettanti a ciascuno dei dividendi (artt. 726 c.c.)
3. terza fase **ASSEGNAZIONE O ATTRIBUZIONE DELLE PORZIONI O QUOTE**: viene disposta l'attribuzione delle quote. Le porzioni saranno formate comprendendo in ciascuna una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione all'entità di ciascuna quota, cercando di mantenere intatto il singolo bene quindi non procedendo a frazionamenti dello stesso (caso appartamenti) e cercando di evitare nel caso di ineguaglianza in natura nelle porzioni la compensazione con un equivalente in denaro, vale a dire il conguaglio (come prevede l'art. 728 c. c.)

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto prima di procedere alla stesura del Progetto di Divisione del complesso immobiliare ha proceduto alla definizione del complesso immobiliare dei Beni caduti in Successione mediante una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio e alla Conservatoria Immobiliare. Da tale ricerca è scaturito il seguente complesso immobiliare:

n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	Prop
1	San Fili	T	11	43		Cast Frut	11620,00	1/1
2	San Fili	T	11	81		Cast Frut	3460,00	1/1
3	San Fili	T	14	116		Cast Frut	6460,00	1/1
4	San Fili	T	14	118		Cast Frut	140,00	1/1
5	San Fili	T	15	53		Cast Frut	210,00	1/1
6	Aprigliano	T	1	2		Bosco Ced	1135820,00	1/1
7	Aprigliano	T	1	3		Semin	96860,00	1/1
8	Aprigliano	T	1	4		Bosco Alto	212060,00	1/1
9	Aprigliano	T	1	5		Bosco Ced	373870,00	1/1
10	Aprigliano	T	1	6		Bosco Ced	4120,00	1/1
11	Aprigliano	T	1	7		Bosco Ced	279810,00	1/1
12	Aprigliano	T	1	10		Pascolo	129640,00	1/1
13	Aprigliano	T	3	1		Bosco Ced	153340,00	1/1
14	Aprigliano	T	3	2		Bosco Ced	440,00	1/1
15	Aprigliano	T	3	3		Bosco Ced	52580,00	1/1
16	Aprigliano	T	3	4		Bosco Ced	58280,00	1/1
17	Aprigliano	T	3	7		Sem Irr	13580,00	1/1
18	Aprigliano	T	3	8		Fab Rur	240,00	1/1
19	Aprigliano	T	3	9		Bosco Ced	108420,00	1/1
20	Aprigliano	T	3	10		Cast Frut	19440,00	1/1
21	Aprigliano	T	3	11		Sem Arb	14350,00	1/1
22	Aprigliano	T	3	16		Cast Frut	9490,00	1/1
23	Aprigliano	T	3	17		Bosco Ced	1120,00	1/1
24	Aprigliano	T	31	45		Bosco Ced	53980,00	1/1
26	Aprigliano	T	36	2		Cast Frut	209330,00	1/1
27	Aprigliano	T	36	43 ex 1		Cast Frut	76480,00	1/1
28	Aprigliano	T	36	44 ex 1		Cast Frut	19830,00	1/1

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

29	Carpanzano	T	14	14		Cast Frut	26340,00	1/1
30	Carpanzano	T	14	15		Fab Rur	48,00	1/1
31	Carpanzano	T	14	16		Cast Frut	22230,00	1/1
32	Carpanzano	T	14	22		Cast Frut	11010,00	1/1
33	Carpanzano	T	14	26		Cast Frut	8470,00	1/1
34	Mendicino	T	6	611		Uliveto	290,00	1/3
35	Cosenza	F	7	462	8	A/3	145,00	1/2
36	Rende	F	38	518	10	A/3	146,00	1/1
37	Rende	F	38	518	11	A/3	79,00	1/1
38	Rende	F	38	450	32	C/2	104,00	1/5
42	Cosenza	F	23	129	1	C/2	195,00	1/1
46	Cosenza	T	23	71			1270,00	1/1
47	Cosenza	T	23	72			6750,00	1/1
48	Cosenza	T	23	73			310,00	1/1
49	Cosenza	T	23	74			36,00	1/1
50	Cosenza	T	23	70			16708	1/1
51	Cosenza	T	23	189			890,00	1/1
61	Cosenza	T	29	148			435,00	1/1
62	Cosenza	T	23	46				/
63	Cosenza	F	23	187				/
64	Rovito	F	13	128	6	A/2	VENDUTA	/
65	Cosenza	F	23	134				/
66	Cosenza	F	23	135	2			/
67	Cosenza	F	23	161		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
68	Cosenza	F	23	162		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
69	Cosenza	F	23	163		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
70	Cosenza	F	23	164		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
71	Cosenza	F	23	165		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
72	Cosenza	F	23	188		accorpate alla part 70 foglio 23 cosenza		
73	Cosenza	F	23	242			a disposizione del fallimento	
74	Cosenza	F	23	129	2		a disposizione del fallimento	
75	Cosenza	F	23	129	3		a disposizione del fallimento	
76	Cosenza	F	23	129	4		a disposizione del fallimento	
77	Cosenza	F	23	129	5		a disposizione del fallimento	

4. VALUTAZIONE COMP. IMMOB. DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE: FABBRICATI

Dopo la definizione del complesso immobiliare dei Beni caduti in Successione si proceduto alla sua valutazione.

IMMOBILE IN COSENZA AL FOG 7 PART 462 SUB 8

Sinteticamente l'appartamento, risulta essere sito al secondo piano di un fabbricato pluripiano, con accesso da Via Panebianco a Cosenza. L'immobile è costituito da: un ingresso/ soggiorno; un servizio igienico; due camere da letto; una cucina; due ampi balconi. L'appartamento ha accesso da scala condominiale e da un ascensore. Tutti gli ambienti,

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

risultano areati ed illuminati, da infissi di discrete dimensioni e minima qualità: infisso non a taglio termico con vetro singolo. La dotazione tecnologica ed impiantistica riflette l'epoca della realizzazione (metà anni sessanta).

DETERMINAZIONE VALORE

Il valore della stima si basa sul metodo di accertamento fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, prendendo in analisi, la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio - OMI relativa al secondo semestre 2014.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario o normale, determinato dall'analisi del mercato immobiliare, secondo le tabelle OMI.

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo NORMALE

Valore Mercato (€/mq) **Min 950; Max 1150**

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO IMMOBILE RESIDENZIALE

Il metodo di determinazione si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del **Valore Normale dei Fabbricati** e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

$VNU = Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K;$

K è la media ponderata del coefficiente K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) calcolato secondo la seguente formula:

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

che per l'immobile in oggetto diventa:

$K = (0.3 + 3 \times 0.5) / 4 = 0.55$

quindi:

$VNU = 950 + (1150 - 950) \times 0.55 = € 1.060,00$

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella valutazione, il termine di stima sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, che per il singolo immobile é la seguente: Per cui, avendo rilevato 138,50 mq di superficie commerciale d'immobile (appartamento) e il 25 % dei 18.00 mq di superficie di balconi, (Norma UNI 10750) pari quindi a 4.50 mq, si ha

SUP. COMM. CON ALTEZZA DI MT 3.00 (abitazione) = 143 mq;

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Per cui, avendo rilevato **143 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **1.060,00 €** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, in stato conservativo "normale", si ha

V mercato appartamento = mq 143 x € 1.060,00 = € 151.580,00;
e, in cifra tonda:

Valore OMI mercato = € 151.580,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE PER IL FABBRICATO

I coefficienti di differenziazione o correttivi, previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480, base di tutta la letteratura tecnica, sono dei numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, esplicitando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati

Pertanto, si ottengono i seguenti Coefficienti applicabili (precisando che i moltiplicatori, il cui primo numero è 0, seguito da virgola e altri numeri, produce un ribasso):

C.01 - Coefficiente di Zona (posizione e collegamenti)

Zona: (periferica)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.02 - Coefficiente di Zona (collegamenti)

C.03 - Coefficiente Edificio

Età della costruzione >50 anni

Coefficiente Edificio = 0.99

C.04 - Coefficiente Edificio

Parcheggio: su suolo privato e Box Privati

Coefficiente Edificio = 0.95

C.05 - Coefficiente Immobile

Stato di conservazione e manutenzione dell'unità: discreto

Coefficiente immobile = 0.99

C.06 - Coefficiente Immobile

Superficie immobile: mq 145 circa (> 100 mq)

Coefficiente immobile (1 unità) = 0.97

C.07 - Coefficiente Immobile

finiture: normali per l'epoca di costruzione (1965)

Coefficiente immobile = 0.98

C.08 - Coefficiente Immobile

infissi: normali per l'epoca di costruzione (1965)

Coefficiente immobile = 0.98

C.09 - Coefficiente Immobile

Impianti tecnologici: normali per l'epoca di costruzione (1965)

Coefficiente immobile = 0.98

C.10 - Coefficiente Immobile

Servizi igienici: n° 1 normali per l'epoca di costruzione (1965)

Coefficiente immobile = 0.97

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Per cui, avendo assunto pari a € 151.580,00 il valore di mercato dell'unità, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell'unità si ottiene il valore di mercato dell'unità stessa allo stato attuale:

$V_{\text{mercato}} = € 151.580,00 \times 1.00 \text{ (C.01)} \times 0.99 \text{ (C.02)} \times 0.95 \text{ (C.03)} \times 0.99 \text{ (C.04)} \times 0.97 \text{ (C.05)} \times 0.98 \text{ (C.06)} \times 0.98 \text{ (C.07)} \times 0.98 \text{ (C.08)} \times 0.98 \text{ (C.09)} \times 0.97 \text{ (C.10)} = € 122.485,22$

e, in cifra tonda:

