

**Studio Tecnico
Ing. Angelo COSTA**

Via Adige n. 35, 87100 Cosenza, cell. 338 8800203, ing.angelocosta@pec.giuffre.it, angelocosta@email.it

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.^{SSA} GIUSI IANNI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. ANTONIO NICOSIA

FALLIMENTO N° 23/2009 R.F.

STIMA DEI BENI IMMOBILI ATTRATTI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE CON LA

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Il tecnico
- Ing. Angelo COSTA -



1 PREMESSA

La presente relazione di stima immobiliare è stata redatta dal sottoscritto Ing. Angelo Costa, professionista iscritto al n° 3746 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, con studio in Via Adige 35 di Cosenza (CS), ad evasione dell'incarico ricevuto dal Dott. Antonio Nicosia, Curatore fallimentare nell'ambito della Procedura fallimentare n° 23/2009 R.F., giusta Autorizzazione del 11/03/2019, dell'Ill.mo Giudice Delegato, Dott.^{ssa} Giusti Ianni.

La consulenza tecnica richiesta riguarda la stima del valore di mercato di due immobili ubicati al piano interrato di un fabbricato sito in Via Barrio snc di Cosenza (CS).

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA

Dopo aver preso visione dei documenti prodotti, il sottoscritto, congiuntamente al Curatore, Dott. Nicosia, alle ore 15:00, del 18 marzo 2019, ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in esame. Nell'occasione, lo scrivente ha effettuato un attento esame dei beni durante il quale ha proceduto al loro rilievo metrico e fotografico.

3 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA (CARATTERISTICHE GENERALI)

Il fabbricato in cui si trovano i beni in esame è sito in Via Barrio snc di Cosenza(CS), strada di collegamento tra la S.S. 107 Silana - Crotonese e Via Popilla.

L'area, pur se leggermente decentrata, oltre che dalle sopraccitate vie, risulta facilmente raggiungibile da Strada dell'Unità di Italia, strada sopraelevata ad alto scorrimento che collega la località con il centro città.

La zona rappresenta una nuova area di sviluppo edilizio, in qualche modo ancora da completare, in cui sono presenti tutta una serie di uffici quali l'Agenzia delle Entrate, il Palazzo della Provincia, la Motorizzazione Civile, la Stazione ferroviaria di Cosenza, discretamente servita da bar, tabacchi, piccoli e grandi negozi di vario genere.

