

TRIBUNALE DI CATANZARO

Sez. Fallimentare

Liquidazione giudiziale

n. 11/2023 R.G

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA LOTTO 1 APPARTAMENTO SITO IN VIA MADONNA DEI CIELI CATANZARO

Giudice Delegato: Dott.ssa Chiara Di Credico

Curatori: Avv. Eleonora Greco - Dott. Antonio Condello

Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Belmonte

Vibo Valentia li 02.12.2023

Ing. Giuseppe Belmonte



Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Belmonte, nato a Cosenza il 13.03.1975 e residente in Marano Marchesato (CS) 87040, alla Via Malvitani n. 10, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3257, a seguito di conferimento incarico da parte della Curatela per come disposto dal Comitato dei Creditori con delibera del 13.11.2023, veniva nominato perito e consulente per la redazione di perizia di stima delle proprietà facenti parte della consistenza patrimoniale individuate nel procedimento di liquidazione giudiziale n. 11/2023 R.G. [] con sede in Catanzaro (CZ) P.IVA []

L'immobile oggetto di perizia, facente parte del patrimonio immobiliare della Fondazione [] è rappresentato da appartamento posto al piano primo di un immobile condominiale di recente costruzione sito in via Madonna dei Cieli, 6 Catanzaro (CZ).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è individuata catastalmente al foglio 29 part.IIa 205 sub. 7 del NCEU del Comune di Catanzaro (CZ) cat. Catastale A/2 classe 1 consistenza 4 vani sup. lorda totale 64 mq compreso aree scoperte (balconi) ovvero 60 mq escluse aree scoperte, rendita catastale 192,12 €

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali, per come riportato negli allegati verbali di sopralluogo, hanno avuto inizio in data 30.11.2023 con il primo sopralluogo (vedi All. 1 Verbale di sopralluogo) insieme all' [] nel quale era presente il solo [] in qualità di precedente conduttore dell'appartamento, giusto contratto con la Fondazione [] del 31.10.2022, registrato in data 02.11.2022, oggi l'appartamento risulta libero essendo stato risolto il contratto di fitto precedentemente indicato.

Lo scrivente ha provveduto a visionare l'immobile ed è stata eseguita una ricognizione dei luoghi oggetto di perizia con l'individuazione del bene da stimare, sono stati eseguiti rilievi fotografici e si è potuto constatare lo stato di manutenzione del bene e la presenza, all'interno dell'appartamento, di arredo per come meglio qui di seguito indicato.

Descrizione del bene oggetto di perizia

Il bene oggetto di perizia è rappresentato da un appartamento posto al piano primo di un immobile di recente costruzione, individuato catastalmente nel NCEU del Comune di Catanzaro (CZ) al foglio 29 part.IIa 205 sub. 7 del cat. Catastale A/2 classe 1 consistenza 4 vani sup. lorda totale 64 mq di cui circa 4 mq destinati a balconi.

L'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia è di recente costruzione, realizzato a seguito dell'ottenimento dei seguenti titoli o comunicazioni:

- SCIA n. 153 del 02.01.2012;
- Permesso di costruire n. 80481/13 del 17.12.2013;
- CILA n. 116200 del 09.11.2016;
- SCIA n. 449 del 03.01.2017 (per opere di completamento ancora in corso).

Sia l'appartamento oggetto di perizia che l'intero immobile condominiale di cui fa parte sono completi, rifiniti ed in un ottimo stato di conservazione vista la loro recente realizzazione.

Ai fini della stima immobiliare si specifica che fanno parte del bene tutte le opere e gli impianti condominiali a servizio dell'intero edificio (in percentuale per come da quote millesimali) oltre che i posti auto esterni presenti all'interno della corte del condominio.

I posti auto non risultano attualmente assegnati, sono in numero inferiore al numero di unità immobiliari presenti (16 posti auto su 19 appartamenti), per cui i condomini a rotazione potranno usufruire dei posti auto (le modalità e le cadenze di utilizzo non sono ancora state definite dal Condominio).