Vm = Valore mercato = € 122.485,00

Valore nel Compendio Immobiliare in successioni: 1/2

Quindi

V cimm = Valore mercato/2 = € 122.485,00/2 = € 61.242,50

RILIEVO FOTOGRAFICO

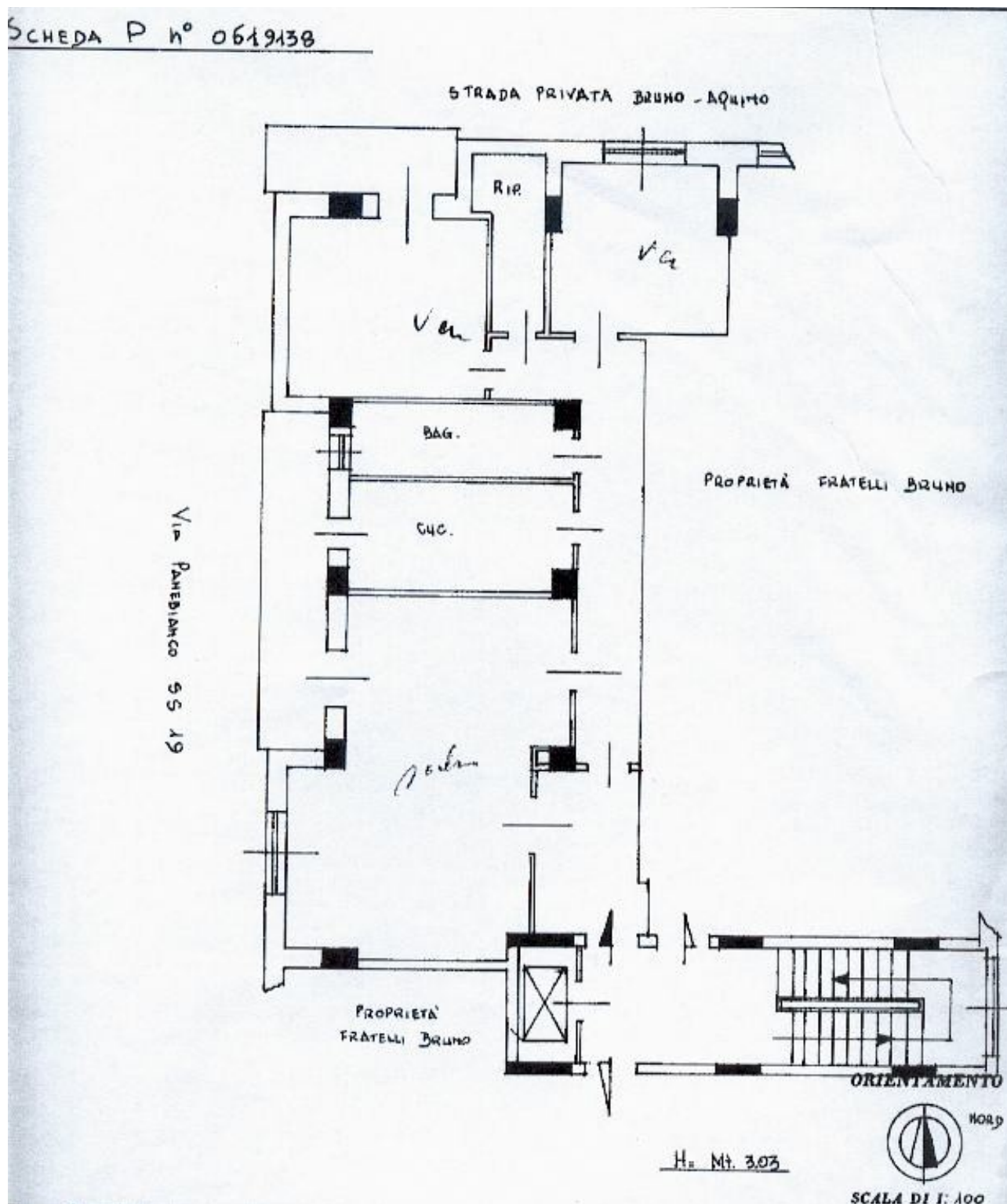








PLANIMETRIA CATASTALE



IMMOBILE IN RENDE AL FOG. 38 PART 518 SUB 10

Sinteticamente l'appartamento, risulta essere sito al quinto piano di un fabbricato pluripiano, con accesso da Via Don Minzoni a Rende. L'immobile è costituito da: un ingresso; da un soggiorno; due servizi igienici; due camere da letto; una cucina; un ripostiglio e due balconi. L'appartamento ha accesso da scala condominiale e da un ascensore. Tutti gli ambienti, risultano areati ed illuminati, da infissi di discrete dimensioni e minima qualità: infisso non a taglio termico con vetro singolo. La dotazione tecnologica ed impiantistica riflette l'epoca della realizzazione (metà anni settanta).

DETERMINAZIONE VALORE

Il valore della stima si basa sul metodo di accertamento fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, prendendo in analisi, la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al secondo semestre 2014.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario o normale, determinato dall'analisi del mercato immobiliare, secondo le tabelle OMI.

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo NORMALE

Valore Mercato (€/mq) **Min 1.250 Max 1.450**

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO IMMOBILE RESIDENZIALE

Il metodo di determinazione si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del **Valore Normale dei Fabbricati** e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

$VNU = Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K;$

K è la media ponderata del coefficiente K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) calcolato secondo la seguente formula:

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

che per l'immobile in oggetto diventa:

$K = (0.3 + 3 \times 0.5) / 4 = 0.55$

quindi:

$VNU = 1.250 + (1450 - 1.250) \times 0.55 = € 1.360,00$

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella valutazione, il termine di stima sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, che per il singolo immobile é la seguente:
Per cui, avendo rilevato 142.00 mq di superficie commerciale d'immobile (appartamento) e il 25 % dei 16.00 mq di superficie di balconi, (Norma UNI 10750) pari quindi a 4.00 mq, si ha

SUP. COMM. (abitazione) = 146 mq;

STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Per cui, avendo rilevato **146 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **1.360,00 €** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, in stato conservativo "normale", si ha

V mercato appartamento = mq 146 x € 1.360,00 = € 198.560,00;
e, in cifra tonda:

Valore OMI mercato = € 198.560,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE PER IL FABBRICATO

I coefficienti di differenziazione o correttivi, previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480, base di tutta la letteratura tecnica, sono dei numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, esplicitando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati

Pertanto, si ottengono i seguenti Coefficienti applicabili (precisando che i moltiplicatori, il cui primo numero è 0, seguito da virgola e altri numeri, produce un ribasso):

C.01 - Coefficiente di Zona (posizione e collegamenti)

Zona: (periferica)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.02 - Coefficiente di Zona (collegamenti)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.03 - Coefficiente Edificio

Età della costruzione < 50 anni

Coefficiente Edificio = 0.98

C.04 - Coefficiente Edificio

Parcheggio: su suolo privato e Box Privati

Coefficiente Edificio = 0.97

C.05 - Coefficiente Immobile

Stato di conservazione e manutenzione dell'unità: discreto

Coefficiente immobile = 0.98

C.06 - Coefficiente Immobile

Superficie immobile: mq 145 circa (> 100 mq)

Coefficiente immobile (1 unità) = 0.97

C.07 - Coefficiente Immobile

finiture: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.98

C.08 - Coefficiente Immobile

infissi: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.95

C.09 - Coefficiente Immobile

Impianti tecnologici: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.98

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

C.10 - Coefficiente Immobile

Servizi igienici: n° 2 normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 1.00

STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Per cui, avendo assunto pari a € 198.560,00 il valore di mercato dell'unità, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell'unità si ottiene il valore di mercato dell'unità stessa allo stato attuale:

$V_{\text{mercato}} = € 198.560,00 \times 1.00 \text{ (C.01)} \times 1.00 \text{ (C.02)} \times 0.98 \text{ (C.03)} \times 0.97 \text{ (C.04)} \times 0.98 \text{ (C.05)} \times 0.97 \text{ (C.06)} \times 0.98 \text{ (C.07)} \times 0.95 \text{ (C.08)} \times 0.98 \text{ (C.09)} \times 1.00 \text{ (C.10)} = € 160.833,60$

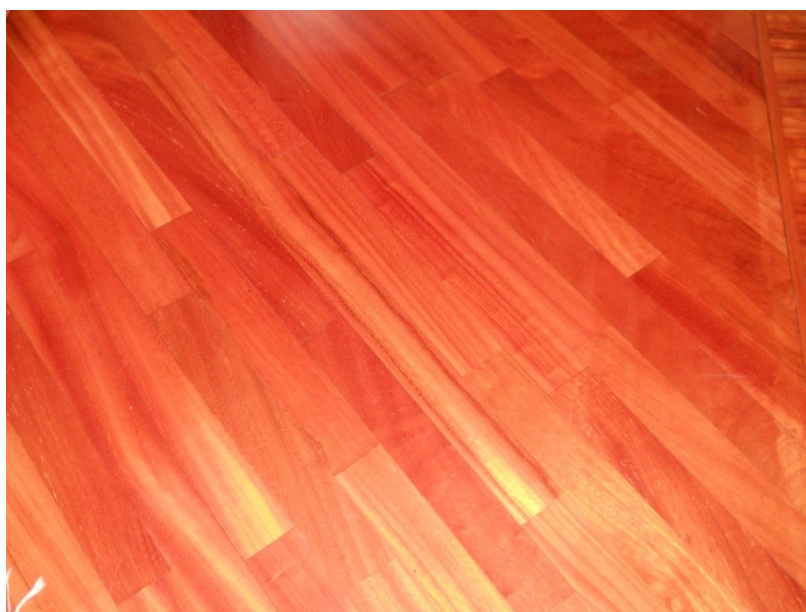
e, in cifra tonda:

Vm = Valore mercato = € 160.850,00

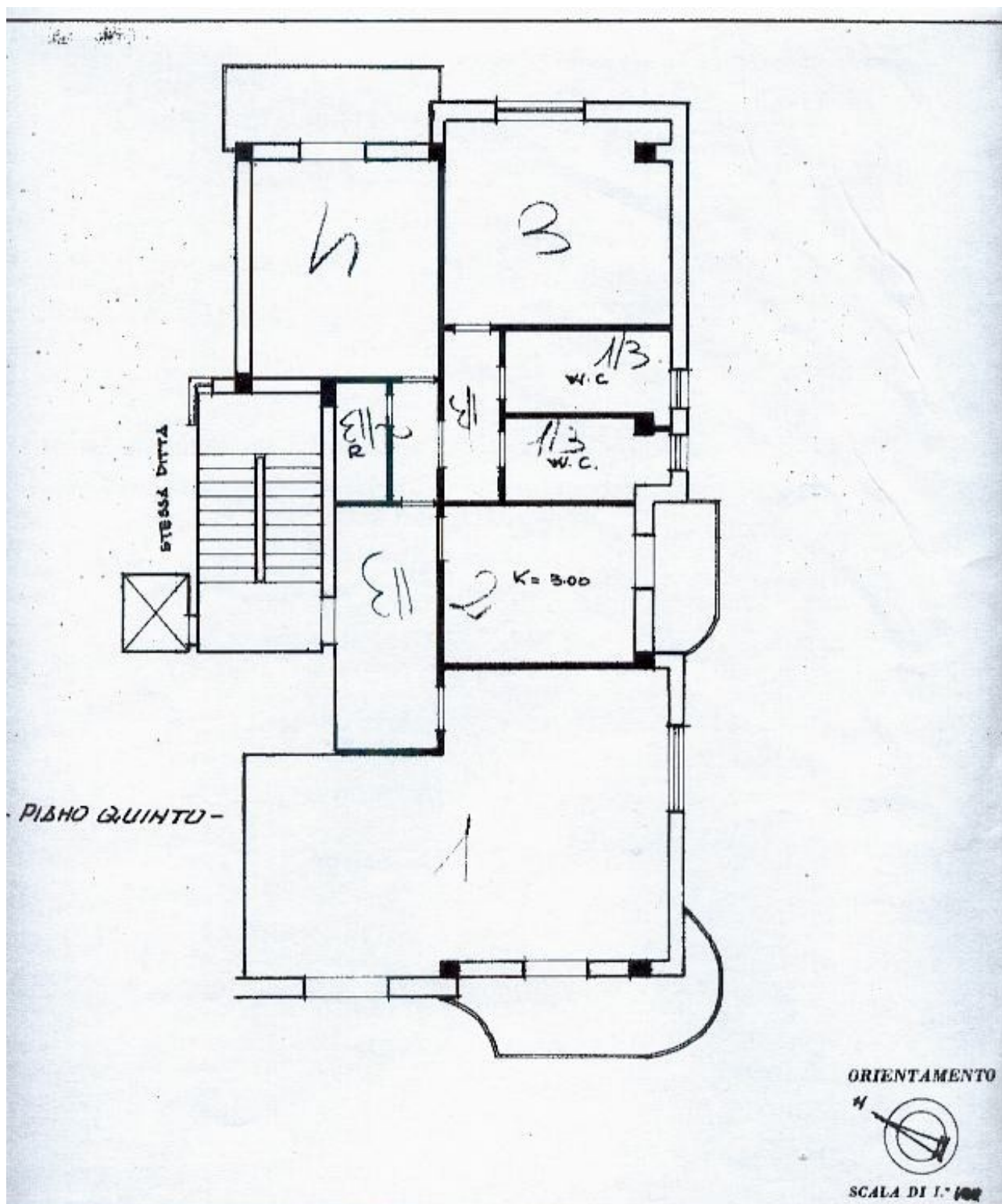
RILIEVO FOTOGRAFICO







PLANIMETRIA CATASTALE



IMMOBILE IN RENDE AL FOG. 38 PART 518 SUB 11

Sinteticamente l'appartamento, risulta essere sito al quinto piano di un fabbricato pluripiano, con accesso da Via Don Minzoni a Rende. L'immobile è costituito da: un ingresso; da un soggiorno; uno servizio igienico; due camere da letto; una studio; e due balconi. L'appartamento ha accesso da scala condominiale e da un ascensore. Tutti gli ambienti, risultano areati ed illuminati, da infissi di discrete dimensioni e minima qualità: infisso non a taglio termico con vetro singolo. La dotazione tecnologica ed impiantistica riflette l'epoca della realizzazione (metà anni settanta).

DETERMINAZIONE VALORE

Il valore della stima si basa sul metodo di accertamento fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, prendendo in analisi, la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al secondo semestre 2014.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario o normale, determinato dall'analisi del mercato immobiliare, secondo le tabelle OMI.