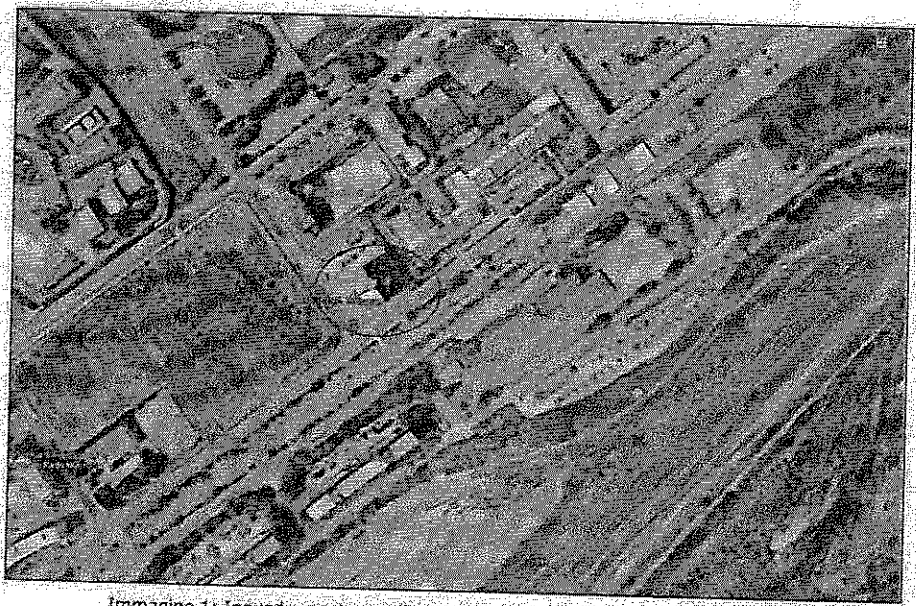


Immagine 1: Inquadramento satellitare della zona con indicazione del fabbricato

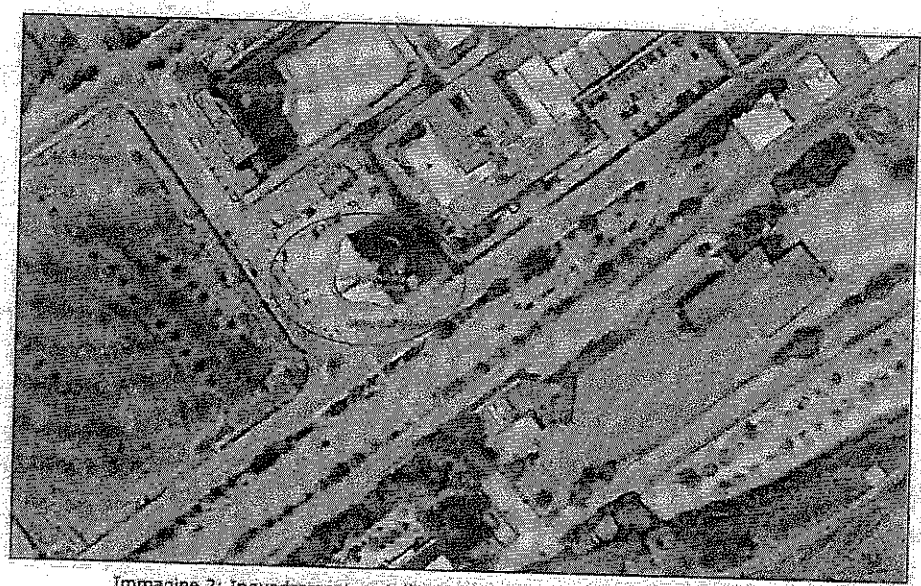


Immagine 2: Inquadramento satellitare della zona con indicazione del fabbricato

Gli immobili in stima si trovano al piano interrato di un importante fabbricato di 12 piani la cui costruzione risale al 2008/09.

Lo stabile è ben conservato e non presenta problemi di sorta. La qualità costruttiva e le rifiniture sono da ritenersi buone.

Esteticamente è caratterizzato dai prospetti ondulati attraversati da ampi terrazzi/logge a segnare gli interpiani.

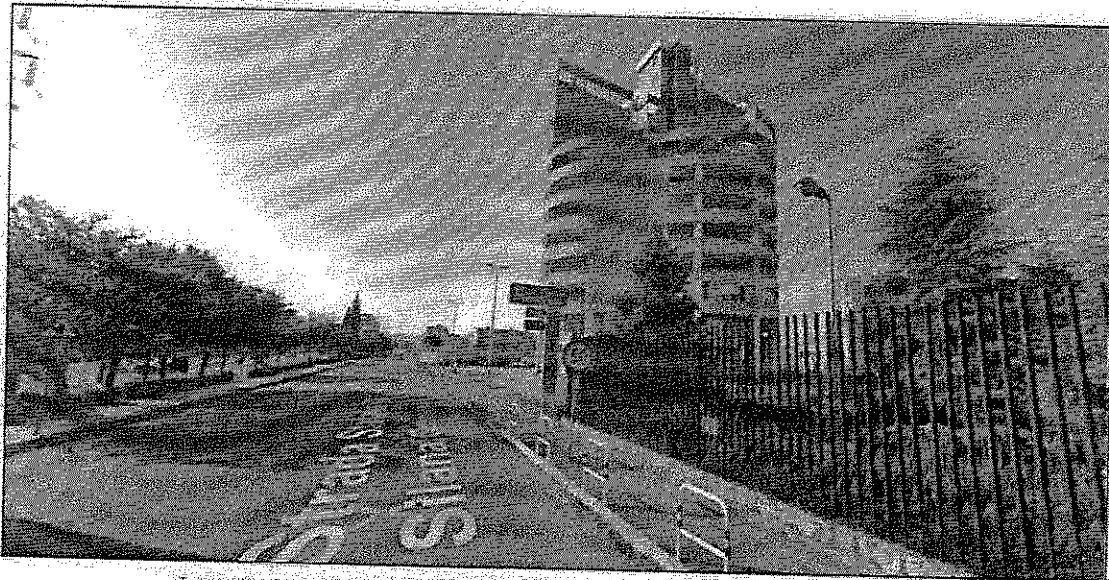


Immagine 3: Facciata nord del fabbricato (Immagine dalla S.S. 107 Sillana - Crotonese)

