

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione prima
Ufficio Fallimenti

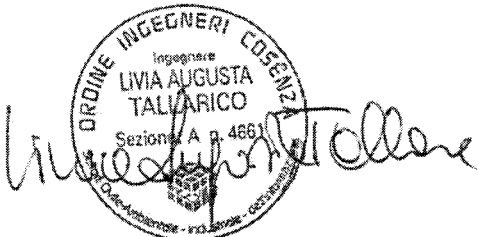
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PER LA STIMA DEI BENI APPRESI ALLA MASSA DEL
FALLIMENTO N. 69/1993

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE
TECNICA DI STIMA

Data: 10/06/2020

Il Tecnico

Ing. Livia Augusta Tallarico


ORDINE INGEGNERI COSENZA
Ingegnere
LIVIA AUGUSTA
TALLARICO
Sezione A n. 4881
P.le Assessorale - 87012 Cosenza - Cosenza

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
RELATIVA AI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA MASSA DEL
FALLIMENTO N. 69/1993

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Livia Augusta Tallarico, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4661, con incarico emesso dal curatore fallimentare avv. Paolo Mastroianni è stata nominata stimatore dei beni immobili del compendio fallimentare nella procedura in epigrafe in seguito all'autorizzazione del Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani in data 21/09/2017. (All. n. 1).

La sottoscritta veniva a conoscenza dell'oggetto della consulenza richiesta, riguardante l'aggiornamento della stima di un immobile ubicato in Cosenza alla Via delle Medaglie D'oro n. 92 di proprietà de ██████████ depositata in data 30/01/2006.

2. INDAGINI PRELIMINARI

La sottoscritta ha proceduto ad acquisire la necessaria documentazione catastale ed urbanistica utilizzando il portale dell'Agenzia del Territorio (Sister) venendo a conoscenza che l'immobile suddetto catastalmente risulta frazionato in due unità immobiliari identificate rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al

- foglio 12, part.243, sub.67, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani
- foglio 12, part.243, sub.68, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani

Attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti:

- la planimetria catastale del sub 67 (All. n. 2)
- la planimetria catastale del sub 68 (All. n. 3)
- la visure catastale del sub 67 (All. n. 4),
- la visure catastale del sub 68 (All. n.5)

Presso gli Uffici del Comune di Cosenza non sono state svolte le indagini relative alla verifica della regolarità urbanistiche degli immobili, poiché la presente relazione rappresenta un aggiornamento alla relazione tecnica di stima depositata in data 30/01/2006 dall'Ingegnere Antonio Iaconianni, già corredata di copia del rilascio del Permesso di Costruire n.38/62 (All. n.6) e successiva variante n.43/63 (All. n.7) e Abitabilità rilasciata il 15/05/1964 (All. n.8)

Lo scopo della presente, quindi, è quello di determinare il "Valore di Mercato" della proprietà immobiliare in esame, dopo aver analizzato le specifiche caratteristiche architettoniche, lo stato di conservazione generale, le richieste del mercato immobiliare locale e le sue potenzialità commerciali.

La valutazione della Proprietà immobiliare in oggetto è stata effettuata prevedendo la vendita a prezzi di mercato e considerando la stessa nello stato di fatto in cui si trova, senza cioè prevedere alcun intervento di ristrutturazione e/o manutenzione.

3. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo per l'esame dell'immobile oggetto di esecuzione fallimentare è stato fissato in accordo con il curatore fallimentare in data 19/01/2018 alle ore 11:30.

Durante il sopralluogo si è constatato che l'oggetto di stima è un'unica unità immobiliare derivante dalla fusione di fatto (solo di fatto e non catastale) dei sub 67 e 68 e risulta attualmente occupato.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto ai rilevamenti, misurazioni, riprese fotografiche e verifiche finalizzate all'acquisizione di tutto quanto necessario per la descrizione e stima del bene in oggetto.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima è ubicato al terzo piano di un fabbricato sito nel Comune di Cosenza in Via delle Medaglie D'Oro n.92, ovvero Piazzale Autolinee, zona centrale e ben servita nei pressi del centro commerciale della città.