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo NORMALE

Valore Mercato (€/mq) **Min 1.250 Max 1.450**

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO IMMOBILE RESIDENZIALE

Il metodo di determinazione si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del **Valore Normale dei Fabbricati** e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

$$VNU = Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K;$$

K è la media ponderata del coefficiente K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) calcolato secondo la seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

che per l'immobile in oggetto diventa:

$$K = (0.3 + 3 \times 0.5) / 4 = 0.55$$

quindi:

$$VNU = 1.250 + (1450 - 1.250) \times 0.55 = € 1.360,00$$

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella valutazione, il termine di stima sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, che per il singolo immobile é la seguente:
Per cui, avendo rilevato 80.00 mq di superficie commerciale d'immobile (appartamento) e il 25 % dei 8.00 mq di superficie di balconi, (Norma UNI 10750) pari quindi a 2.00 mq, si ha

SUP. COMM. (abitazione) = 82 mq;

STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Per cui, avendo rilevato **82 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **1.360,00 €** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, in stato conservativo "normale", si ha

V mercato appartamento = mq 82 x € 1.360,00 = € 111.520,00;
e, in cifra tonda:

Valore OMI mercato = € 111.520,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE PER IL FABBRICATO

I coefficienti di differenziazione o correttivi, previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480, base di tutta la letteratura tecnica, sono dei numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, esplicitando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati

Pertanto, si ottengono i seguenti Coefficienti applicabili (precisando che i moltiplicatori, il cui primo numero è 0, seguito da virgola e altri numeri, produce un ribasso):

C.01 - Coefficiente di Zona (posizione e collegamenti)

Zona: (periferica)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.02 - Coefficiente di Zona (collegamenti)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.03 - Coefficiente Edificio

Età della costruzione < 50 anni

Coefficiente Edificio = 0.98

C.04 - Coefficiente Edificio

Parcheggio: su suolo privato e Box Privati

Coefficiente Edificio = 0.97

C.05 - Coefficiente Immobile

Stato di conservazione e manutenzione dell'unità: discreto

Coefficiente immobile = 0.98

C.06 - Coefficiente Immobile

Superficie immobile: mq 145 circa (> 100 mq)

Coefficiente immobile (1 unità) = 0.97

C.07 - Coefficiente Immobile

finiture: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.98

C.08 - Coefficiente Immobile

infissi: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.95

C.09 - Coefficiente Immobile

Impianti tecnologici: normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 0.98

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

C.10 - Coefficiente Immobile

Servizi igienici: n° 2 normali per l'epoca di costruzione (1975)

Coefficiente immobile = 1.00

STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Per cui, avendo assunto pari a € 111.520,00 il valore di mercato dell'unità, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell'unità si ottiene il valore di mercato dell'unità stessa allo stato attuale:

$V_{\text{mercato}} = € 111.520,00 \times 1.00 \text{ (C.01)} \times 1.00 \text{ (C.02)} \times 0.98 \text{ (C.03)} \times 0.97 \text{ (C.04)} \times 0.98 \text{ (C.05)} \times 0.97 \text{ (C.06)} \times 0.98 \text{ (C.07)} \times 0.95 \text{ (C.08)} \times 0.98 \text{ (C.09)} \times 1.00 \text{ (C.10)} = € 96.680,80$

e, in cifra tonda:

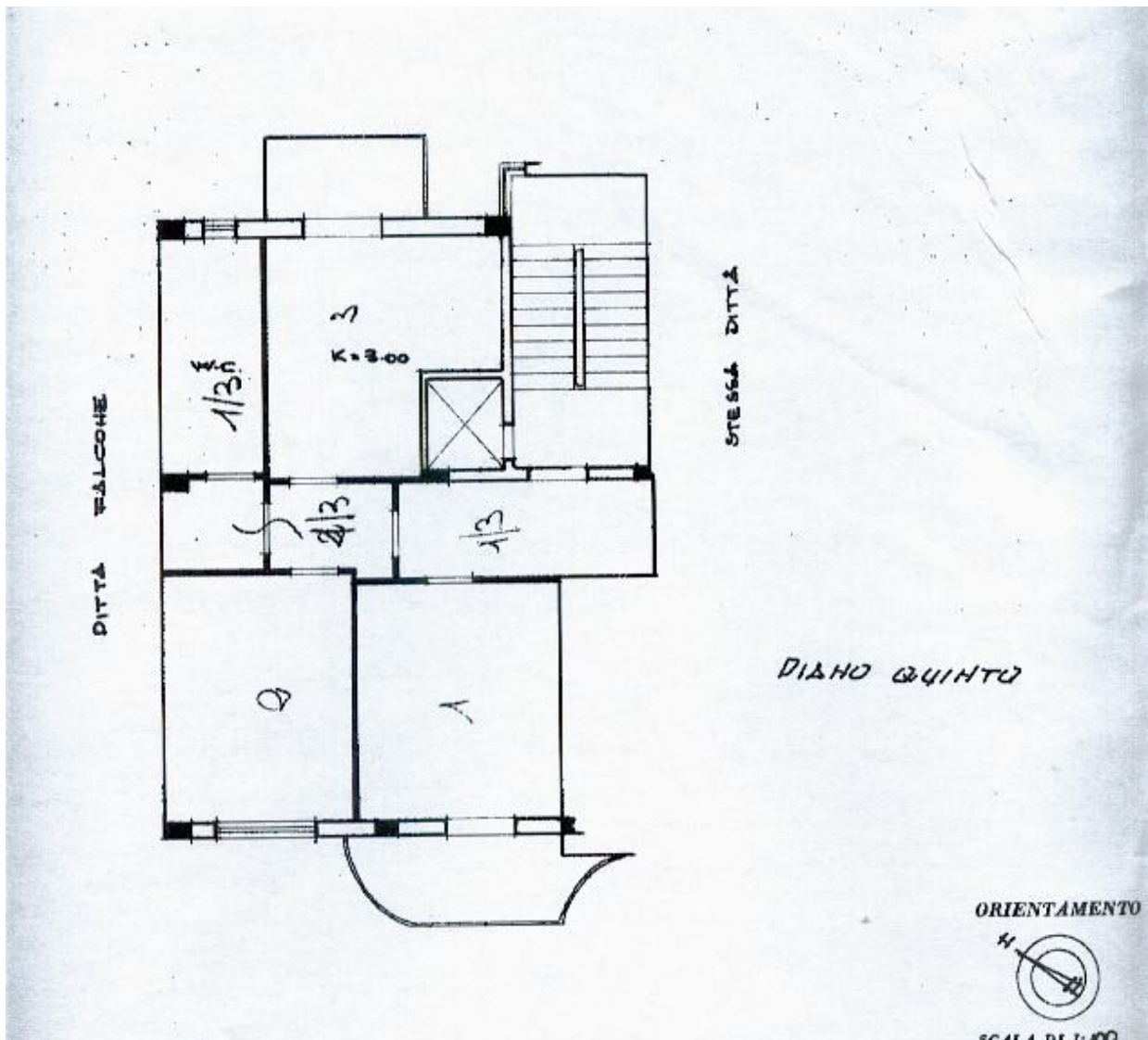
Vm = Valore mercato = € 96.700,00

RILIEVO FOTOGRAFICO





PLANIMETRIA CATASTALE



Osservazioni:

Avendo rilevato:

- una difformità tra quanto riportato in catasto relativamente ai sub 10 e sub 11, e quanto esaminato in fase di sopralluogo, più precisamente le due unità abitative sono "di fatto" unite e costituenti un unico alloggio;
- una difformità tra quanto riportato in catasto (schede planimetriche) e quanto previsto dal progetto autorizzato;

Tali difformità implicano la redazione di pratica comunale regolarizzativa (SCIA) per un costo stimato di circa € 1.500,00 ad unità abitativa, Quindi:

Vm = Valore part. 518 sub 10 = € 160.850,00 - € 1.500,00 = € 159.350,00;

Vm = Valore part. 518 sub 11 = € 96.700,00 - € 1.500,00 = € 95.200,00;

RENDE FOG, 38 PART 450 SUB 32

Il valore della stima si basa sul metodo di accertamento fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, prendendo in analisi, la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al **secondo semestre 2014**.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario o normale, determinato dall'analisi del mercato immobiliare, secondo le tabelle OMI.

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo NORMALE

Valore Mercato (€/mq) Min 730 Max 950

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO MAGAZZINO

$VNU = (Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min}) / 2;$

quindi:

$VNU = (950 + 730) / 2 = € 840,00$

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE BOX / MAGAZZINO

Nella valutazione, il termine di stima sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, che per il singolo immobile é la seguente:

SUP. COMM. PIANO IV CON ALTEZZA DI MT 3.00 (BOX / MAGAZZINO) = 104 mq;

STIMA DEL VALORE DEL BOX / MAGAZZINO

Per cui, avendo rilevato **104 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **840,00 €** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, in stato conservativo "normale", si ha

$V\ mercato\ appartamento = mq\ 104 \times €\ 840,00 = €\ 87.360,00;$

e, in cifra tonda:

Valore OMI mercato = € 87.360,00

Considerando l'articolazione interna lo stato di finitura e la presenza di un solo accesso il valore viene deprezzato del 25% pertanto:

Valore mercato = € 87.360,0 - (€ 87.360,00 x 25%) = 65.520,00

Valore nel Compendio Immobiliare in successioni: 1/5

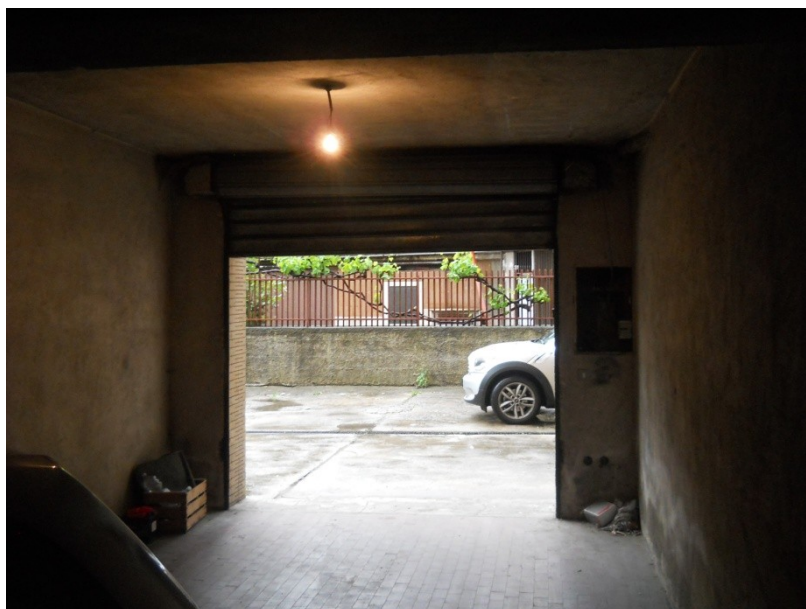
Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