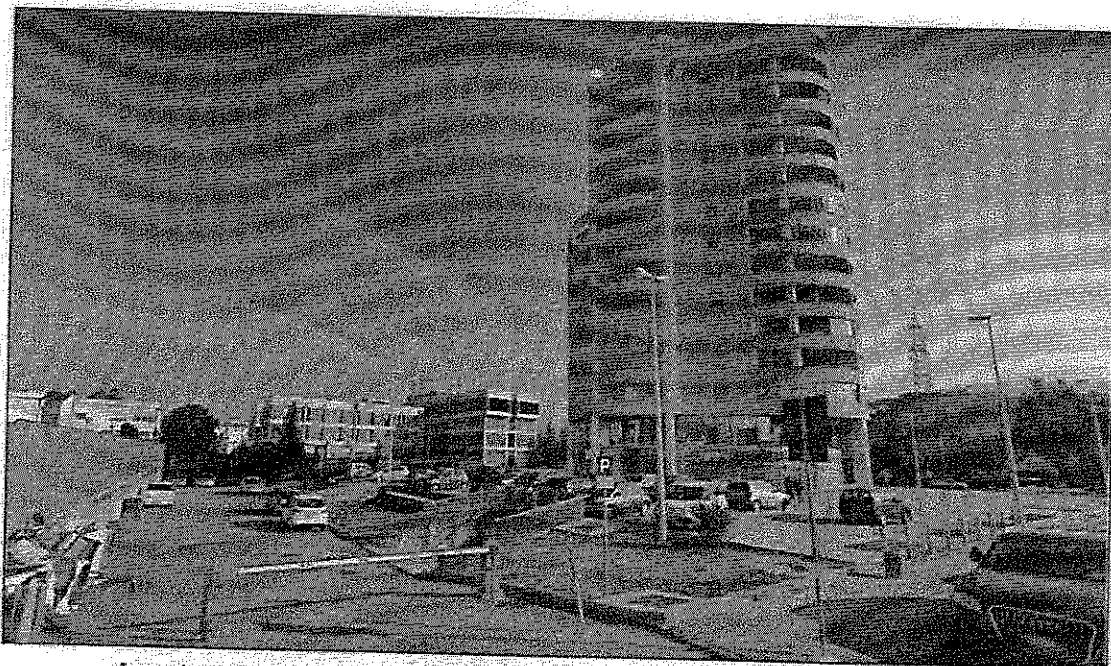


Immagine 4: Facciata sud-ovest del fabbricato e ingresso al piano interrato (Immagine da Via Barrio)

4 CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio della **Permesso a costruire n° 143 del 3 novembre 2004**.

Al momento, i locali posti al piano interrato del fabbricato risultano privi di Certificato di agibilità, in quanto mancano del Nulla Osta dei VV.FF. di Cosenza.

Per quanto sopra, il rilascio dell'Agibilità dei locali in esame è subordinato al preventivo ottenimento del citato Nulla Osta e al completamento dell'iter amministrativo.

Da notizie apprese, i costi necessari (comprensivi dei lavori edili da effettuare) sono stati valutati da un tecnico incaricato dal Condominio per risolvere la problematica in circa € 40.000,00 totali¹.

5 BENE N°1_Sub. 123

Trattasi di un box auto posto al piano interrato del fabbricato descritto, accessibile dal corridoio comune con ingresso carrabile da Via Barrio.

Il locale è composto da un unico vano di forma rettangolare leggermente irregolare - in quanto più stretta nella parte posteriore - dotato di un ampio accesso mediante una saracinesca metallica servoassistita.

La superficie commerciale è pari a circa mq 22,00.

Il locale è dotato di una saracinesca metallica all'ingresso ed è rifinito internamente con un pavimento in cemento industriale e pareti intonacate bianche.

Lo stato di conservazione è discreto a meno della parte posteriore dove è presente un antiestetico "rattoppo" operato sul muro e del soffitto dove sono presenti segni di umidità per infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione del piazzale condominiale.