Per come sopra accennato l'appartamento ha una consistenza catastale lorda di 64 mq di cui 4 mq rappresentati da balconi.

L'appartamento è suddiviso in quattro piccoli vani per come meglio indicato nell'allegata planimetria catastale (vedi All. 2 Planimetria catastale) è più in specifico di:

- Zona ingresso e cucina,
- Zona giorno con piccolo tavolo e divano;
- Servizio igienico completo con tazza, bidet, lavandino e doccia oltre allaccio lavatrice;
- Piccola camera da letto
- N. 2 balconi di cui uno prospettante su via Madonna dei Cieli ed il secondo su corte condominiale.

L'appartamento in questione oltre che essere perfettamente rifinito e completo è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e di scarico, impianto di riscaldamento condominiale a mezzo di pavimento radiante, nuovi infissi del tipo a taglio termico, nuove finiture, nuovi impianti funzionanti.

L'intero immobile condominiale presenta le superfici esterne opache rivestite con cappotto termico, infissi in alluminio del tipo a taglio termico muniti di vetro camera con interposta camera d'aria, sistema di chiusura elettrificato delle tapparelle.

Ai fini della stima immobiliare si segnala inoltre che l'appartamento è arredato (vedi All. 3 Rilievo fotografico), al suo interno sono presenti piccola cucina, divano a tre posti, tavolo per

quattro persone con n. 4 sedie, mobile giorno con soprastante TV, lavatrice e piccolo mobiletto-specchiera sopra lavandino, camera da letto completa con letto da una piazza e mezzo oltre armadio due ante e comodino.

L'appartamento si configura, viste le sue dimensioni e caratteristiche, come ottima soluzione per alloggiamento di una persona o una coppia.

A seguito di rilievo metrico l'appartamento in questione presenta una superficie lorda totale che si discosta, anche se di poco, dai dati metrici inseriti in visura catastale.

A seguito di rilievo dello stato dei luoghi risulta che la superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 58 mq con una superficie dei balconi pari a circa 11,80 mq