Il fabbricato è costituito da 7 piani fuori terra, compreso il piano terra ad uso commerciale e si presenta in buone condizioni dovute alla recente ristrutturazione che ha interessato le facciate esterne

L'appartamento è raggiungibile tramite scala condominiale e ascensore, ha una superficie totale lorda coperta di 257,70 mq e di 24,40 mq di balconi.

L'immobile presenta esposizione sul prospetto nord ed est del fabbricato ed ha un'altezza di 3,10 m ed essendo la fusione di due distinte unità immobiliari è provvisto di due ingressi e risulta così composto: ampio corridoio, studio, cucina, sala da pranzo, salone doppio, 4 camere da letto, due bagni, ripostiglio e due balconi.

L'appartamento presenta prevalentemente pavimenti in piastrelle di marmo nelle stanze e ceramica in cucina e nei bagni, gli infissi sono in alluminio e le porte interne in compensato rivestite in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano e termosifoni in ghisa, l'impianto idrico è collegato ad autoclave centralizzato.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre e necessita di ristrutturazione sia per quanto riguarda le finiture interne che per quanto riguarda gli impianti.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Ai fini della presente valutazione è stata effettuata un'attenta indagine per rilevare la presenza di immobili aventi la medesima destinazione funzionale, caratteristiche e dimensioni comparabili a quello dell' oggetto di valutazione. L'analisi di mercato ha evidenziando una buona offerta di unità immobiliari poste in vendita nelle immediate vicinanze.

La richiesta per soluzioni abitative, ubicate nei palazzi della zona va dai 700 €/mq ai 1000 €/mq e l'offerta risulta numerosa.

Tenuto conto della posizione dell'immobile, della sua collocazione urbanistica nell'ambito comunale, dell' epoca di realizzazione del fabbricato e dell'attuale stato di manutenzione e conservazione dei luoghi , i valori scelti alla base della valutazione si collocano in una fascia di mercato media-bassa

Il criterio che si adotta per la stima del valore dell'unità immobiliare in oggetto, quindi, è quello del **Metodo comparativo**: la stima sarà determinata in base al valore di mercato, derivante dalle recenti compravendite avvenute per immobili con caratteristiche di posizione comparabili con quelle dell' immobile in oggetto.

Le variabili, quindi, che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato sono l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, lo stato locativo, la consistenza metrica, la situazione del mercato (rapporto domanda-offerta).

Inoltre vengono analizzati anche alcuni aspetti di apprezzamento e di deprezzamento descritti in seguito:

Fattori di deprezzamento:

- L' immobile risulta in condizioni mediocri
- L' immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria
- L' immobile è occupato
- Elevata offerta nella zona dove è ubicato l'immobile

Fattori di apprezzamento:

- Ubicazione dell'immobile in una zona centrale e ben servita
- L' immobile è divisibile in due unità immobiliari (così come già identificate catastalmente)

In considerazione di quanto prima evidenziato si può ritenere che il valore unitario di mercato per l'immobile oggetto della presente stima, possa ragionevolmente essere valutato in **700,00 Euro/mq per la vendita dell'immobile per intero, e in 750,00 Euro/mq per la vendita dell'immobile diviso nelle due distinte unità immobiliari**

Il valore finale verrà calcolato considerando la superficie commerciale dello stesso.

Precisiamo quindi che, così come stabilito nel **dpr 138/1998** (*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.*), il **calcolo della superficie commerciale** per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- 1) **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni della unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda");
- 2) **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate "superfici scoperte");
- 3) **Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti.**

Nello specifico:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

Quindi la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile.

In linea di massima:

- cantine, soffitte e assimilate 25%-50% *
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- locali interrati abitabili 60%

* Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.

Si ritiene opportuno esaminare il fabbricato in oggetto, analizzandolo dettagliatamente in tutte le sue parti.