5.1 IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Cosenza ai seguenti identificativi:

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro-zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
4	287	123	2		C/6	3	22 m ²	95,58	-

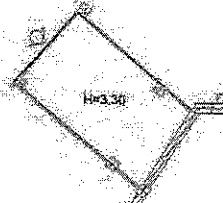
Dal confronto tra l'esistente e quanto riportato sulle planimetrie catastali non sono emerse difformità di sorta.

¹ I costi inerenti i singoli beni sono riportati ai paragrafi che seguono.

5.2 PLANIMETRIA CATASTALE

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di m.i.m. in Comune di Cosenza via S. Barrio civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 4 Particella: 287 Subalterno: 123	Compilata da: _____ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 2635
Scheda n. 1	Scala 1:200	

Pianta Piano Seminterrato




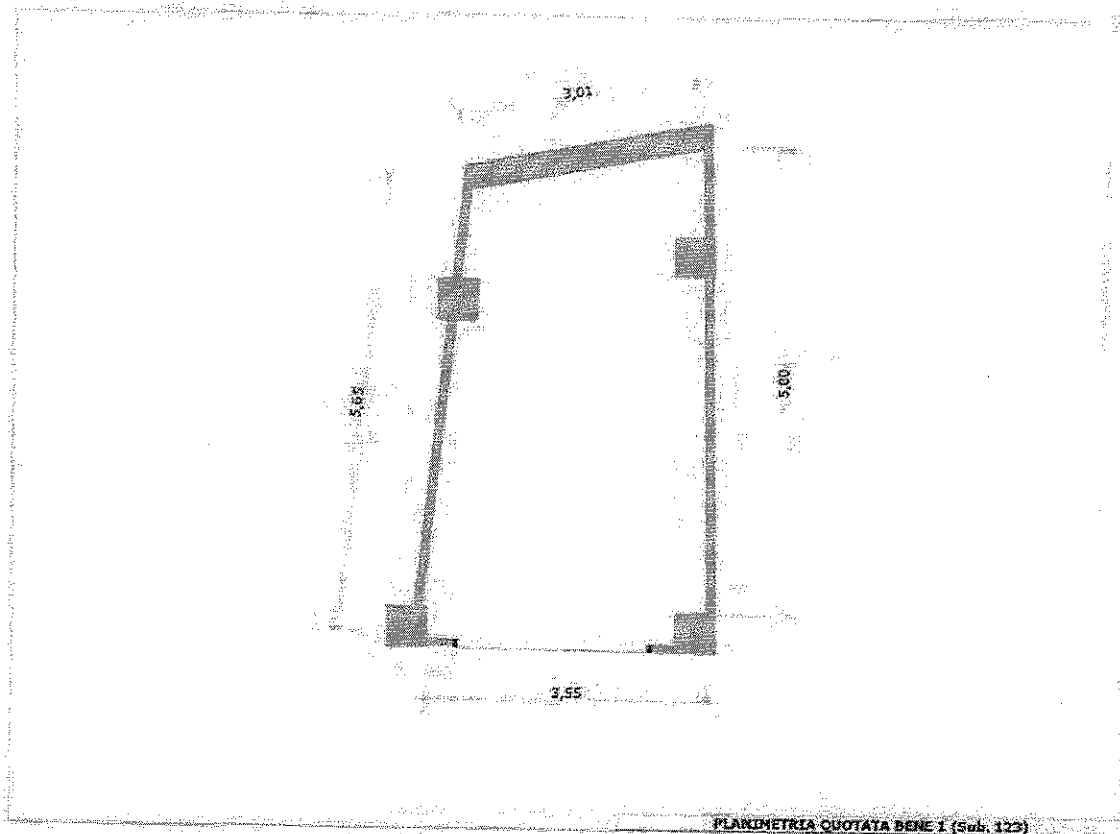


Immagine 5: Planimetria catastale Bene 1 (Sub. 123)

5.3 PLANIMETRIA QUOTATA



5.4 NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE

La ██████████ Società fallita, è entrata in possesso della piena proprietà dei beni per mezzo dell'atto di "Transazione portante trasferimento di Immobile", a firma del Notaio Dott. Luigi De Santis, registrato in Cosenza il 17/12/2018 con il n° 12314 (Repertorio numero 52089 / Raccolta numero 28661).

