

***TRIBUNALE DI COSENZA***  
***- SEZIONE FALLIMENTARE -***

***FALLIMENTO ARREDAMENTI CALABRESI DI MAMMONE A. & C, SNC,  
MAMMONE FRANCESCO, DONATO RITA E RUFFO ROSINA  
- MONTALTO UFFUGO -***

***STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI  
UNITA' IMMOBILIARI  
COMUNE DI MONTALTO UFFUGO  
NCEU FOGLIO 72 PART. 79 SUB 1, 2***

***RELAZIONE ED ALLEGATI***

***RENDE, 27 MAGGIO 2013***

***IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO***

***ING. TORCHIO CLEMENTINA***



## INDICE

1. PREMESSA .....	2
2. LE ATTIVITÀ CONDOTTE .....	2
3. VALUTAZIONE IMMOBILI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO .....	3
3.1. Ubicazione e descrizione sommaria della zona .....	3
3.2. Caratteri generali e tipologici dell'immobile oggetto di stima .....	3
3.3. IMMOBILE: Foglio 72 P.IIa 79 sub 1 .....	4
3.3.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota .....	4
3.3.2. Cronistoria Catastale .....	4
3.3.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo .....	4
3.4. Determinazione del valore venale .....	6
3.5. IMMOBILE: Foglio 72 P.IIa 79 sub 2 .....	6
3.5.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota .....	6
3.5.2. Cronistoria Catastale .....	7
3.5.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo .....	7
3.6. Determinazione del valore venale .....	8
4. ALLEGATI .....	9

## 1. PREMESSA

La sottoscritta ing. Clementina Torchia con studio in Rende alla via S. Botticelli n. 11, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 5256 dal 2005 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n° 4320, ha ricevuto incarico a tecnico estimatore conferitogli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani nella procedura Fallimentare Arredamenti Calabresi di Mammone A. & C. SNC di Mammone Francesco, Donato Rita e Ruffo Rosina.

## 2. LE ATTIVITÀ CONDOTTE

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- acquisizione di stralcio dei fogli di mappa di interesse;
- reperimento della cartografia della zona;
- accessi presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montalto Uffugo per l'acquisizione dei documenti tecnici;
- verifica delle ispezioni ipotecarie;
- apposito sopralluogo;
- rilievo fotografico;
- acquisizione di visura, estratti di mappa e planimetria catastale dei beni oggetto di stima;
- digitalizzazione, per le necessarie elaborazioni grafiche, della documentazione cartacea recuperata presso gli Enti;
- indagine di mercato per la determinazione dei prezzi di vendita e degli affitti relativamente ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche confrontabili con quelli in esame.

### 3. VALUTAZIONE IMMOBILI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

IMMOBILE: Foglio 72 P.la 79 sub 1

IMMOBILE: Foglio 72 P.la 79 sub 2

Comune di Montalto Uffugo, via Santa Maria di Settimo.

#### 3.1. Ubicazione e descrizione sommaria della zona

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un unico fabbricato ubicato in via Santa Maria di Settimo, zona periferica del comune di Montalto Uffugo, raggiungibile da nord Autostrada A3 SA-RC uscita Montalto Uffugo, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa e da sud Autostrada A3 SA-RC svincolo Rende, con la Sp241 (ex Ss19) fino all'intersezione con la Sp91 verso il comune di San Vincenzo la Costa. La zona in cui ricadono gli immobili, in origine a vocazione agricola, è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale con presenza di alcune attività commerciali ed artigianali. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione.

#### 3.2. Caratteri generali e tipologici dell'immobile oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima sono individuati all'interno di un unico corpo di fabbrica, il quale prevede due unità immobiliari che si sviluppano nel medesimo piano con relativa soffitta. Ad oggi gli immobili si compongono di un magazzino e un appartamento ad uso abitativo posti al piano terra, quest'ultimo con soffitta non abitabile e accessibile mediante una scala esterna. La struttura portante è costituita da muratura in mattoni pieni, il solaio è di tipo misto in profilati di acciaio e laterizi in discreto stato di conservazione, il solaio di copertura è realizzato con travi e relativi travetti in legno e tegole in coppi. La superficie muraria è rifinita ad intonaco civile liscio.

