

COPIA

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. Giuseppe Greco

Proc. 168/97

Promosso da : Carical spa ora Intesa Gestione Crediti spa

Contro : [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

II C.T. 10/10/10  
arch. Giuliana M.A. Giannice  
*Giuliana M.A. Giannice*  
ARCHITETTO  
GIULIANA M.A. GIANNICE  
C.T. 10/10/10

Arch. Giuliana M.A. Giannice  
Autografo e timbro dell'Arch. Giuliana M.A. Giannice  
C.T. 10/10/10

## INDICE

### Relazione

- Premessa
- Risposta al quesito
- Conclusioni

### Allegati

- All. 01 - raccomandate e documenti vari
- All. 02 - verbale 1° sopralluogo
- All. 03 - verbale 2° sopralluogo
- All. 04 - Documenti catastali:
  - o estratto Tipo mappale n°31561/95
  - o visure catastali attuali
  - o planimetrie catastali
  - o estratto mappa
- All.05 - foto esterni e subalterni
  - a) planimetria generale
  - b) planimetria sub 5
  - c) planimetria sub 2- e sub 8
  - d) planimetria sub 4
  - e) planimetria sub 6
  - f) planimetria wc scala B (sub 12)
- All. 06 - Condoni
- All.07 - contratti locazione
- All.08 - estratto PSC adottato

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA  
Ill.mo Sig. G.E. Dott. G. Greco



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

1. Premessa

Il giorno 08/04/2008 la S.V.I. conferiva alla sottoscritta, arch.Giuliana M.A. Giannice, con studio in Cosenza in corso Luigi Fera n.6, iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al nr. 2989, incarico, dopo il giuramento di rito, nella Procedura nr. 168/97, a seguito dell'istanza di sospensione, depositata il 10.03.2008 e presentata dai sig.ri [redacted] e [redacted] soci della fallita [redacted] nella quale veniva richiesto di effettuare una valutazione più aggiornata del compendio pignorato, in base alla modifica urbanistica intervenuta nelle more della procedura.

Detta procedura 168/97 è stata promossa da:

- Carical spa, ora Intesa Gestione Crediti spa, rappresentata dall'avv. Roberti Patrizia;

contro:

- la società [redacted]

Legale rappresentante :

socio:

Sono inoltre intervenuti:

- la Banca Nazionale del Lavoro spa, per riunione della procedura nr.102/98 rappresentata dall'avv. Pepe Mario;
- Fallimento [redacted] rappresentato dall'avv. Manfredi Riccardo.

Al fine di espletare il mandato la sottoscritta provvedeva ad estrarre copia del fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale ed a prendere visione della relazione di stima depositata in data 15.10.2003 dal CTU ing. Rodolfo Magnifico e della relazione di stima dell'ing. Francesco Tocci, allegata alla suddetta istanza di sospensione.

Quindi in data 11.04.08 richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (all.01) - Settore Urbanistica di visionare ed estrarre copia del nuovo PSC adottato con Delibera Consiliare del 27.02.08 e pubblicato l'11.04.08, e al Settore Condomi, di aggiornare la situazione delle domande di sanatoria presentate nel 1995 relative agli immobili pignorati, come evidenziato nella relazione del precedente CTU.

Acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero, la documentazione suddetta, il CTU traeva copia, nei fascicoli relativi alle domande di condono, del tipo mappale

n° 31561/95 (all. 04), nel quale si evidenziava che i sub 9,10 e 11, non identificavano "lastricati solari" (categoria catastale F5) come riportato nella relazione di stima depositata, ma bensì i corpi scala A e B e la corte comune.

Venivano quindi richieste all'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure e le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto e di visionare il tipo mappale n° 3156/95 relativo all'accatastamento dei beni pignorati.

In data 17.04.08, convocate regolarmente le parti (all. 01), la sottoscritta procedeva al primo sopralluogo presso gli immobili siti in Castrolibero.

Effettuato un rilievo fotografico degli esterni e un sopralluogo generale del fabbricato in oggetto, presente il sig. [redacted] in rappresentanza del sig. [redacted] che attualmente detiene le chiavi dell'immobile posto al piano primo della scala B (sub 6) adibito come sede di un'associazione, la sottoscritta procedeva al rilievo metrico dell'unità immobiliare suddetta oltre che ad effettuare alcune foto della stessa e a visionare il lastricato solare posto a copertura ed accessibile dalla scala B.

Quindi, presi accordi con il sig. [redacted] collaboratore del [redacted] e col dott. Pisani Pierluigi, curatore del fallimento [redacted] per effettuare i sopralluogo dei sub 4 e 8 e del sub 2 nel primo pomeriggio, la sottoscritta procedeva al rilievo del sub 5, affittato come lavanderia al sig. [redacted].

Alle ore 14.30, il dott. Pisani permetteva l'accesso all'immobile posto al piano terra della scala B (sub 2), attualmente occupato come deposito di mobili e rimandava la consegna dei contratti di locazione (all. 07) alla fine del sopralluogo. Di seguito si procedeva, fino alle 18.30, al rilievo degli immobili posti al piano terra (sub 4 e sub 8) affittati alla [redacted] ed adibiti ad esposizione e vendita di arredi, il tutto riportato nel verbale apposito (all. 02).