6. STIMA DELL'IMMOBILE

Si ipotizza di seguito sia la stima dell'appartamento per come si presenta attualmente(fusione dei due sub), sia la stima dei due sub distinti.

1^a ipotesi Valutazione come unica unità immobiliare

L'appartamento per intero ha una superficie lorda di circa 263,00 mq compresi i balconi e l'intera muratura.

Ricordando che, **come stabilito nel dpr 138/1998, nel caso delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini per i balconi scoperti si computa il 35% dei balconi coperti avremo:**

$$\begin{array}{r} 257,00 \text{ mq (Appartamento) } \times 700,00 \text{ Euro /mq} = 179.000,00 \text{ Euro} \\ 6,00 \text{ mq (Balconi coperto) } \times 35\% = 2,10 \text{ mq} \times 700,00 \text{ Euro /mq} = 1.470,00 \text{ Euro} \\ \hline 180.470,00 \text{ Euro} \end{array}$$

Quindi il valore dell'appartamento per intero risulta essere di 180.470,00 Euro

2^a ipotesi Valutazione delle due distinte unità immobiliari sub 67 e 68

- L'unità immobiliare identificata con il sub 67 , con consistenza di 5 vani, ha una superficie di circa 120,00 mq compresi i balconi e l'intera muratura

Ricordando che, **come stabilito nel dpr 138/1998, nel caso delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini per i balconi scoperti si computa il 35% dei balconi coperti avremo:**

$$\begin{array}{r} 118,00 \text{ mq (Appartamento) } \times 750,00 \text{ Euro /mq} = 88.500,00 \text{ Euro} \\ 2,00 \text{ mq (Balconi coperto) } \times 35\% = 0,70 \text{ mq} \times 750,00 \text{ Euro /mq} = 525,00 \text{ Euro} \\ \hline 89.025,00 \text{ Euro} \end{array}$$

Quindi il valore dell'appartamento per intero risulta essere di 89.025,00 Euro

- L'unità immobiliare identificata con il sub 68 , con consistenza di 5,5 vani, ha una superficie di circa 143,00 mq compresi i balconi e l'intera muratura

Ricordando che, **come stabilito nel dpr 138/1998, nel caso delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini per i balconi scoperti si computa il 35% dei balconi coperti avremo:**

$$\begin{array}{r} 139,00 \text{ mq (Appartamento) } \times 750,00 \text{ Euro /mq} = 104.250,00 \text{ Euro} \\ 4,00 \text{ mq (Balconi coperto) } \times 35\% = 1,40 \text{ mq} \times 750,00 \text{ Euro /mq} = 1.050,00 \text{ Euro} \\ \hline 105.300,00 \text{ Euro} \end{array}$$

Quindi il valore dell'appartamento per intero risulta essere di 105.300,00 Euro

IN CONCLUSIONE

Nella prima ipotesi, cioè la stima dell'immobile considerato come la fusione dei due sub, l'appartamento oggetto di stima ha un valore di circa **180.470,00 Euro** Euro, ma a tale importo dovrà essere decurtata una somma di 500,00 Euro da utilizzare per le spese tecniche necessarie per il riaccatastamento dell'immobile.

Per cui il valore complessivo dell'immobile, decurtato dalle spese di cui sopra è

180470,00 Euro - 500,00 Euro = 179.970,00 Euro

Nella seconda ipotesi, cioè la stima delle due distinte unità immobiliari, vanno considerate le spese necessarie alla divisione degli appartamenti che consistono in:

- Spese per il rilascio delle autorizzazioni comunali
- Spese per realizzazione di una parete divisoria e per l'adeguamento e la divisione degli impianti elettrico, idrico e termico.

Tali somme possono essere stimate in circa 6.000,00 Euro e andranno decurtate dal valore degli immobili in misura del 50% cadauno.