Il fabbricato è circondato da una corte comune la quale risulta pavimentata in calcestruzzo su due lati, mentre sul lato posteriore è in terreno ed il restante lato è adiacente ad un fabbricato abusivo.

Non è stato possibile reperire il progetto originario del fabbricato né il titolo autorizzativo alla costruzione del fabbricato.

### 3.3. IMMOBILE: Foglio 72 P.IIa 79 sub 1

#### 3.3.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

Il magazzino al piano terra, accessibile dall'esterno sul lato sud del fabbricato, è composto da due locali. Le pareti interne risultano intonacate e la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, mentre l'impianto elettrico ed idrico sono del tipo tradizionale sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo. L'immobile è in discreto stato di conservazione esterna ed interna.

L'immobile si sviluppa su una superficie commerciale di 46 mq e confina su due lati con corte comune, un lato con terreno di proprietà e un lato con edificio adiacente. La corte verrà stimata in quota parte rispetto alle superfici in esame.

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **MAGAZZINO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 72 p.IIa 79, sub. 1, Zc. 2, Cat. C/13, Cl. 1, Consistenza 15 mq, Rendita € 217,69, Via Santa Maria di Settimo loc. Santa Maria di Settimo in ditta Mammone Antonio.

Gli immobili risultano di proprietà di:

#### **Proprietà per 1000/1000 Mammone Antonio**

La planimetria catastale non riporta l'esatta conformazione dell'immobile, in questo caso il magazzino si estende fino al muro perimetrale del fabbricato verso il lato ovest, inglobando di fatto un vano del sub 2 (Cfr. All. n° 1 – Visure e planimetrie catastali; All. n° 2 – Planimetrie degli immobili)..

#### 3.3.2. Cronistoria Catastale

Gli immobili son univocamente definibili ed identificabili.

#### 3.3.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

Per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si deve assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato per altre compravendite di immobili simili nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili, applicando successivamente degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per magazzini con caratteristiche comparabili a quello in esame, cioè con simili superfici e numero di vani, analoghe

dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, nonché epoca di costruzione ecc., i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 700,00 e 900,00 euro/mq.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	<b>ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO</b>	<b>STATO OTTIMO</b>	<b>STATO BUONO</b>	<b>STATO MEDIOCRE</b>	<b>STATO PESSIMO</b>
<b>41 ÷ 60 anni</b>	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

Cantine e solai inabitabili	0,20
Camere a tetto o soffitte	0,33
Balconi scoperti	0,25
Balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
Giardini di proprietà esclusiva	0,18

Sulla base dell'informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Montalto Uffugo nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 700,00 e 900,00 euro/mq; mentre dai dati dell'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 355,00 e 510,00 euro/mq. Il calcolo verrà effettuato considerando un valore mediato tra i valori sopra citati, che risulta essere pari a 620,00 euro/mq con i seguenti coefficienti di merito:

<b>Età e Qualità dell'edificio:</b>	
<i>Stato Mediocre</i>	0,60
<b>Coefficienti delle Pertinenze:</b>	
<b>Corte</b>	0,20

### 3.4. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale del magazzino sulla base delle superfici e dei coefficienti precedentemente determinati, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
LOCALE MAGAZZINO	56,14	0,6	620,00	20.884,00
CORTE	52	0,2x0,6	620,00	3.850,00

**Il valore complessivo del locale magazzino è circa € 24.734,00**

### 3.5. IMMOBILE: Foglio 72 P.lla 79 sub 2

#### 3.5.1. Descrizione, confini, identificazione catastale, provenienza e consistenza della quota

L'appartamento posto al piano terra del fabbricato ed accessibile attraverso la corte dal lato est, è composto da una cucina soggiorno, una camera da letto e un bagno ricavato dalla corte nord e si sviluppa al di fuori del fabbricato. Le pareti interne risultano intonacate e la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, mentre l'impianto elettrico ed idrico sono del tipo tradizionale sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo. L'immobile è in discreto stato di conservazione esterna ed interna.