Quindi

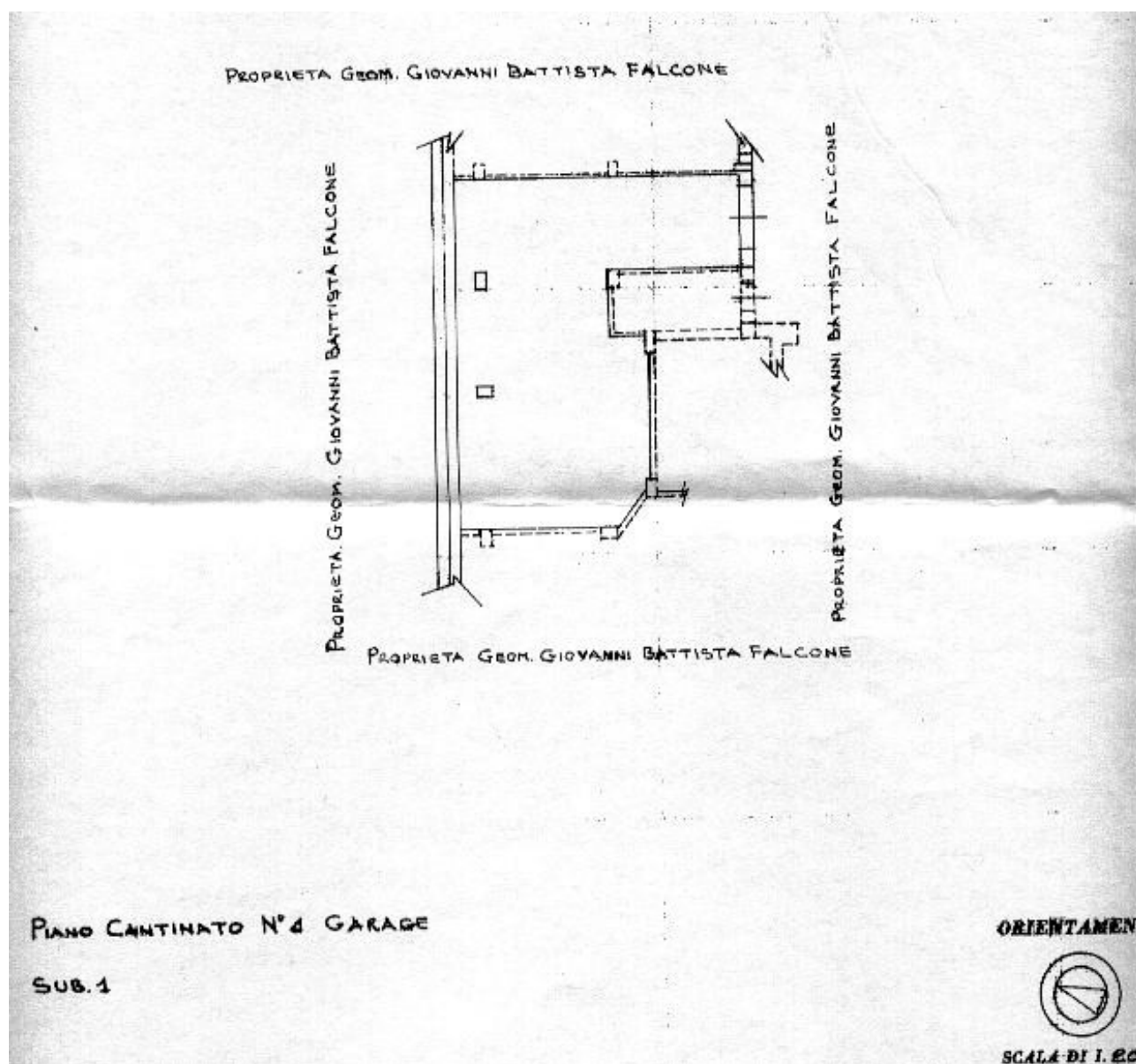
$$\mathbf{V\ cimm = Valore\ mercato/5 = \text{€ } 65.520,00/5 = \text{€ } 13.104,00}$$

RILIEVO FOTOGRAFICO





PLANIMETRIA CATASTALE



COSENZA FOG 23 PART 129 SUB 1

Il valore della stima si basa sul metodo di accertamento fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, prendendo in analisi, la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio - OMI relativa al **secondo semestre 2015**.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario o normale, determinato dall'analisi del mercato immobiliare, secondo le tabelle OMI.

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: magazzino/box

Destinazione: commerciale

Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo NORMALE

Valore Mercato (€/mq) Min 380 Max 550

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO BOX / MAGAZZINO

$VNU = (Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min}) / 2;$

quindi:

$VNU = (550 + 380) / 2 = € 465,00$

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE BOX / MAGAZZINO

Nella valutazione, il termine di stima sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, che per il singolo immobile é la seguente:

SUP. COMM. PIANO IV CON ALTEZZA DI MT 3.00 (BOX / MAGAZZINO) = 195 mq;

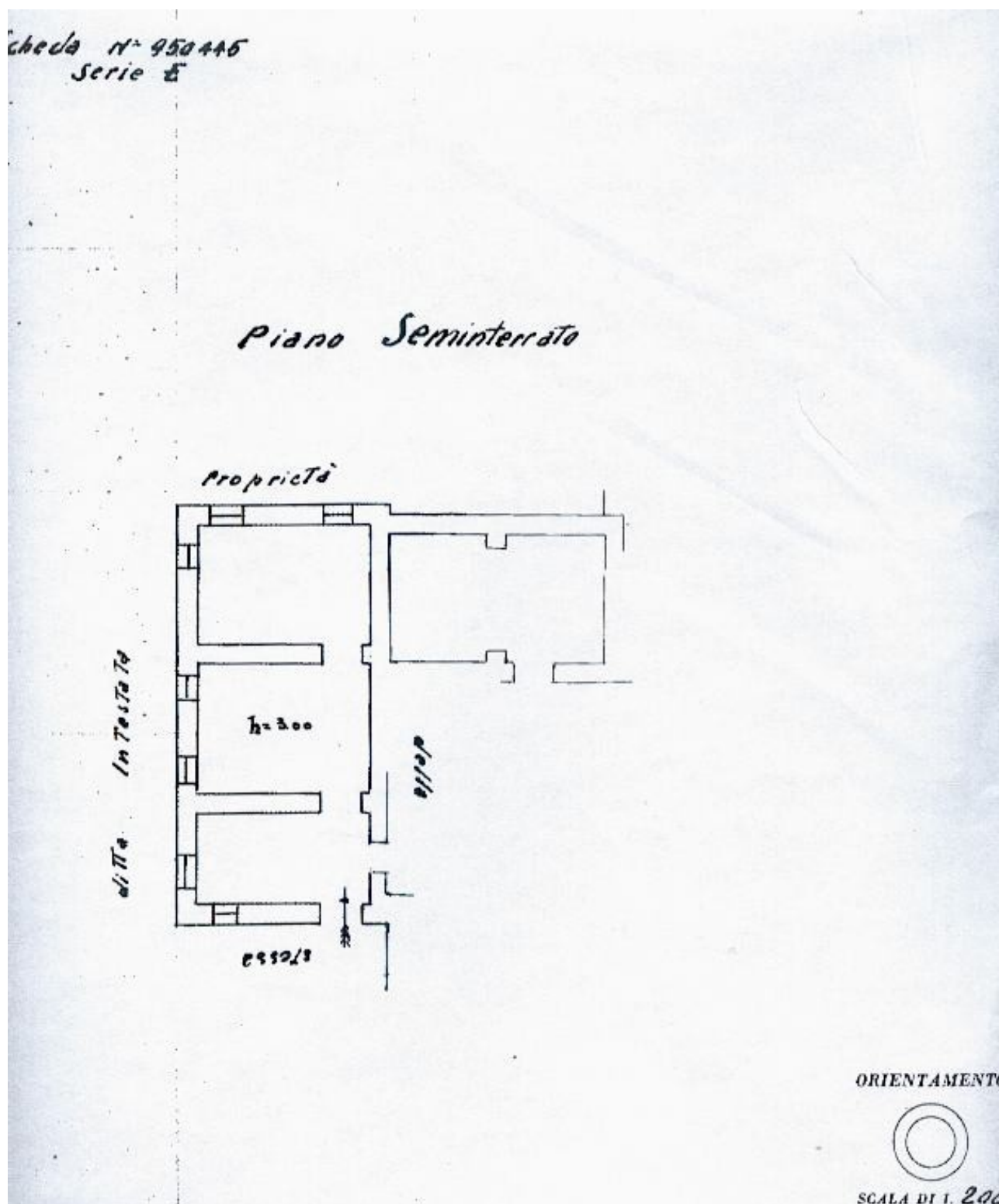
STIMA DEL VALORE DEL BOX / MAGAZZINO

Per cui, avendo rilevato **195 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **465,00 €** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, in stato conservativo "normale", si ha

$V\ mercato\ appartamento = mq\ 195 \times €\ 465,00 = €\ 90.675,00;$
e, in cifra tonda:

Valore OMI mercato = € 90.675,00

PLANIMETRIA CATASTALE



Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE RELATIVO A VIA BENDICENTI

Per la valutazione del complesso immobiliare identificato nell'area ex industriale di via Bendicenti il sottoscritto ha utilizzato il criterio di valutarlo non come area industriale ma secondo la propensione edificatoria definita dal Piano Particolareggiato predisposto per la zona di Lungo Crati – Via Bendicenti, adottato con Delibera di C.C. n°53 del 15.10.98 e approvato con Delibera di C.C. n.59 del 27.12.1999, redatto dall'Amministrazione Comunale in esecuzione alla Variante del P.R.G.

Tale scelta il sottoscritto la conclude dal fatto che l'area in oggetto ha perso le sue caratteristiche industriali; questo perché i contenitori esistenti versano in cattive condizioni fisiche e di stato d'uso ma soprattutto perché oramai l'area, prima periferica ora di fatto e in pieno centro urbano, ha perso le sue caratteristiche industriali, non più compatibili con le destinazioni d'uso attuali residenziali di piano (Piano Particolareggiato).

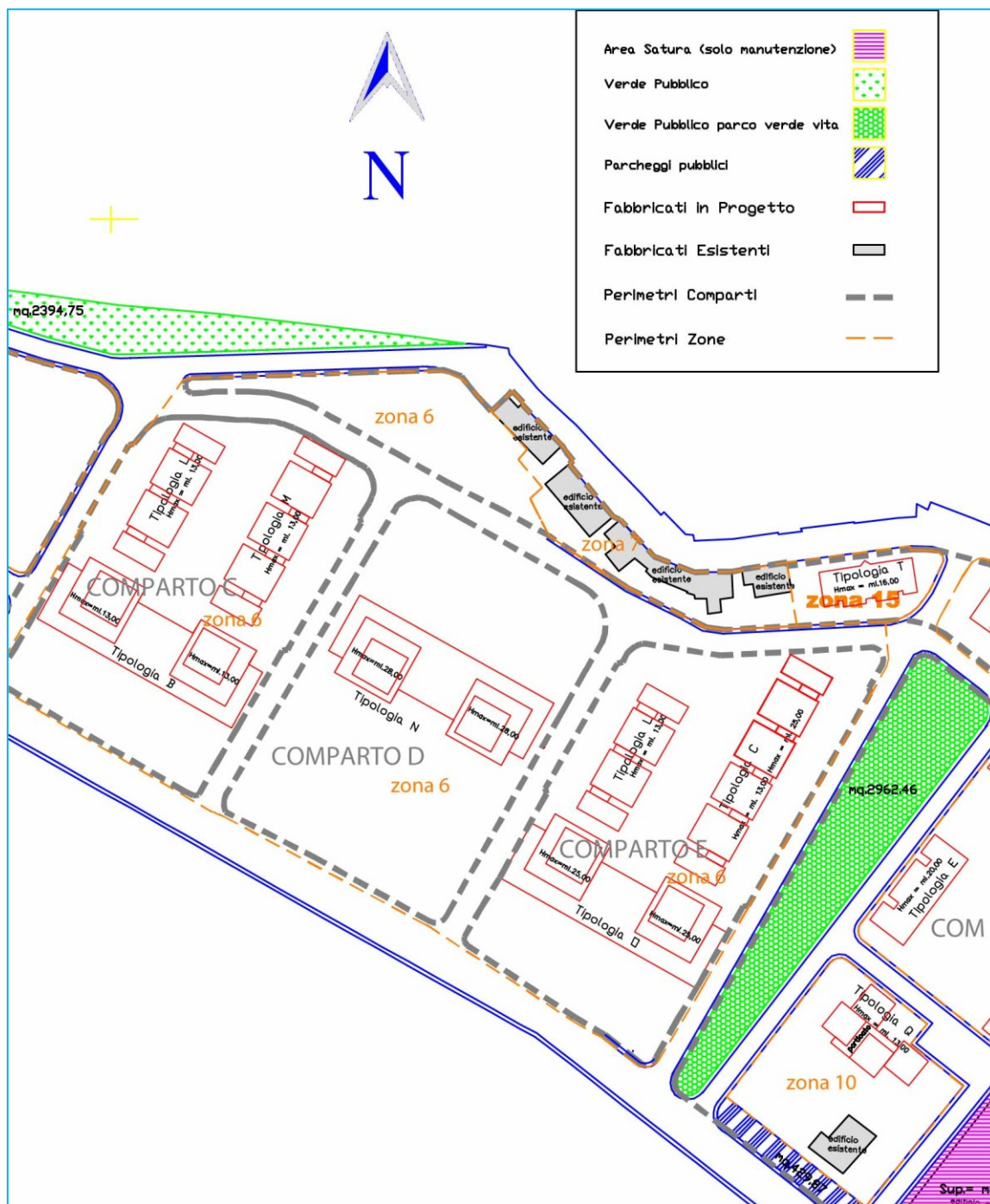
In tale Piano Particolareggiato in seguito al Rilascio dell'Autorizzazione Paesistica, prot. n. 1497/P, del 31.05.2004 della Soprintendenza Per i Beni A.A.A.S. della Calabria (oggi Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle provincie di Cosenza, Catanzaro e Crotone), sono stati introdotti accorgimenti e modifiche, più specificatamente riferiti alle altezze dei singoli immobili che hanno reso necessario l'adeguamento delle altezze.