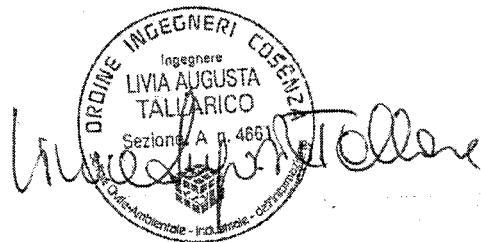
Per cui i valori degli immobili, decurtati dalle spese di cui sopra è

per il sub 67 **89.025,00 Euro** Euro - 3.000,00 Euro = **86.025,00 Euro**

per il sub 68 **105.300,00 Euro** Euro - 3.000,00 Euro = **102.300,00 Euro**

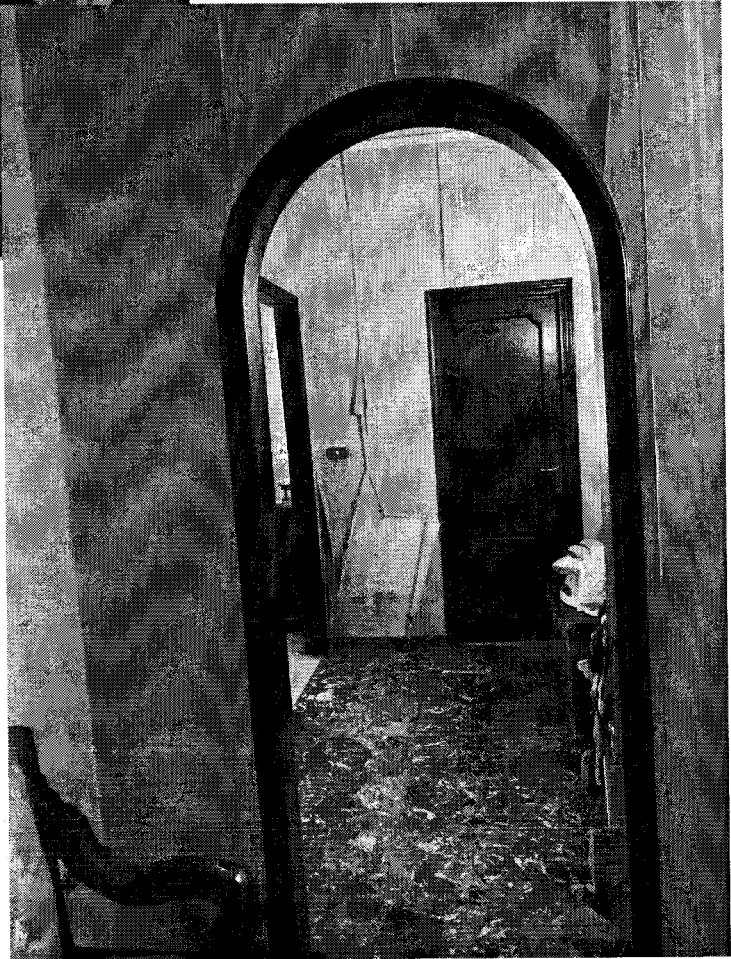
Il Tecnico

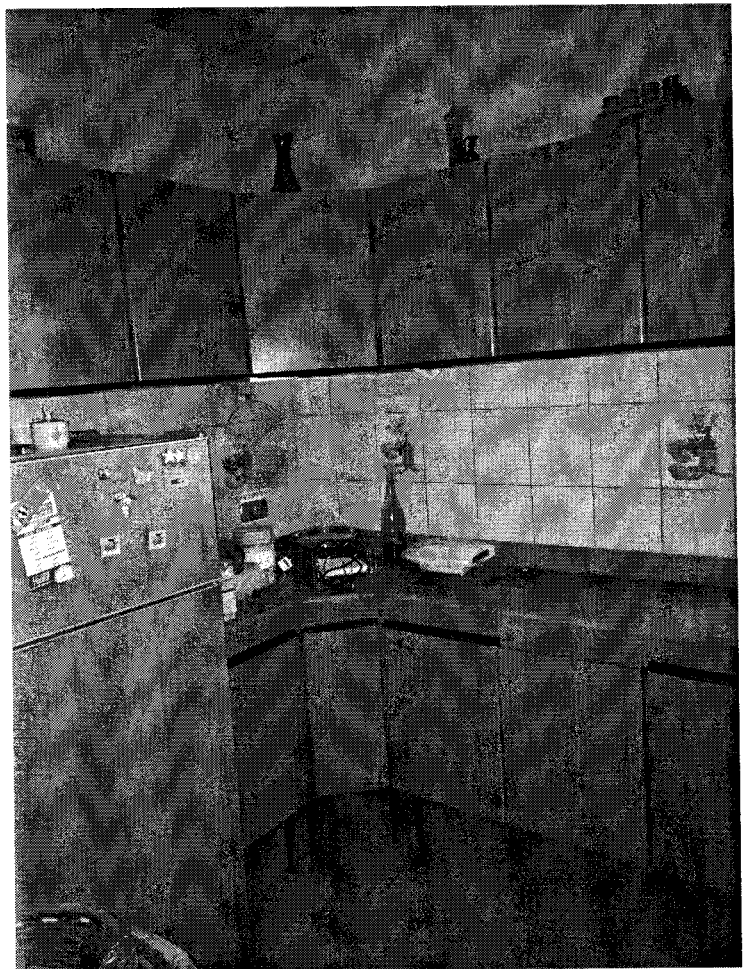
Ing. Livia Augusta Tallarico

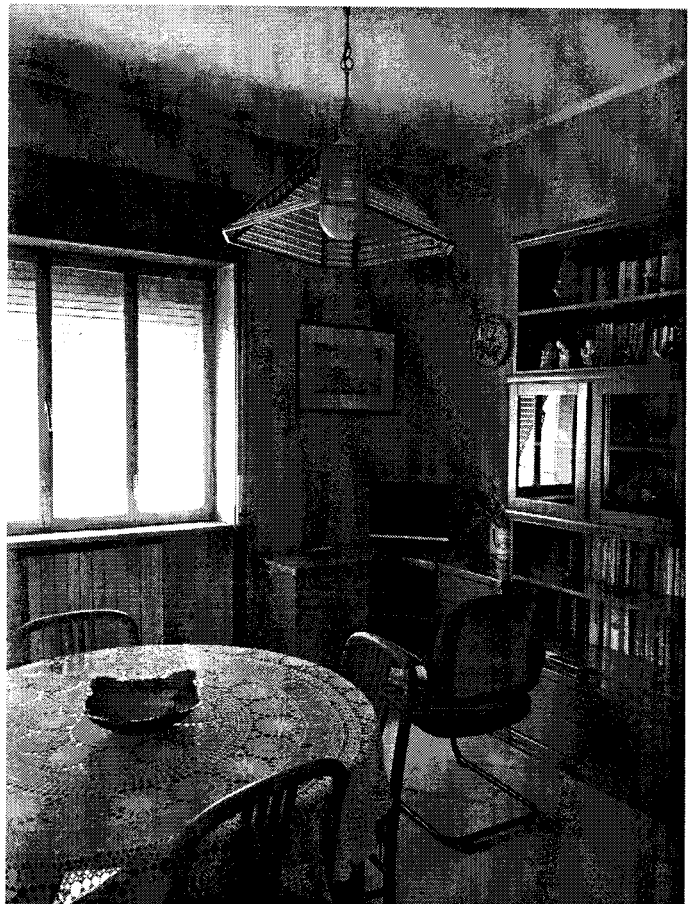


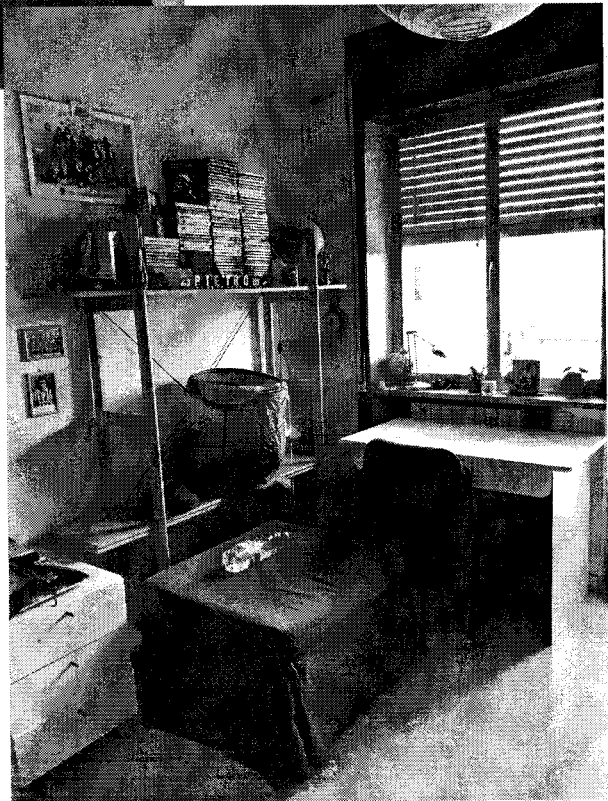
Documentazione fotografica













FOGLIO RIASSUNTIVO

1. Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è ubicato al terzo piano di un fabbricato sito nel Comune di Cosenza in Via delle Medaglie D'Oro n.92, ovvero Piazzale Autolinee, zona centrale e ben servita nei pressi del centro commerciale della città.

Il fabbricato è costituito da 7 piani fuori terra, compreso il piano terra ad uso commerciale e si presenta in buone condizioni dovute alla recente ristrutturazione che ha interessato le facciate esterne.