5.5 VERIFICA TRASCRIZIONI TITOLO DI PROVENIENZA

Le trascrizioni effettuate sul bene a tracciare il titolo di provenienza in favore dell'esecutato sono le seguenti:

- ★ TRASCRIZIONE del 18/12/2018_Registro Particolare 25371 / Registro Generale 32663
Atto Repertorio 52089/28661 del 28/11/2018_Pubblico Ufficiale NOTAIO DE SANTIS LUIGI
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- TRASCRIZIONE del 12/03/2012_Registro Particolare 5785 / Registro Generale 6816
Atto Repertorio 8926/2011 del 09/12/2011_Pubblico Ufficiale TRIBUNALE
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 05/09/2008_Registro Particolare 23204 / Registro Generale 31170
Atto Repertorio 29872/13334 del 02/09/2018_Pubblico Ufficiale NOTAIO DE SANTIS LUIGI
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ANNOTAZIONE del 06/08/2008_Registro Particolare 3360 / Registro Generale 26487
Atto Repertorio 66792/24993 del 05/03/2008_Pubblico Ufficiale STEFANIA LANZILLOTTI
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
L'annotazione è riferita alla quota di ipoteca caricata sull'immobile a mezzo dell'Atto di frazionamento 56 del 6/08/2008 (Registro Generale 26487 / Registro Particolare 1 3360)_Capitale frazionato 22.000,00_Quota ipotecaria 33.000,00.
Detta annotazione è stata cancellata a mezzo della Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca del 3/11/2009 (Protocollo n° CS 105855 / 2009_Registro n° 3570 del 4/11/2009) inviata da BANCA CARIME S.p.A..

6 BENE N°2 SUB. 165 EX 125

Trattasi di un immobile posto al piano interrato del fabbricato descritto, accessibile dal corridoio comune con ingresso carrabile da Via Barrio.

Il locale è composto da un unico vano di forma pseudo triangolare leggermente irregolare che limita la possibilità di parcheggio di vetture medio grandi e che, pertanto, lo caratterizza alla stregua di un locale deposito.

La superficie interna misura circa mq 18,00.

Il locale è dotato di una saracinesca metallica all'ingresso ed è rifinito internamente con un pavimento in cemento industriale e pareti intonacate bianche.

Lo stato di conservazione generale è discreto. Ci sono però evidenti segni di umidità sia sul soffitto che ai piedi del muro perimetrale, dovute a possibili infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione del piazzale sovrastante e dal muro di intercapedine laterale. Il problema appare ancora in essere,

perciò deve essere risolto prima di operare qualsiasi tipo di intervento di ripristino che, altrimenti, risulterebbe vano.

6.1 IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Cosenza ai seguenti identificativi:

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micor zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
4	287	165	2		C/6	3	18 m ²	79,02	-

Il subalterno 165 che individua attualmente il bene è stato derivato dall'originario 125 attraverso le seguenti variazioni catastali:

- a mezzo della Fusione e cambio di destinazione d'uso (n° 45048.1/2008), il subalterno 125, che censiva inizialmente l'immobile, è stato soppresso e il locale è stato associato (come pertinenza) a due appartamenti posti al terzo piano, individuati con i sub. 15 e 16, appartenenti alla medesima persona. Agli immobili così accorpati è stato assegnato il subalterno 152;
- a mezzo della Divisione e cambio di destinazione d'uso (n° 21867.1/2017), il subalterno 152, che censiva il locale come pertinenza dell'appartamento, è stato soppresso e al locale garage è stato assegnato il nuovo subalterno 165 che è quello che individua attualmente il bene.

Dal confronto tra l'esistente e quanto riportato sulle planimetrie catastali non sono emerse difformità di sorta.