Si riporta di seguito la suddivisione in comparti della zona Lungo Crati – Via Bendicenti all'interno della quale ricadono le particelle appartenenti al complesso immobiliare "eredità Ruffolo" più precisamente all'interno dei comparti "C", "D" e "E".

TABELLA RIEPILOGATIVA PER ZONE E COMPARTI

COMPARTO	ZONA	Z.T.O.	SUPERFICIE FONDARIA [mq]	TIPOLOGIA EDILIZIA	H MAX [ml]	VOLUME MASSIMO REALIZZABILE [mc]	INDICE FONDARIO [mc/mq]	SUP.COP.	DISTANZA min. FABBRICATI [ml]
A	1	B	1.540,00	G	13,00	4.936,00	3,21	30%	10,00
	2	B	1.615,81	H	10,00	3.000,00	1,86	30%	10,00
	3	F	4.122,25	I	10,00	7.910,00	1,92	20%	10,00
	4	A	1.391,61	edificio esistente - adeguamento igienico-sanitario pari a massimo mc 150 per unità abitativa -					
	14	A	537,00	edificio esistente - adeguamento igienico-sanitario pari a massimo mc 150 per unità abitativa -					
B	5	B	8.539,81	D	25,00	27.921,00	3,27	25%	10,00
C	6	B	32.584,45	B	13,00	12.214,00	2,93	30%	10,00
				L	13,00	6.259,68			
				M	13,00	8.346,24			
D				N	28,00	24.214,00			
				O	25,00	21.814,00			
E				L	13,00	6.259,68			
				C	h1 13,00 h2 25,00	16.374,96			
F	9	B	7.055,71	E	20,00	28.222,84	4,00	20%	10,00
	10	B	3.044,78	Q	13,00	5.200,00	1,71	25%	10,00
G	11	B	4.304,20	R	10,00	3.000,00	0,70	25%	10,00
	12	F	8.753,24	esistente					
	13	B	1.255,43	S	15,00	5.021,72	4,00	40%	10,00
H	6	B							
	7	A	1.440,37	edifici esistenti - adeguamento igienico-sanitario pari a massimo mc 150 per unità abitativa -					
	8	B	12.100,26	U	16,00	40.911,36	3,95	30%	10,00
				P	10,00	6.912,00			
	15	B	1.000,41	T	16,00	4.501,85	4,50	30%	10,00

STALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO



DIVISIONE COMPLESSO VIA BENDICENTI

Per la divisione di tale complesso immobiliare si è utilizzato il criterio di seguire la partizione in comparti come da Piano Particolareggiato e precisamente:

Quota 1 Comparto C

tale comparto è costituito dalle seguenti particelle e porzioni di esse:

foglio n° 23 particella n° 70 per una parte di 8039 mq;

foglio n° 23 particella n° 71 per una parte di 70 mq;

Quota 2 Comparto D

tale comparto è costituito dalle seguenti particelle e porzioni di esse:

foglio n° 23 particella n° 70 per una parte di 7549 mq;

foglio n° 23 particella n° 71 per una parte di 1010 mq;

foglio n° 23 particella n° 72 per una parte di 190 mq;

Quota 3 Comparto E

tale comparto è costituito dalle seguenti particelle e porzioni di esse:

foglio n° 23 particella n° 70 per una parte di 1120 mq;

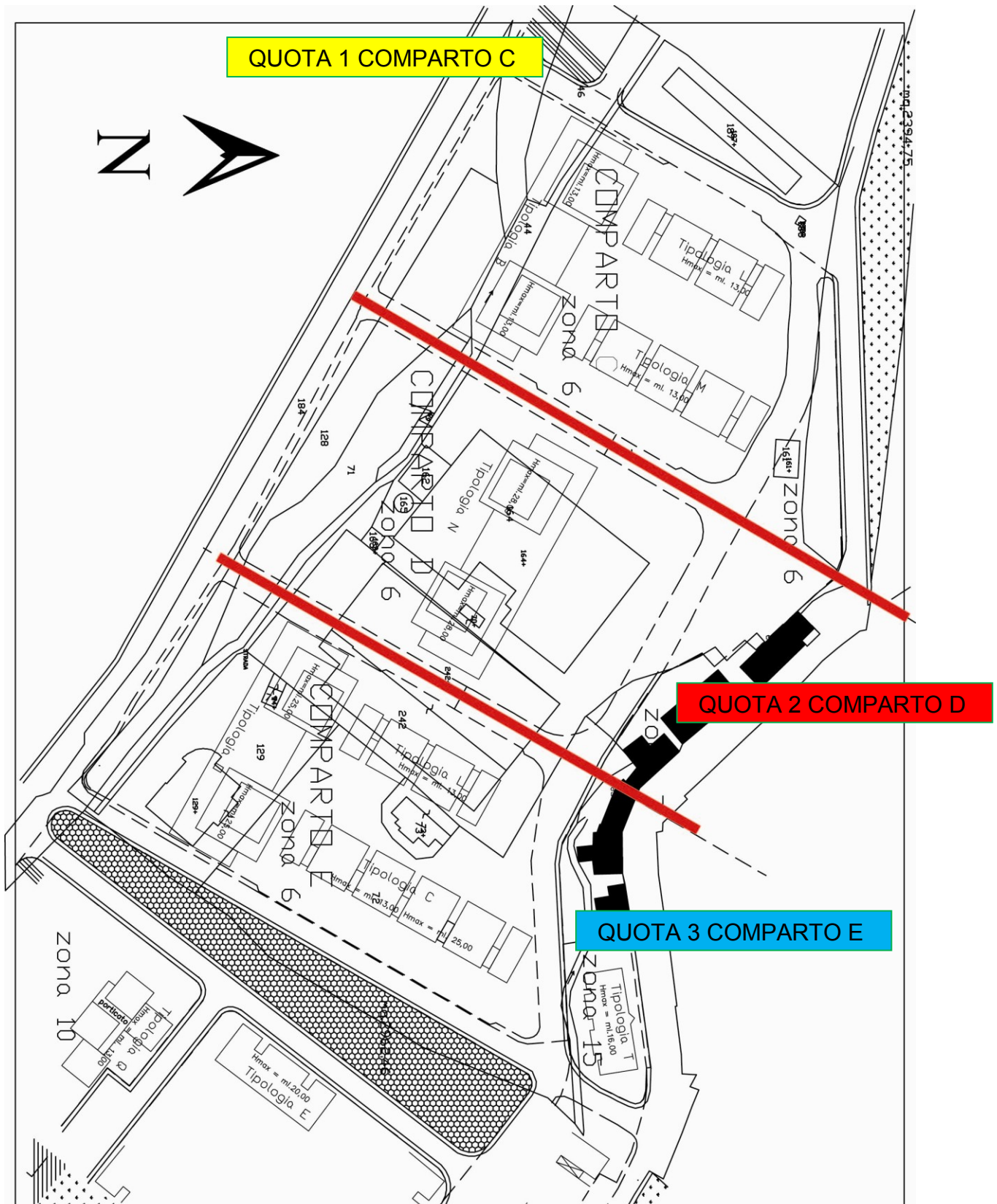
foglio n° 23 particella n° 71 per una parte di 190 mq;

foglio n° 23 particella n° 72 per una parte di 6560 mq;

foglio n° 23 particella n° 73 per una parte di 310 mq;

foglio n° 23 particella n° 74 per una parte di 36 mq;

come meglio rappresentato nel grafico successivo:



Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

quindi si sono considerate delle linee di frazionamento secondo l'asse stradale della viabilità di piano. (nel grafico precedente indicate con una linea di colore rosso)

STIMA DEL PREZZO PER L'AREA "VIA Bendicenti (ex Area Industriale)

Per la valutazione del prezzo al mq si è partiti dalla *TABELLA RIEPILOGATIVA PER ZONE E COMPARTI (Piano Particolareggiato)* e in particolare:

volumetria realizzabile

COMPARTO C TIPOLOGIA B,L,M 26.820,00 mc;

COMPARTO D TIPOLOGIA N..... 24.214,00 mc;

COMPARTO E TIPOLOGIA O,L,C 44.450,00 mc;

TOTALE 95.484,00 mc

Dalla ricerca presso delle Agenzie Immobiliari si è rilevato il prezzo di **50,00 €/mc** pertanto:

Valore della Volumetria realizzabile

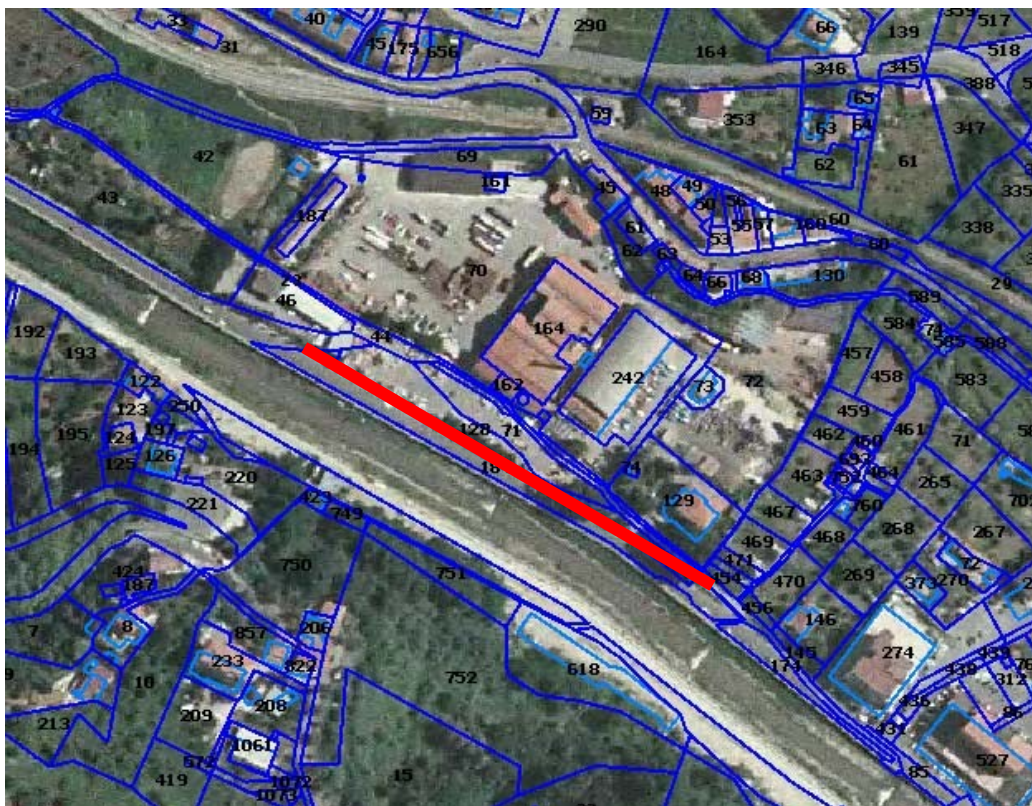
Volumetria Tot x 50,00 €/mc = 95.484,00 mc x 50,00€/mc = **4.774.200,00 €**

Per ottenere il valore al mq si divide per la superficie totale dei comparti pertanto:

Valore della Superficie (per mq) realizzabile

Valore della Superficie (per mq) realizzabile = Valore della Volumetria realizzabile / Sup Tot Comparti = 4.774.200,00 € / 32584,45 mq = 146.50 €/mq approssimati a 145 €/mq quindi:

Valore al Mq di Superficie = 145 €/mq



Come si osserva dalla foto precedente la recinzione (indicata con linea rossa) del complesso ex industriale ricade all'esterno della proprietà di Ruffolo Oreste, inglobando le particelle n° 128 e 44 di altre proprietà.