L'appartamento è raggiungibile tramite scala condominiale e ascensore, ha una superficie totale lorda coperta di 263,00 mq. L'immobile presenta esposizione sul prospetto nord ed est del fabbricato ed ha un'altezza di 3,10 m ed essendo la fusione di due distinte unità immobiliari è provvisto di due ingressi e risulta così composto: ampio corridoio, studio, cucina, sala da pranzo, salone doppio, 4 camere da letto, due bagni, ripostiglio e due balconi.

L'appartamento presenta prevalentemente pavimenti in piastrelle di marmo nelle stanze e ceramica in cucina e nei bagni, gli infissi sono in alluminio e le porte interne in compensato rivestite in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano e termosifoni in ghisa, l'impianto idrico è collegato ad autoclave centralizzato.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre e necessita di ristrutturazione sia per quanto riguarda le finiture interne che per quanto riguarda gli impianti.

L'immobile è censito catastalmente in due subalterni.

2. Titolarità giuridica:

Proprietà dell'intero immobile

3. Determinazione del prezzo base:

Si ipotizza sia la stima dell'appartamento per come si presenta attualmente (fusione dei due sub), sia la stima dei due sub distinti

Assumendo un costo unitario di 700,00 Euro/mq per l'appartamento stimato per intero

Il valore del bene stimato risulta essere di 180.470,00 Euro

A tale importo è stata decurtata una somma di 500,00 necessaria per le spese tecniche per il riaccatastamento dell'immobile.

180.470,00 Euro - 500,00 Euro = 179.970,00 Euro

Assumendo un costo unitario di 750,00 Euro/mq per la stima delle singole unità immobiliari

Il valore del bene stimato risulta essere di 89.025,00 Euro per il sub 67

Il valore del bene stimato risulta essere di 105.300,00 Euro per il sub 68

A tale importo va decurtata una somma di 3.000,00 ad unità immobiliare da utilizzare per le spese necessarie alla divisione degli appartamenti che consistono in:

- Spese per il rilascio delle autorizzazioni comunali
- Spese per realizzazione di una parete divisoria e per l'adeguamento e la divisione degli impianti elettrico, idrico e termico.

per il sub 67 **89.025,00 Euro Euro - 3.000,00 Euro = 86.025,00 Euro**

per il sub 68 **105.300,00 Euro Euro - 3.000,00 Euro = 102.300,00 Euro**

Cosenza, li **10/06/2020**

Il Tecnico
Ing. Livia Augusta Tallarico