6.2 PLANIMETRIA CATASTALE

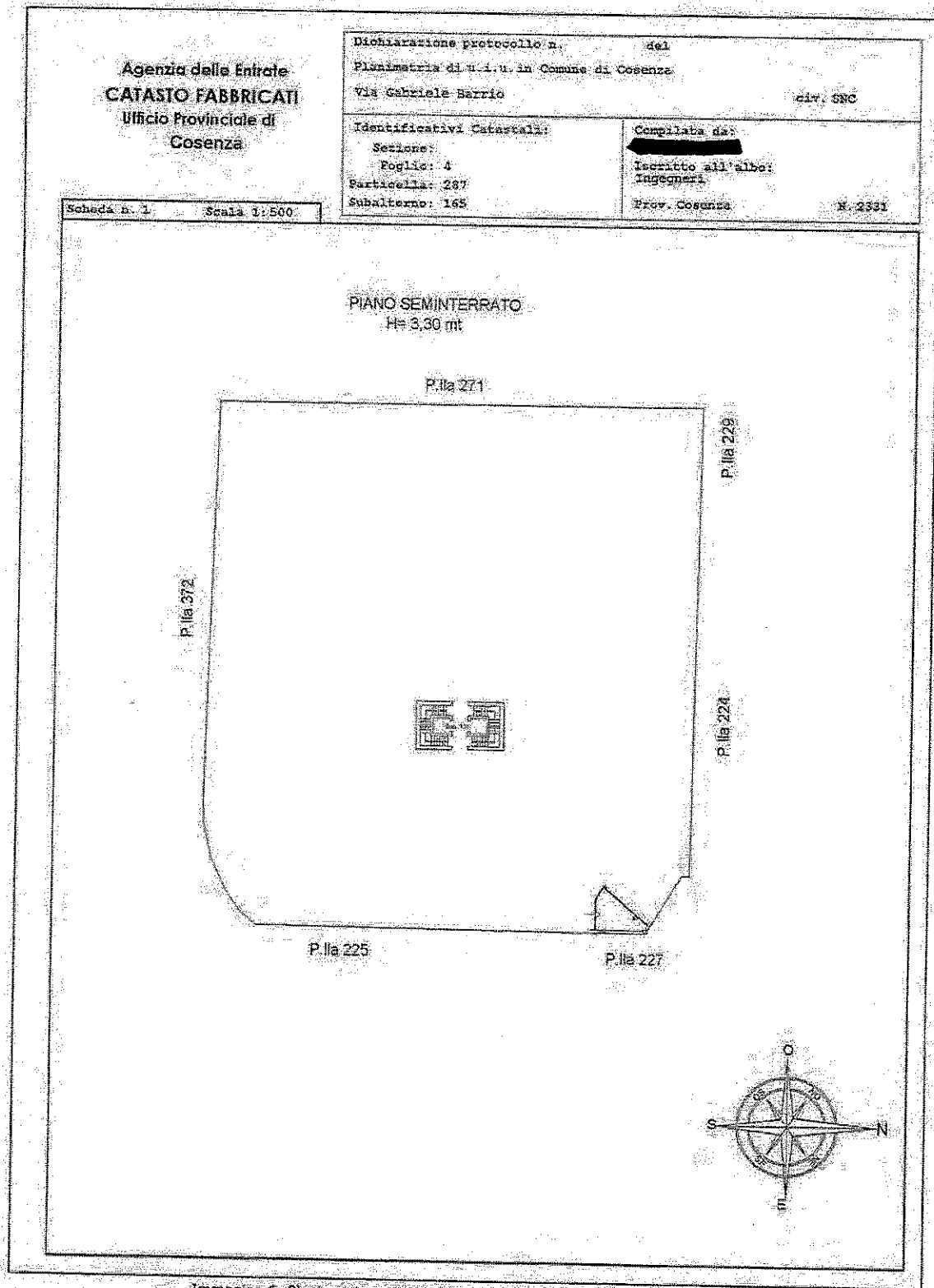
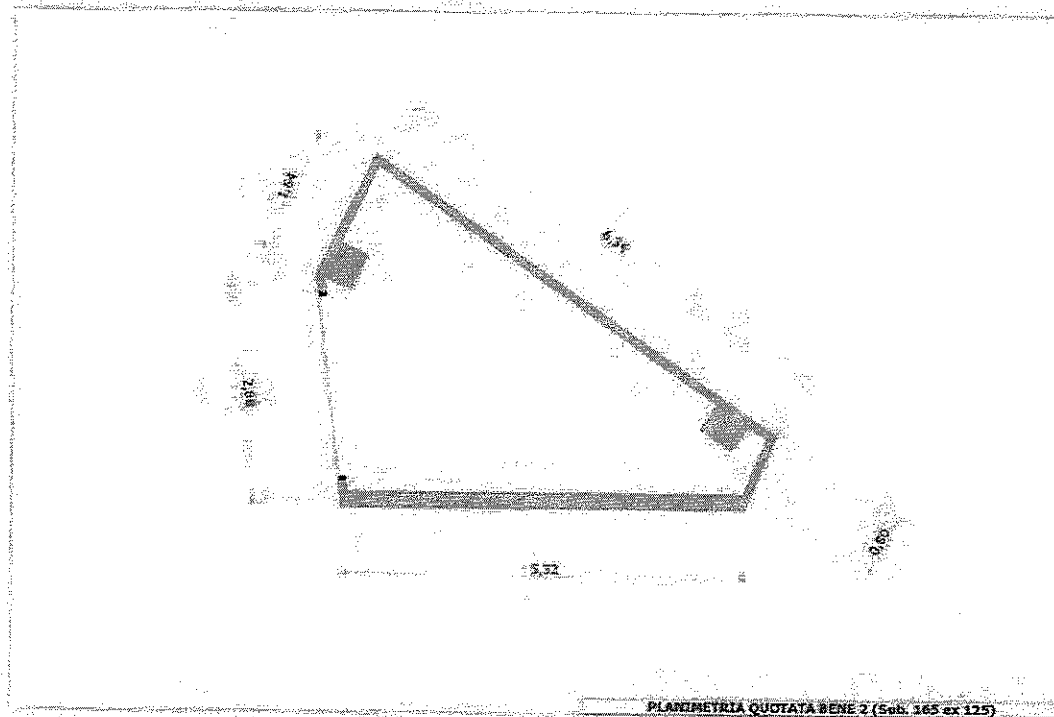