Da un primo confronto tra i dati e le planimetrie presenti nella precedente relazione di stima, la sottoscritta evidenziava delle inesattezze con quanto riscontrato in sede di sopralluogo, sia in relazione alla distribuzione interna delle varie unità immobiliari e sia per quanto riguarda la consistenza degli immobili, con una differenza di circa 200 mq.

Resosi necessario un secondo sopralluogo e ulteriore tempo per completare le indagini effettuate, il CTU presentava, e le veniva accordata, proroga per il deposito della relazione di stima al 19 maggio 2008.

In data 28/04/2008 veniva quindi effettuato un secondo sopralluogo, presente il sig. [redacted] completando il rilievo delle unità immobiliari sub 4 e 8, e successivamente si provvedeva a rilevare il perimetro esterno del fabbricato (all. 03).

In data 19/05/2008 la sottoscritta depositava la relazione di stima.

## 2. Risposta al quesito

*Accertare il valore attuale di mercato dei beni pignorati, visto il ricorso depositato in data 10.03.2008 da [redacted] e [redacted] soci della srl [redacted]*

### COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio pignorato è composto da unità immobiliari, a destinazione commerciale, facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Castrolibero località Motta.

Dalle verifiche effettuate all'A.T. di Cosenza, i beni oggetto della presente esecuzione, sono così identificati (all. 04):

**1) locale piano S2 scala A "Lavanderia" (SUB 5)**

Fg.	Part.	Sub	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	264	5	2	C/1	1	217 mq		€ 4.034,56
Indirizzo : Contrada Motta snc piano S2 scala A								
Intestato:						Codice Fiscale		Diritti e oneri reali
Società								Proprietà

Confini: con terrapieno, con corte comune (sub 11), con terrapieno, con vano scala A (sub 9) e terrapieno.

**2) locale piano S1 scala A "Risparmia e Cunparisci" (SUB4)**

Fg.	Part.	Sub	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	264	4	2	C/1	1	316 mq		€ 5.875,21
Indirizzo : Contrada Motta snc piano S1 scala A								
Intestato:						Codice Fiscale		Diritti e oneri reali
Società								Proprietà

Confini: con corte comune (sub 11), con stessa proprietà (sub 2), con vano scala A (sub 9) e corte comune (sub 11)

**3) locale piano S2 scala B "Risparmia e Cunparisci" (SUB 8)**

Fg.	Part.	Sub	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	264	8	2	C/1	1	217 mq		€ 4.034,56
Indirizzo : Contrada Motta snc piano S2 scala B								
Intestato:						Codice Fiscale		Diritti e oneri reali
Società								Proprietà

Confini: con terrapieno e corte comune (sub 11), con vano scala A (sub 9) e stessa proprietà (sub 4), con terrapieno, con spazio d'isolamento con altro fabbricato (part. 273) e vano scala B (sub 10)

**4) locale piano T scala B "Esposizione mobili" (SUB 2)**

Fg.	Part.	Sub	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	264	2	2	C/1	3	217 mq		€ 5.379,41
Indirizzo : Contrada Motta snc piano T scala B								
Intestato:						Codice Fiscale		Diritti e oneri reali
Società								Proprietà

Confini: con corte comune (sub 11), con vano scala A (sub 9) e proprietà (sub 12), con lastricato solare di pertinenza, con spazio d'isolamento con altro fabbricato (part. 273), vano scala B (sub 10) e corte comune (sub 11)

**5) locale piano 1 scala B "sala ricreativa" (SUB 6)**

Fg.	Part.	Sub	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	264	6	2	C/1	2	217 mq		€ 4.729,40
Indirizzo : Contrada Motta snc piano P1 scala B								
Intestato:						Codice Fiscale		Diritti e oneri reali
Società								Proprietà

Confini: con corte comune (sub 11), con vano scala A (sub 9), lastricato solare scala A e balcone sub 2, con lastricato solare sub 2, con spazio d'isolamento con altro fabbricato (part. 273), vano scala B (sub 10) e corte comune (sub 11)

Nota: la planimetrie catastali dei suddetti immobili non sono aggiornate e la consistenza complessiva dichiarata è minore di quella effettiva: 1184,00 mq totali dichiarati - 1380,55 mq effettivi.

**6) vano scala A (sub 9) BCN**

Fg.	Part.	Sub	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	264	9			I			
Indirizzo : Contrada Motta snc piano 3								
Intestato:								

**7) vano scala B (sub 10) BCN**

Fg.	Part.	Sub	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	264	10						
Indirizzo : Contrada Motta snc piano 3								
Intestato:								
						Codice Fiscale	Diritti e oneri reali	

**8) corte comune (sub 11) BCN**

Fg.	Part.	Sub	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	264	11						
Indirizzo : Contrada Motta snc piano T								
Intestato:								
						Codice Fiscale	Diritti e oneri reali	

Nota: nella precedente relazione i tre subalterni suddetti erano definiti "lastricati solari" ma il tipo mappale n° 31561/95 identifica il sub 9 con il BCN "scala A", il sub 10 con il BCN "scala B" e il sub 11 con il BCN "corte comune".