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

5. VALUTAZIONE COMP. IMMOB. DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE: TERRENI AGRICOLI

Per la Valutazione del complesso immobiliare terreni agricoli si è riferito ai Valori Agricoli Medi pubblicati e validati dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza per l'anno 2014.

COMUNE DI SAN FILI

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
1	San Fili	11	43	Cast Frut	11620	0,89	10.341,80	1/1
2	San Fili	11	81	Cast Frut	3460	0,89	3.079,40	1/1
Valore Totale							13.421,20	

3	San Fili	14	116	Cast Frut	6460	0,89	5.749,40	1/1
4	San Fili	14	118	Cast Frut	140	0,89	124,60	1/1
Valore Totale							5.870,00	

5	San Fili	15	53	Cast Frut	270	0,89	240,30	1/1
Valore Totale							240,30	

COMUNE DI APRIGLIANO

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
6	Aprigliano	1	2	Bosco Ced	1135820	0,45	511.119,00	1/1
7	Aprigliano	1	3	Semin	96860	0,49	47.461,40	1/1
8	Aprigliano	1	4	Bosco Alto	212060	0,71	150.562,60	1/1
9	Aprigliano	1	5	Bosco Ced	373870	0,45	168.241,50	1/1
10	Aprigliano	1	6	Bosco Ced	4120	0,45	1.854,00	1/1
11	Aprigliano	1	7	Bosco Ced	279810	0,45	125.914,50	1/1
12	Aprigliano	1	10	Pascolo	129640	0,47	60.930,80	1/1
Valore Totale							1.066.083,80	

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
13	Aprigliano	3	1	Bosco Ced	155340	0,45	69.903,00	1/1
14	Aprigliano	3	2	Bosco Ced	440	0,45	198,00	1/1
15	Aprigliano	3	3	Bosco Ced	52580	0,45	23.661,00	1/1
16	Aprigliano	3	4	Bosco Ced	56280	0,45	25.326,00	1/1
17	Aprigliano	3	7	Sem Irr	13580	0,97	13.172,60	1/1
18	Aprigliano	3	8	Fab Rur	240	200	48.000,00	1/1

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

19	Aprigliano	3	9	Bosco Ced	108420	0,45	48.789,00	1/1
20	Aprigliano	3	10	Cast Frut	19440	0,61	11.858,40	1/1
21	Aprigliano	3	11	Sem Arb	14350	1,05	15.067,50	1/1
22	Aprigliano	3	16	Cast Frut	9490	0,61	5.788,90	1/1
23	Aprigliano	3	17	Bosco Ced	1120	0,45	504,00	1/1
Valore Totale							274.268,40	

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
24	Aprigliano	31	45	Bosco Ced	53980	0,45	24.291,00	1/1
Valore Totale							24.291,00	

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
26	Aprigliano	36	2	Cast Frut	209330	0,61	127.691,30	1/1
27	Aprigliano	36	43 ex 1	Cast Frut	76480	0,61	46.652,80	1/1
28	Aprigliano	36	44 ex 1	Cast Frut	19830	0,61	12.096,30	1/1
Valore Totale							186.440,40	

COMUNE DI CARPANZANO

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
29	Carpanzano	14	14	Cast Frut	26340	0,61	16.067,40	1/1
30	Carpanzano	14	15	Fab Rur	48	200	9.600,00	1/1
31	Carpanzano	14	16	Cast Frut	22230	0,61	13.560,30	1/1
32	Carpanzano	14	22	Cast Frut	11010	0,61	6.716,10	1/1
33	Carpanzano	14	26	Cast Frut	8470	0,61	5.166,70	1/1
Valore Totale							51.110,50	

COMUNE DI MENDICINO

n.o.	COMUNE	Foglio	Part	Categoria	Cons (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale €	Quota di Proprietà
34	Mendicino	6	611	Uliveto	290	0,55	159,50	1/3
Valore Totale							159,50	

BENI NON VALUTATI E NON CADENTI NEL PROGETTO DI DIVISIONE

Il sottoscritto nella definizione del complesso immobiliare da ripartire tra le quote secondo il progetto di Divisione (oggetto della presente) ha preso in considerazione anche quelli riportati nell'Atto per Causa di Morte: **Accettazione Tacita di Eredità** del Sig. Ruffolo Oreste, trascritto a cura della Curatela Fallimentare Ruffolo Oreste Eredi sas in data 10/06/2013 RG 14694 RP 10349

Nel progetto di divisione **non sono stati considerati** i seguenti immobili:

- Comune di Rovito al foglio n° 13 la particella n° 128 sub 6 perché venduta nel 1995 con atto del Notaio F. Zupi del 10/05/1995 Rep 17057 trascritto in data 06/06/1995 RG 13799 Rp 11390;
- Comune di Cosenza al foglio n° 23 la particella n° 46 perché con Atto di Acquisto RG n° 559 e RP n° 145506 del 09/01/1987 le parti danno atto <....che la particella 46 è attualmente abusivamente occupata dalla società Cosentina Grandi Impianti srl e la sua proprietà è contestata dal Demanio...>
- Comune di Cosenza al foglio n° 23 la particella n° 187 non identificata nell'atto di acquisto e attualmente occupata da diversi privati.
- Comune di Cosenza al foglio n° 23 le particelle n° 161, 162, 163, 164, 165 e 188 in quanto fuse alla particella n° 70 con atto catastale (prot CS 0089877 del 30/04/2014) redatto e presentato a cura del Curatore Fallimentare.
- Comune di Cosenza al foglio n° 23 le particelle n° 23, 242, 129 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5 già a disposizione del Curatore Fallimentare in quanto comprese nell'Atto Costitutivo "ORESTE RUFFOLO EREDI SAS DI Ruffolo Francesca & C." REP 48845 Racc 16917;
- Comune di Cosenza al foglio n° 23 le particelle n° 134 sub 2 e 135 in quanto non più esistenti perché inglobate in edificio scolastico come si osserva nella foto seguente.



Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

6. IL PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI CADENTI NELLA SUCCESSIONE

Il sottoscritto nella stesura del progetto di divisione ha tenuto conto del seguente criterio:

Le porzioni saranno formate comprendendo in ciascuna una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione all'entità di ciascuna quota, cercando di mantenere intatto il singolo bene quindi non procedendo a frazionamenti dello stesso (caso appartamenti) e cercando di evitare nel caso di ineguaglianza in natura nelle porzioni la compensazione con un equivalente in denaro, vale a dire il conguaglio (come prevede l'art. 728 c. c.)

Pertanto da quanto stabilito nei paragrafi precedenti si ha il seguente progetto di divisione in tre quote o porzioni in quanto gli eredi del de cuius Oreste Ruffolo sono i tre figli, la moglie Provenzano Mariateresa non rientra perché rinunciataria alla quota.

QUOTA 1									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	70/C		edificabile	8127	145	1 178 415,00
	COSTO DEMOLIZIONE								
2	APRIGLIANO	T	1	3		SEM			47 461,40
3	APRIGLIANO	T	1	4		BA			150 562,60
4	APRIGLIANO	T	1	5		BC			168 241,50
5	APRIGLIANO	T	3	9		BC			48 789,00
6	APRIGLIANO	T	3	16		CF			5 788,90
7	APRIGLIANO	T	3	17		BC			504,00
8	APRIGLIANO	T	31	45		BC			24 291,00
9	APRIGLIANO	T	36	2		CF			127 691,30
10	APRIGLIANO	T	36	44EX1		CF			12 096,30
11	APRIGLIANO	T	36	43 EX1		CF			46 652,80
12	SAN FILI	T	11	81		CF			3 079,40
13	SAN FILI	T	14	118		CF			124,60
14	SAN FILI	T	15	53		CF			240,30
15	MENDICINO	T	6	611		U			53,16
VALORE QUOTA 1									1813991,26

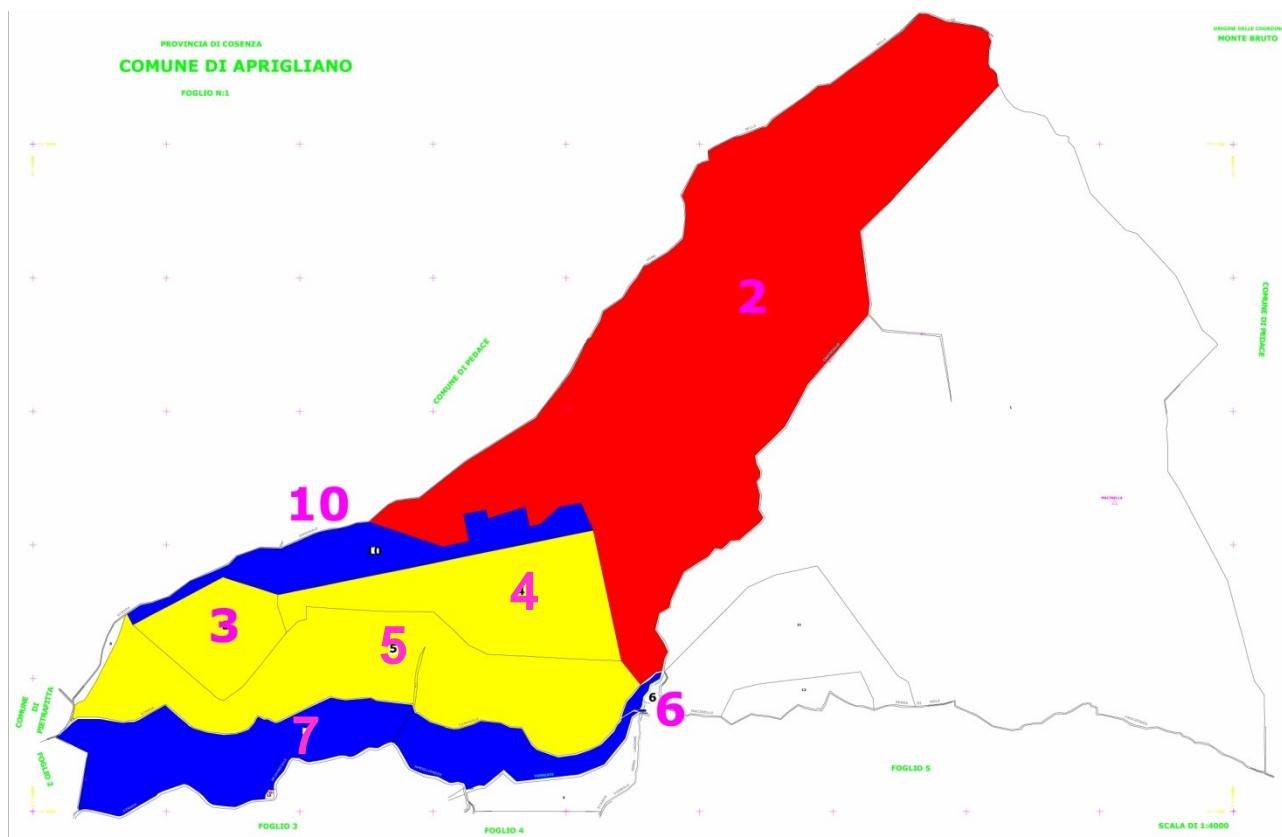
QUOTA 2									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	70/D		edificabile	8883	145	1 288 035,00
	COSTO DEMOLIZIONE								- 300 000,00
2	COSENZA	F	7	462	8	A/3			61 242,50
3	RENDE	F	38	518	10	A/3			159 350,00
4	RENDE	F	38	518	11	A/3			95 200,00
5	APRIGLIANO	T	1	2		BC			511 119,00
VALORE QUOTA 2									1814946,50

Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste

QUOTA 3									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	72/E		edificabile	8326	145	1 207 270,00
	COSTO DEMOLIZIONE								
2	COSENZA	F	23	129	1	C/2	195		90 675,00
3	COSENZA	T	23	189			135	145	19 575,00
4	COSENZA	T	29	148			435	145	63 075,00
5	RENDE	F	38	450	32	C/2			13 104,00
6	APRIGLIANO	T	1	6		BC			1 854,00
7	APRIGLIANO	T	1	7		BC			125 914,50
8	APRIGLIANO	T	1	10		P			60 930,80
9	APRIGLIANO	T	3	1		BC			69 903,00
10	APRIGLIANO	T	3	2		BC			198,00
11	APRIGLIANO	T	3	3		BC			23 661,00
12	APRIGLIANO	T	3	4		BC			25 326,00
13	APRIGLIANO	T	3	7		SI			13 172,60
14	APRIGLIANO	T	3	8		FR			10 000,00
15	APRIGLIANO	T	3	10		CF			11 858,40
16	APRIGLIANO	T	3	11		SA			15 067,50
17	CARPANZANO	T	14	14		CF			16 067,40
18	CARPANZANO	T	14	15		FR			6 000,00
19	CARPANZANO	T	14	16		CF			13 560,30
20	CARPANZANO	T	14	22		CF			6 716,10
21	CARPANZANO	T	14	26		CF			5 166,70
22	SAN FILI	T	11	43		CF			10 341,80
23	SAN FILI	T	14	116		CF			5 749,40
VALORE QUOTA 3									1815186,50

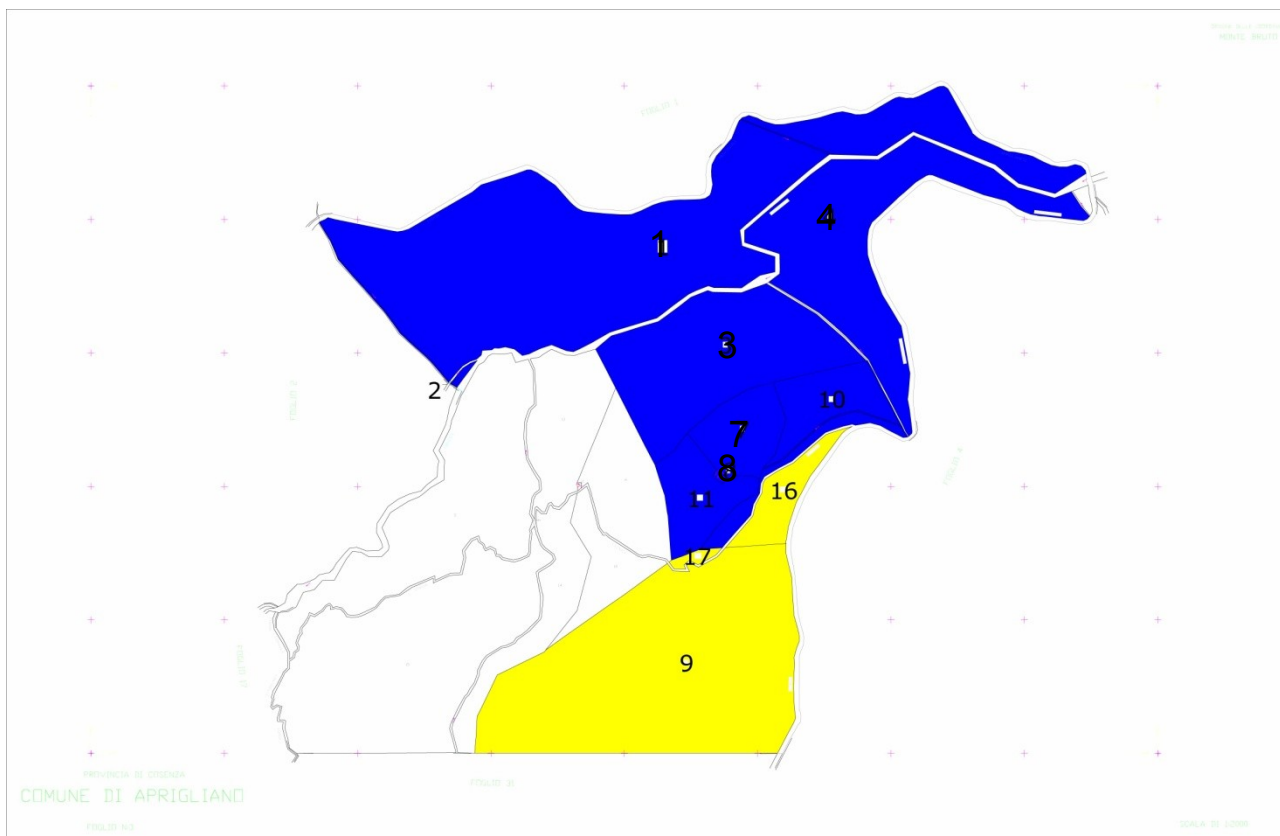
Come si osserva dalle tabelle precedenti la costituzione di tre quote impone la divisione (frazionamento catastale) delle particelle contraddistinte con i numeri 70 e 71 tette al foglio n° 23 di Cosenza.

INDICAZIONE CARTOGRAFICA QUOTE

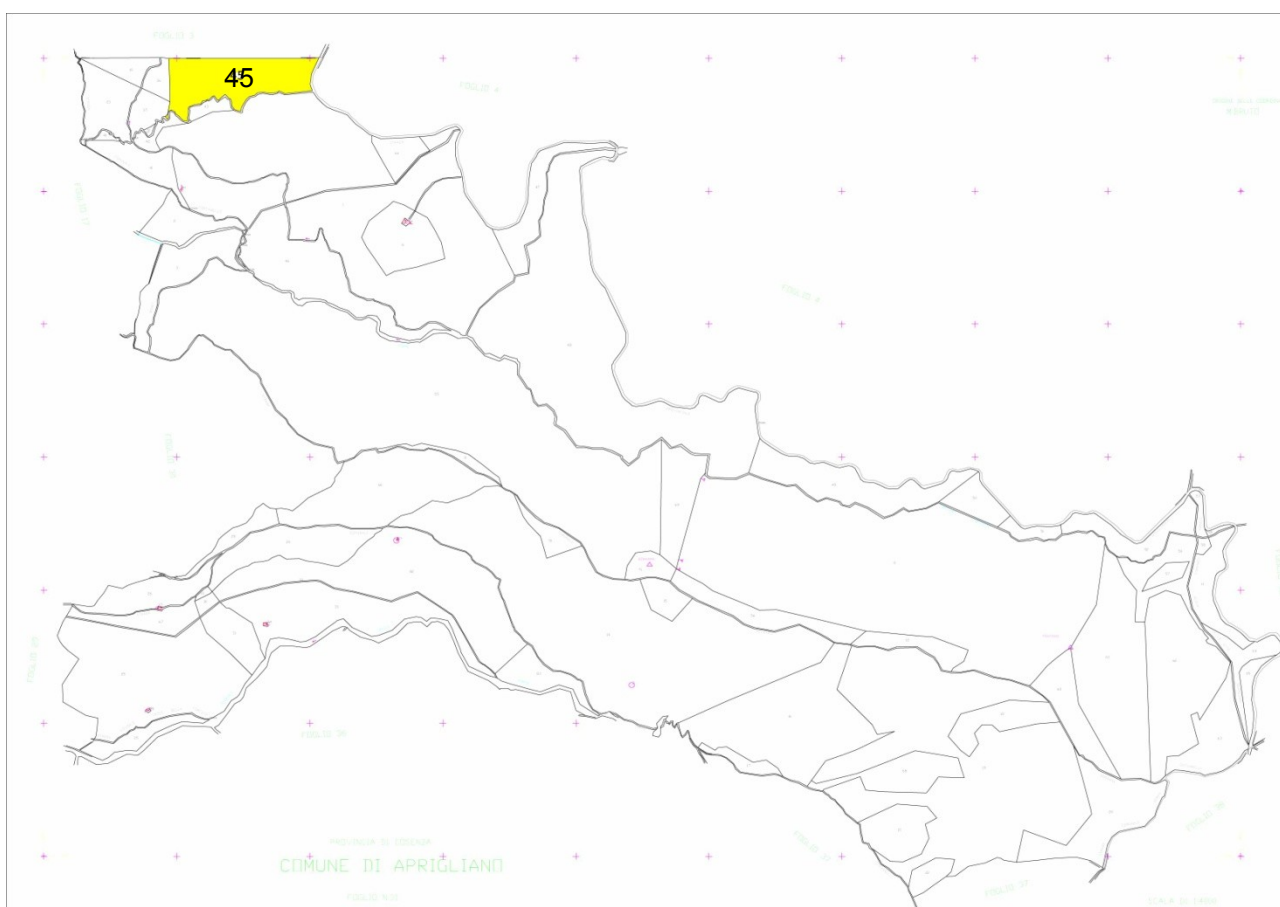


COMUNE DI APRIGLIANO FOGLIO 1

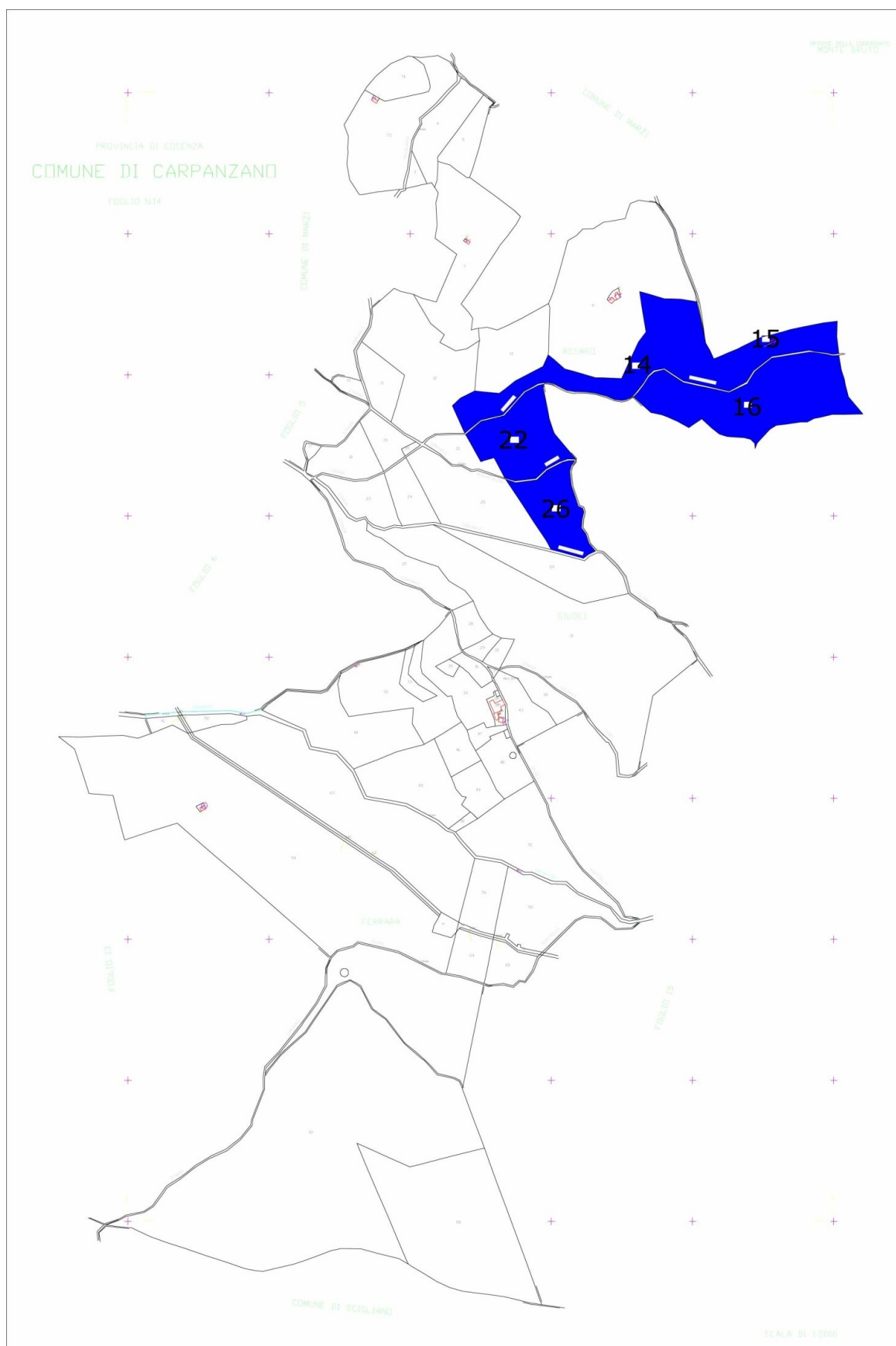
Progetto di Divisione dei Beni in Successione di Ruffolo Oreste