Immagine 6: Planimetria catastale Bene 1 (Sub. 165_ex 125)

6.3 PLANIMETRIA QUOTATA



6.4 NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE

La "██████████" Società fallita, è entrata in possesso della piena proprietà dei beni per mezzo dell'atto di "Transazione portante trasferimento di immobile", a firma del Notaio Dott. Luigi De Santis, registrato in Cosenza il 17/12/2018 con il n° 12314 (Repertorio numero 52089 / Raccolta numero 28661).

6.5 VERIFICA TRASCRIZIONI TITOLO DI PROVENIENZA

Le trascrizioni effettuate sul bene a tracciare il titolo di provenienza in favore dell'esecutato sono le seguenti:

Subalterno 165

- ↓ TRASCRIZIONE del 18/12/2018_Registro Particolare 25371 / Registro Generale 32663
Atto Repertorio 52089/28661 del 28/11/2018_Pubblico Ufficiale NOTAIO DE SANTIS LUIGI
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Subalterno 125

- ↓ TRASCRIZIONE del 12/03/2012_Registro Particolare 5785 / Registro Generale 6816
Atto Repertorio 8926/2011 del 09/12/2011_Pubblico Ufficiale TRIBUNALE
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- ↓ TRASCRIZIONE del 05/09/2008_Registro Particolare 23204 / Registro Generale 31170
Atto Repertorio 29872/13334 del 02/09/2018_Pubblico Ufficiale NOTAIO DE SANTIS LUIGI
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ↓ ANNOTAZIONE del 06/08/2008_Registro Particolare 3360 / Registro Generale 26487
Atto Repertorio 66792/24993 del 05/03/2008_Pubblico Ufficiale STEFANIA LANZILLOTTI
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- L'annotazione è riferita alla quota di ipoteca caricata sull'immobile a mezzo dell'Atto di frazionamento 56 del 6/08/2008 (Registro Generale 26487 / Registro Particolare 3360)_Capitale frazionato 22.000,00_Quota ipotecaria 33.000,00.
- Detta annotazione è stata cancellata a mezzo della Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca del 3/11/2009 (Protocollo n° CS 105855 / 2009_Registro n° 3570 del 4/11/2009) inviata da BANCA CARIME S.p.A..

7 STATO GIURIDICO

Gli immobili sono liberi da diritti di terzi (ipoteche, contratti, diritti ecc.).

8 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E VINCOLI

I beni in esame sono attualmente liberi e non ci sono vincoli locativi.