Verifica ipo-catastale

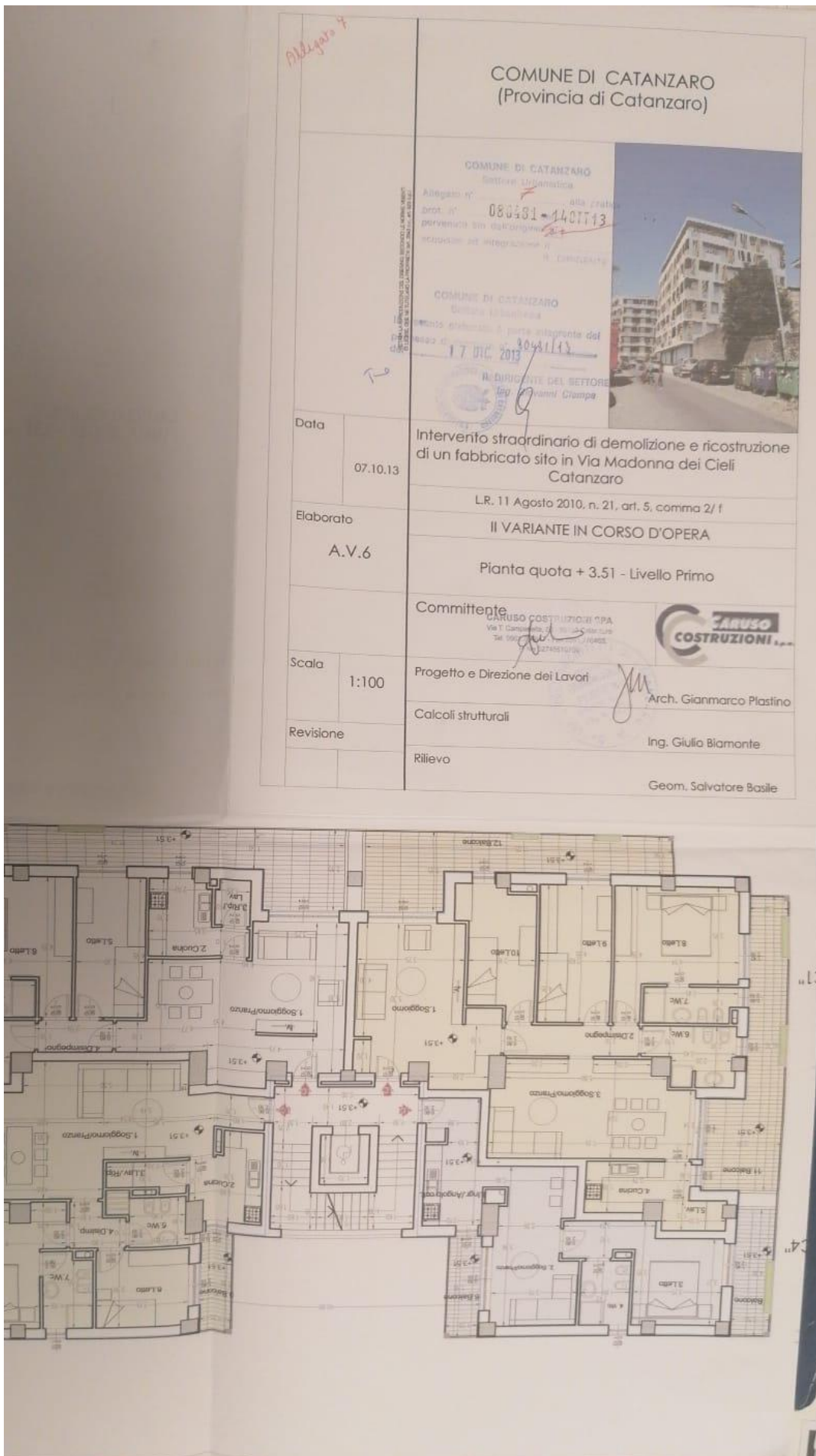
Per come da certificazione notarile storico-catastale ventennale a firma del Notaio
 (vedi All. 5 Certificazione notarile) l'immobile oggetto di perizia risulta essere libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi.