L'immobile possiede una soffitta non abitabile di pari superficie dell'appartamento raggiungibile mediante una scala esterna al fabbricato.

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale di 54 mq e confina su due lati con corte comune, un lato con terreno di proprietà e un lato con edificio adiacente. La corte verrà stimata in quota parte rispetto alle superfici in esame.

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **APPARTAMENTO** - Comune di Montalto Uffugo, censito a N.C.E.U., foglio 72 p.lla 79, sub. 2, Zc. 2, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 4 vani, Rendita € 177,66, Via Santa Maria di Settimo loc. Santa Maria di Settimo in ditta Mammone Antonio

Gli immobili risultano di proprietà di:

**Proprietà per 1000/1000 Mammone Antonio**

La planimetria catastale non riporta l'esatta conformazione dell'immobile, in questo caso l'appartamento viene a mancare del vano inglobato nel sub 1, precedentemente citato, e il vano cucina viene estesa nell'area dei servizi igienici, portando questi ultimi all'esterno, creando di fatto un nuovo locale (Cfr. All. n° 1 - Visure e planimetrie catastali; All. n° 2 - Planimetrie degli immobili).

### 3.5.2. Cronistoria Catastale

Gli immobili sono univocamente definibili ed identificabili.

### 3.5.3. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

Per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si deve assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato per altre compravendite di immobili simili nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili, applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per magazzini con caratteristiche comparabili a quello in esame, cioè con simili superfici e numero di vani, analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, nonché epoca di costruzione ecc., i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 800,00 e 1.200,00 euro/mq.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	<b>ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO</b>	<b>STATO OTTIMO</b>	<b>STATO BUONO</b>	<b>STATO MEDIOCRE</b>	<b>STATO PESSIMO</b>
<b>41 ÷ 60 anni</b>	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	-	-	-	-



Coefficienti delle pertinenze:

Cantine e solai inabitabili	0,20
Camere a tetto o soffitte	0,33
Balconi scoperti	0,25
Balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
Giardini di proprietà esclusiva	0,18

Sulla base dell' informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Montalto Uffugo nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 800,00 e 1.200,00 euro/mq mentre dai dati dell' OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 355,00 e 510,00 euro/mq. Considerando un valore mediato tra i valori sopra citati di 744,00 euro/mq ed applicando i coefficienti di merito:

<b>Età e Qualità dell'edificio:</b>	
<i>Stato Mediocre</i>	0,60
<b>Coefficienti delle Pertinenze:</b>	
<b>Cantine e solai inabitabili</b>	0,20
<b>Corte esclusiva (Giardini di proprietà esclusiva)</b>	0,18

### 3.6. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale dell' appartamento sulla base delle superfici e dei coefficienti precedentemente determinati, è pari a:

ID	mq	COEFF.	€/mq	VALORE VENALE [€]
APPARTAMENTO	53,44	0,6	744,00	23.864,00
SOFFITTA	104	0,6x0,2	744,00	9.308,00
CORTE	49,3	0,6x0,2	744,00	7.332,00

**Il valore complessivo del locale magazzino è circa € 40.504,00**

#### 4. ALLEGATI

La presente relazione, completa dei seguenti n. 6 allegati, viene depositata in un originale.

Allegati:

1. Visure e planimetrie catastali
2. Planimetrie degli immobili
3. Documentazione fotografica
4. Quotazioni immobiliari
5. Stralcio Ortofoto

Rende, li 27/05/2013