Sugli stessi non risultano inoltre vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità né di altro genere.

9 STIMA

9.1 CRITERI DI STIMA

Nell'elaborazione del giudizio tecnico - estimativo sono stati considerati tutti i fattori che possono influire sul valore economico dei beni.

Allo scopo sono state esaminate sia le caratteristiche di tipo estrinseco (es. zona urbanistica, ubicazione degli immobili rispetto ai servizi pubblici e di carattere generale, distanza dalle infrastrutture e dalle strutture commerciali e ricreative, altro) sia di tipo intrinseco (es. stato di manutenzione dell'edificio e dei locali, qualità delle rifiniture interne e degli impianti tecnologici presenti, dimensioni dei vani rispetto alla loro destinazione d'uso, distribuzione e divisione degli spazi interni, dotazione dei servizi).

La stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. È stato applicato il metodo di stima diretto che, ricordiamo, si basa sulla "comparazione" dei prezzi di vendita di immobili simili, in tempi recenti, nella zona. Il parametro considerato è la superficie commerciale espressa in mq.

9.2 VALORE UNITARIO ORDINARIO

Le quotazioni di mercato per beni della stessa tipologia, rilevati consultando i dati forniti dalle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona, indicano i seguenti valori unitari ordinari.

Destinazione d'uso	Vu (€/mq)*
Locale garage / Box auto	800,00
Locale deposito	550,00

9.3 ABBATTIMENTO PERCENTUALE SUI VALORI

Per tenere conto delle problematiche riscontrate, legate ai fenomeni infiltrativi ancora in atto, sui valori ottenuti sarà applicato un deprezzamento ponderato in base ai costi della riparazione dei danni riscontrati e degli interventi da effettuare per l'eventuale eliminazione delle cause.

Pertanto, i nuovi valori unitari da considerare sono pari a:

Destinazione d'uso	Vu (€/mq)*	% abbattimento	Vu (€/mq)
Locale garage / Box auto	800,00	10	720,00
Locale deposito	550,00	30	385,00

9.4 COSTI DA SOSTENERE (AGIBILITÀ DEI LOCALI)

Per come anticipato, il totale delle spese necessarie² per ottenere l'agibilità dei locali al piano interrato, sono stati stimati da un tecnico incaricato dal Condominio in circa 40.000 € totali.

² Dato dalla somma delle spese utili alla redazione e presentazione delle pratiche amministrative e all'esecuzione dei lavori edili necessari a ottemperare alle prescrizioni rilasciate dai VV.FF. di Cosenza.

Le quote afferenti i beni in esame, valutati sulla base delle quote di proprietà del piano interrato, dovrebbero pertanto essere pari a:

Immobile	€
Bene 1 Sub. 123	1.000,00
Bene 2 Sub. 165 (ex 125)	800,00

9.5 VALORE DEGLI IMMOBILI

Sulla base dei dati sopra determinati il valore di mercato dei beni stimati è quindi pari a:

Immobile	Sup. (mq)	Vu (€/mq)	Cost. (€)	V tot. (€)
Bene 1 Sub. 123	22,00	720,00	1.000,00	14.840,00
Bene 2 Sub. 165 (ex 125)	18,00	385,00	800,00	6.130,00

10 REGIME FISCALE

La vendita dei beni in oggetto è soggetta ad I.V.A..

In ogni caso, l'acquirente potrà godere delle agevolazioni sulla I.V.A. previste dalla Legge Tupini n° 408 del 1949 in quanto le caratteristiche del fabbricato ne rispecchiano i requisiti.

11 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale degli immobili in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente gli stessi si trovano, in (per arrotondamento):

Immobile	Sup. (mq)	V tot. (€)
Bene 1 Sub. 123	22,00	15.000,00
Bene 2 Sub. 165 (ex 125)	18,00	6.000,00

Il presente elaborato è stato redatto nella Procedura Fallimentare n° 23/2009 R.F. dal sottoscritto Ing. Angelo Costa, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Curatore, Dott. Antonio Nicosia.

Nel rassegnare l'incarico per le relative determinazioni e conclusioni si rimane a disposizione per quant'altro possa ritenersi utile, e, con l'occasione, si porgono distinti saluti.

Cosenza, li 26/03/2019.