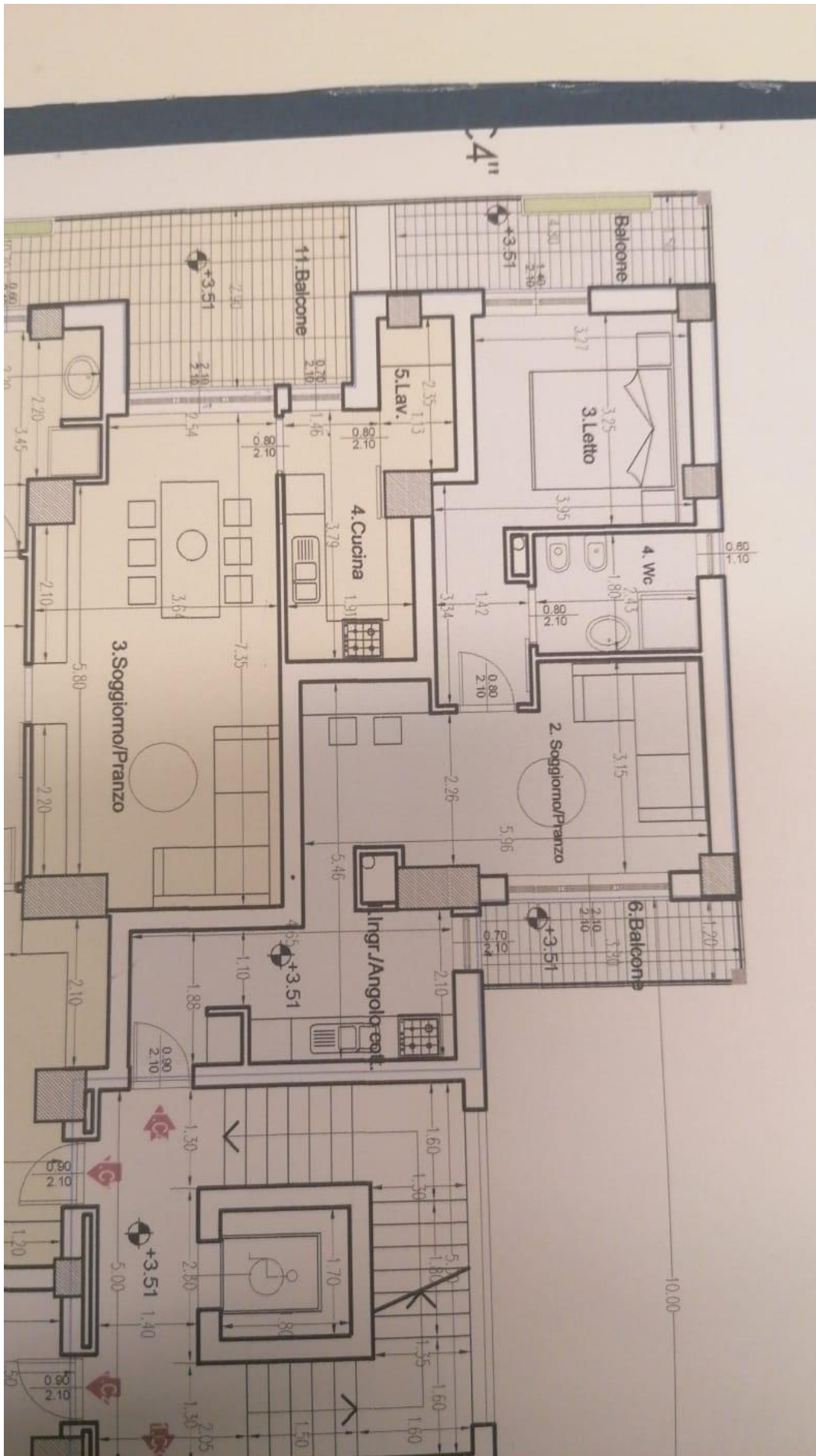
Verifica urbanistica

Ai fini della verifica urbanistica, il sottoscritto tecnico, ha trasmesso richiesta di accesso agli atti a mezzo pec al competente ufficio tecnico, settore urbanistica, del Comune di Catanzaro (vedi All. 6 Richiesta accesso atti), successivamente è stata trasmessa dall'Impresa esecutrice dell'intero immobile condominiale pianta di progetto del piano primo e quindi dell'appartamento oggetto di perizia per come qui di seguito riportato.

Per come meglio si può evincere dall'allegata pianta piano primo l'appartamento oggetto di perizia risulta essere conforme al progetto approvato a meno di piccola parete divisoria della zona ingresso che non rappresenta una difformità rilevante ai fini urbanistici.

Si allegano qui di seguito gli estratti del progetto architettonico della pianta di piano primo approvato dal Comune di Catanzaro





Stima del valore commerciale dell'immobile

La stima dell'immobile oggetto di perizia sarà eseguita in riferimento alle indicazioni catastali ovvero, superficie lorda dei volumi chiusi pari a 58 mq circa, superficie dei balconi pari a circa 11,80 mq.

La presente analisi estimativa è finalizzata alla ricerca del reale valore di mercato dell'unità immobiliare su indicata, tenendo in debito conto le particolari caratteristiche che contraddistinguono il bene e l'intero immobile condominiale di cui fa parte.

Un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima, nel caso di specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile prezzo di mercato, paragonando gli immobili da stimare ad immobili dotati di requisiti e caratteristiche simili, applicando eventuali coefficienti di adeguamento con le detrazioni ed aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

Ai fini pratici nella stima sarà quindi valutato per l'immobile in questione:

- il prezzo al metro quadro di superficie commerciale dell'unità catastale;
- eventuali detrazioni dovute a irregolarità costruttive o urbanistiche, stato di manutenzione delle opere e spese necessarie alla loro sanatoria;
- valore degli arredi e attrezzature presenti.