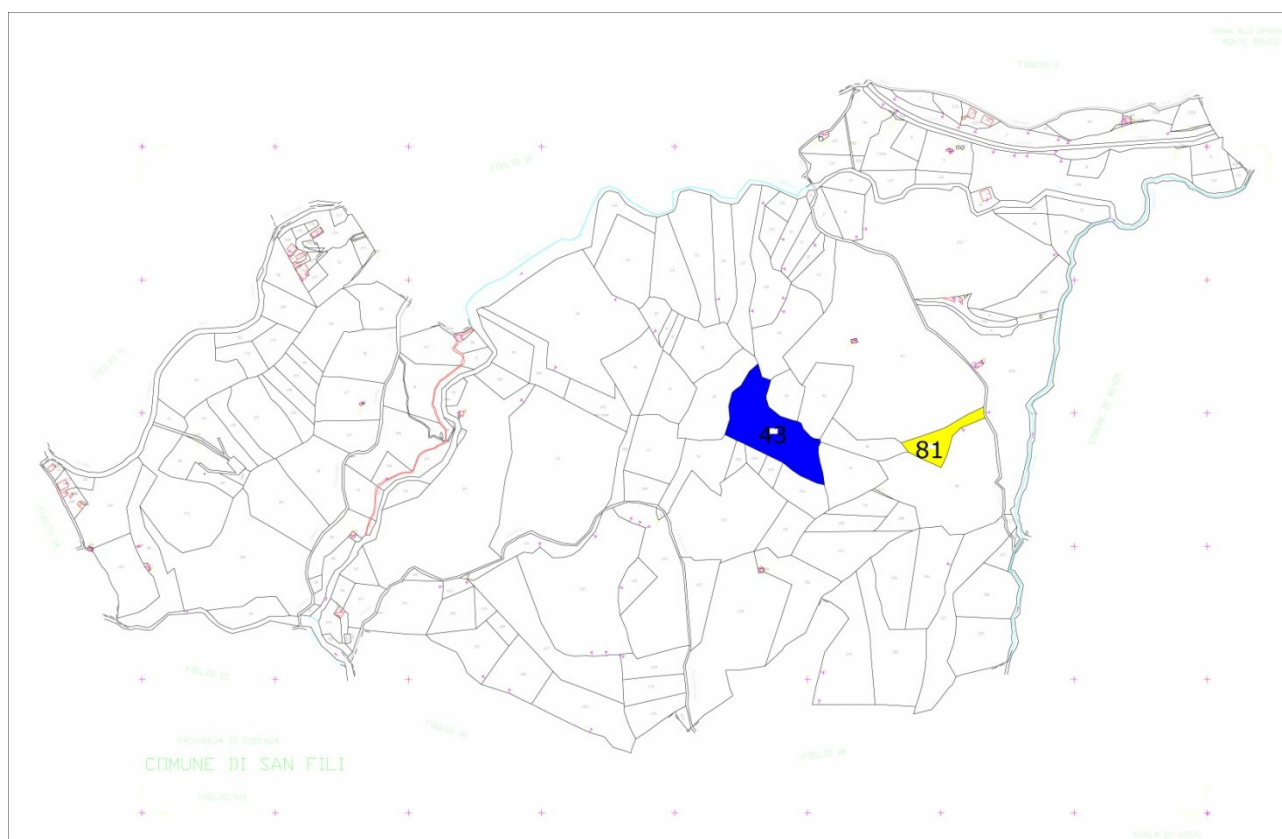
COMUNE DI APRIGLIANO FOGLIO 3



COMUNE DI APRIGLIANO FOGLIO 31



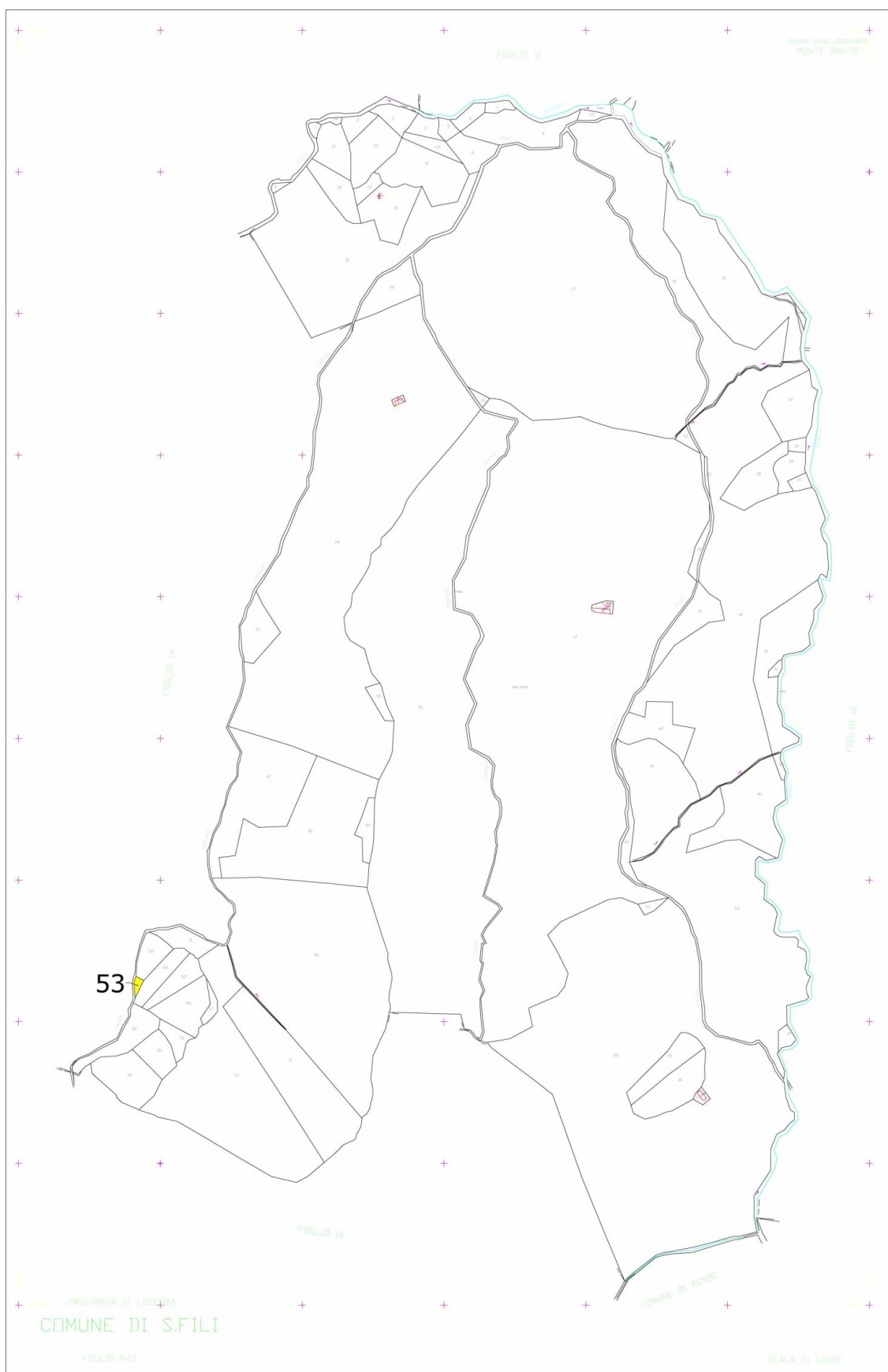
COMUNE DI CARPANZANO FOGLIO 14



COMUNE DI SAN FILI FOGLIO 11



COMUNE DI SAN FILI FOGLIO 14



COMUNE DI SAN FILI FOGLIO 15

7. ASSEGNAZIONE DELLE QUOTE

Dopo la definizione del progetto di divisione in tre quote o porzioni si procede all'attribuzione delle quote. Pertanto da quanto stabilito nei paragrafi precedenti si hanno tre quote o porzioni con la seguente assegnazione:

QUOTA 1 assegnata RUFFOLO ANTONIO

QUOTA 1									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	70/C		edificabile	8127	145	1 178 415,00
	COSTO DEMOLIZIONE								
2	APRIGLIANO	T	1	3		SEM			47 461,40
3	APRIGLIANO	T	1	4		BA			150 562,60
4	APRIGLIANO	T	1	5		BC			168 241,50
5	APRIGLIANO	T	3	9		BC			48 789,00
6	APRIGLIANO	T	3	16		CF			5 788,90
7	APRIGLIANO	T	3	17		BC			504,00
8	APRIGLIANO	T	31	45		BC			24 291,00
9	APRIGLIANO	T	36	2		CF			127 691,30
10	APRIGLIANO	T	36	44EX1		CF			12 096,30
11	APRIGLIANO	T	36	43 EX1		CF			46 652,80
12	SAN FILI	T	11	81		CF			3 079,40
13	SAN FILI	T	14	118		CF			124,60
14	SAN FILI	T	15	53		CF			240,30
15	MENDICINO	T	6	611		U			53,16
VALORE QUOTA 1									1813991,26

€ - 716,82

QUOTA 2 assegnata RUFFOLO PAOLA

QUOTA 2									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	70/D		edificabile	8883	145	1 288 035,00
	COSTO DEMOLIZIONE								- 300 000,00
2	COSENZA	F	7	462	8	A/3			61 242,50
3	RENDE	F	38	518	10	A/3			159 350,00
4	RENDE	F	38	518	11	A/3			95 200,00
5	APRIGLIANO	T	1	2		BC			511 119,00
VALORE QUOTA 2									1814946,50

€ + 238,41

QUOTA 3 assegnata RUFFOLO FRANCESCA

QUOTA 3									
n.o.	COMUNE	T/F	Fg	Part	Sub	Categoria	Cons mq	€/mq	Valore
1	COSENZA	T	23	72/E		edificabile	8326	145	1 207 270,00
COSTO DEMOLIZIONE									
2	COSENZA	F	23	129	1	C/2	195		90 675,00
3	COSENZA	T	23	189			135	145	19 575,00
4	COSENZA	T	29	148			435	145	63 075,00
5	RENDE	F	38	450	32	C/2			13 104,00
6	APRIGLIANO	T	1	6		BC			1 854,00
7	APRIGLIANO	T	1	7		BC			125 914,50
8	APRIGLIANO	T	1	10		P			60 930,80
9	APRIGLIANO	T	3	1		BC			69 903,00
10	APRIGLIANO	T	3	2		BC			198,00
11	APRIGLIANO	T	3	3		BC			23 661,00
12	APRIGLIANO	T	3	4		BC			25 326,00
13	APRIGLIANO	T	3	7		SI			13 172,60
14	APRIGLIANO	T	3	8		FR			10 000,00
15	APRIGLIANO	T	3	10		CF			11 858,40
16	APRIGLIANO	T	3	11		SA			15 067,50
17	CARPANZANO	T	14	14		CF			16 067,40
18	CARPANZANO	T	14	15		FR			6 000,00
19	CARPANZANO	T	14	16		CF			13 560,30
20	CARPANZANO	T	14	22		CF			6 716,10
21	CARPANZANO	T	14	26		CF			5 166,70
22	SAN FILI	T	11	43		CF			10 341,80
23	SAN FILI	T	14	116		CF			5 749,40
VALORE QUOTA 3									1815186,50

€ + 478,41

VALORE TOTALE QUOTA 1 - 2 - 3	5 444 124,26
VALORE SINGOLA QUOTA DI DIVISIONE	1 814 708,09

CONCLUSIONI

Da quanto prima esposto, alla luce dei documenti analizzati e considerando le misure e i criteri già descritte dal CTU nei paragrafi precedenti il Progetto di Divisione del complesso immobiliare di Ruffolo Oreste si compone di tre quote:

QUOTA 1 assegnata RUFFOLO ANTONIO

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è di € 1.813.991,26

QUOTA 2 assegnata RUFFOLO PAOLA

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è di € 1.814.946,50

QUOTA 3 assegnata RUFFOLO FRANCESCA

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è di € 1.815.186,50

Il lieve scarto di valore tra le quote per il sottoscritto non impone alcuna compensazione in denaro.

il C.T.U.

Arch. Carmine Bartucci