Il prezzo unitario del bene sarà ricavato grazie a compravendite già avvenute di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare ed in particolare di appartamenti da poco venduti all'interno dello stesso stabile condominiale.

Al fine di individuare correttamente le superfici commerciali da stimare si reputa opportuno ricorrere al metodo indicato dall'Agenzia delle Entrate nel "Manuale della Banca Dati" dal quale si desume il significato preciso di superficie commerciale di una unità immobiliare parte di un edificio intero o edificio unifamiliare:

“UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;*
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.*

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.*

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m2.*
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m2;*

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m2;*
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m2.*

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.”*

Da quanto detto sopra la valutazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare per come sopra descritta può essere calcolata per come qui di seguito indicato:

Superficie commerciale immobile = 100% Superficie lorda immobile (compreso pareti esterne);

Superficie commerciale balconi e terrazzi = 30% Superficie lorda balconi o terrazzi;

La superficie commerciale sarà quindi data dal totale delle superfici commerciali per come sopra calcolate che nel nostro caso equivale a:

Sup. commerciale appartamento = 58 m²;

Sup. commerciale balconi = Sup. balconi x 30% = 11,80 x 30% = 3,54 m² che si approssima a 3,5 m².

Da quanto sopra detto la superficie commerciale dell'intero appartamento è pari a **61,50 m²**.

Da indagini di mercato è stato possibile ricavare il prezzo di appartamenti da poco veduti nello stesso stabile, l'impresa esecutrice ha venduto negli anni precedenti immobili identici per caratteristiche all'interno dello stesso condominio a circa 2.000,00 €/mq

Al fine di verificare se anche oggi risulta essere congruo la cifra sopra indicata, a seguito di indagine di mercato, si registrano richieste di acquisto nella stessa zona (stessa strada su immobili limitrofi a quello oggetto di perizia) in cui sorge l'appartamento, di immobili simili per destinazione d'uso per come qui di seguito indicato:

- Via Madonna dei Cieli appartamento piano primo di 120 mq in vendita a 130.000 €, da ristrutturare;
- Via Madonna dei Cieli appartamento terzo piano di 150 mq in vendita a 145.000 € da ristrutturare

Quindi ne derivano valori di mercato pari a $130.000/120 = 1080$ €/mq nel primo caso e $145.000/150 = 965$ €/mq nel secondo caso con un valore medio tra i due casi in questione quindi pari a circa 1.022 €/mq.

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nella stessa zona si stimano il valore di immobili preesistenti di importo tra gli 880 €/mq e i 1.200 €/mq per come sotto riportato, per cui una media di circa 1.040 €/mq che è molto prossima a quella sopra ricavata.

Si considera 1.030 €/mq il più probabile valore di mercato per gli immobili a destinazione residenziale con stato di manutenzione medio ed aventi non meno di 20 anni di vita presenti lungo via Madonna dei Cieli.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE PIO X, PONTEPICCOLO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1200	L	3,9	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	3,1	4,1	L
Box	NORMALE	540	730	L	3	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	410	590	L	2,1	2,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	305	390	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1400	L	4,6	6,3	N

Alle considerazioni sopra dette in merito alla zona in cui sorge l'immobile e alla sua destinazione d'uso vanno adesso analizzate le componenti qualitative dell'immobile da cui ne derivano i coefficienti di adeguamento del prezzo.

Non essendo il campione esaminato di tipo omogeneo, con distribuzione non Gaussiana, si procede alla stima del valore dell'immobile con il procedimento per punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene. Nei successivi calcoli si adopererà come riferimento il primo appartamento dal prezzo più alto.

Si è scelto di adottare il modello "moltiplicativo", nel quale il Valore di Mercato di Stima (V_{ms}) è dato da Valore medio (V_m) moltiplicato il coefficiente $k = (k_{pe} * k_{pi} * k_p)$

Stima dei coefficienti:Caratteristiche posizionali estrinseche $k_{pe} = 1$

I due immobili oggetto di confronto sono sulla stessa strada e limitrofi tra loro.

Caratteristiche posizionali intrinseche $k_{pi} = 0,95$.

Tenendo conto della panoramicità, luminosità e della migliore esposizione dell'appartamento di confronto rispetto a quello oggetto di stima in quanto quest'ultimo si trova da un lato a livello strada e dall'altro si affaccia su corte condominiale.

Caratteristiche produttive $k_p = 1,95$.

Considerando la capacità reddituale degli immobili, unitamente alla disponibilità temporale, essendo l'immobile oggetto di stima nuovo e perfettamente rifinito ed avendo sia l'appartamento che l'intero immobile condominiale impianti e finiture di pregio, è da ritenersi sicuramente superiore rispetto agli appartamenti di riferimento.

$$K = (k_{pe} \times k_{pi} \times k_p) = (1 \times 0,95 \times 1,95) = 1,853$$

Essendo K superiore ad 1, il bene oggetto di stima, presenta caratteristiche globalmente superiori rispetto gli appartamenti di riferimento e alla media indicata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Da quanto sopra detto se ne desume che il più probabile valore di mercato dell'immobili oggetto di perizia è pari a $61,5 \text{ m}^2 \times 1.030 \times 1,853 = 117.378,28 \text{ €}$ che si approssima a $117.300,00 \text{ €}$ (si conferma all'incirca il valore di vendita degli appartamenti limitrofi presenti all'interno dello stesso immobile condominiale)

Resta adesso da stimare il valore degli arredi e attrezzature presenti nell'immobile.

Valore degli arredi presenti

Per come sopra ampiamente descritto sono presenti all'interno dell'appartamento i seguenti arredi e accessori:

- Cucina componibile in laminato accessoriata con forno, lavello in acciaio inox, piano cottura ad induzione, frigo a colonna incassato, cappa di aspirazione oltre scaffali e cassetti vari (valore presunto pari a circa 2.500 €)
- Divano tre posti (valore presunto pari a circa 500 €)
- Tavolo quattro posti compreso n. 4 sedie (valore presunto pari a circa 400 €)
- Mobile a giorno e TV a schermo piatto (valore presunto pari a circa 500 €)
- Lavatrice (valore presunto pari a circa 400 €)
- Camera da letto completa di comodino, armadio a due ante, letto da una piazza e mezzo compreso rete (valore presunto pari a circa 900 €)

Conclusioni

Da quanto sopra detto per l'immobile oggetto di perizia, ovvero appartamento posto al piano primo di un immobile condominiale sito lungo la via Madonna dei Cieli in Catanzaro, facente parte del patrimonio immobiliare della Fondazione Betania Onlus, individuato catastalmente nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio foglio 29, part.IIIa 205 sub. 7 e cat. Catastale A/2 classe 1 consistenza 4 vani, che viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compreso arredi in esso presenti, viene stimato un valore di mercato pari alla somma del valore dell'appartamento con il valore degli arredi presenti per cui un valore totale pari alla somma di $117.300 + 5.200 = 122.500,00 \text{ €}$

Con il presente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini ed interessi personali e soggettivi, unitamente ad aver assolto con diligenza e scienza al mandato conferitomi al solo scopo della ricerca della VERITA'

Allegati:

All. 1 Verbale di sopralluogo

All. 2 Planimetria catastale

All. 3 Rilievo fotografico

All. 4 Visura catastale storica

All. 5 Certificazione notarile

All. 6 Richiesta accesso atti

Vibo Valentia li 02.12.2023

Il Tecnico consulente
Ing. Giuseppe Belmonte



RILIEVO FOTOGRAFICO