**Catasto Terreni -derivante da tipo mappale n° 31561/95**

Fg.	Part.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	deduz.	reddito	
							Ha are ca	Dominicale
13	264			Ente Urbano	21 45			

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il fabbricato (All.05 /a), di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è facente parte di un complesso composto da più palazzine indipendenti, a destinazione commerciale, parzialmente recintato, con spazi comuni e privati adibiti a parcheggi e verde. Tramite un cancello si accede al primo piazzale del complesso e da qui, posto su un livello superiore, al secondo piazzale.

Il fabbricato in oggetto è costituito da due corpi di fabbrica, C/1 e C/2, contigui e sfalsati tra loro di un livello, di quattro piani ft.: S2- S1-PT e P1, serviti ognuno da una scala senza ascensore. Alla scala A si accede esclusivamente dall'interno, mentre la scala B ha accesso dall'esterno.

Il fabbricato è composto, oltre che dalle unità immobiliari pignorate anche dai locali (sub 12) di proprietà della [redacted] locati alla soc [redacted]. La struttura è in c.a. e gli esterni sono intonacati e tinteggiati ma, come si evince dal rilievo fotografico, il manufatto necessita di opere di manutenzione. La copertura dei lastricati solari è in condizioni discrete.

1) locale piano S2 scala A "Lavanderia" - SUB 5 (All.05 /b)

L'unità immobiliare si trova al piano 2° seminterrato della Scala A, leggermente rialzato rispetto al piazzale antistante, da cui vi si accede direttamente e che risulta essere l'unico fronte libero e munito di grandi vetrine. E' occupato per la maggior parte della sua superficie dai macchinari per l'attività di stireria che vi si svolge, mentre in prossimità dell'ingresso vi è un ufficio. Adiacente al vano scala A è stato ricavato un wc, sprovvisto di ventola, e il sottoscala è usato come ripostiglio. L'accesso al vano scala A è chiuso con pannelli di truciolare.

Le condizioni di manutenzione sono normali, le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico è a vista, il pavimento in gres senza battiscopa, gli infissi interni sono in legno tamburato e ferro. Le vetrine in alluminio, di cui una smontata. Non esiste impianto di riscaldamento.

Superficie calpestabile : mq 211.50  
Superficie commerciale: mq 240.40 (norma UNI 10750)

2) locale piano S1 scala A "Risparmia e Cumparisci" (SUB 4)

3) locale piano S2 scala B "Risparmia e Cumparisci" (SUB 8) (All.05 /c)

Le due unità immobiliari, che occupano l'intera superficie dei due corpi di fabbrica, sono poste allo stesso livello e comunicanti tra loro. Attualmente sono adibite alla vendita ed esposizione di mobili. Ai locali si accede dalla strada da un ingresso modesto, le finestre che illuminano parte della zona espositiva, gli uffici e il primo wc posto in prossimità dell'ingresso, sono tutte alte e a nastro. Tre vetrine affacciano sul piazzale. Un secondo wc è stato ricavato nel vano scala B. I pavimenti sono in gres, gli infissi esterni in alluminio e le pareti tinteggiate o rivestite di pannelli in cartongesso attrezzati per la posa dei mobili. In generale è in condizioni di manutenzione discrete.

Superficie calpestabile sub 4 e sub 8 : mq 556.70  
Superficie commerciale totale : mq 631.20 (norma UNI 10750)

4) locale piano T scala B "Deposito mobili" (SUB 2) (All.05 /d)

All'unità immobiliare identificata con il sub 2, si accede dal corpo scala B, piano rialzato. Dal pianerottolo si accede ad un primo locale e all'ampia sala adibita attualmente a deposito mobili. Vi sono due ampi balconi, uno con affaccio sul fronte principale e l'altro posto sul lato sud, in buone condizioni, mentre da una porta finestra sul lato ovest, sebbene non provvista di scala, si può accedere ad un lastricato solare, ad uso esclusivo, rivestito con una guaina bitumosa. Gli interni sono tinteggiate, i pavimenti rivestiti in gres, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni, mal funzionanti, in alluminio. In generale l'immobile si trova in buone condizioni.

Superficie calpestabile : mq 216.10  
Balconi mq 41.90  
Lastricato solare mq 79.90  
Superficie commerciale: mq 261.25 (norma UNI 10750)

5) locale piano 1 scala B "sala ricreativa" (SUB 6) (All.05 /e)

L'immobile, cui si accede dalla scala B, è ubicato al primo piano. L'ingresso è posto in prossimità della fine della rampa di scale e da qui si accede ad una serie di ambienti suddivisi da pannelli in cartongesso, adibiti a sede di un'associazione. E' servito da due piccoli balconi, gli infissi sono in alluminio, di cui alcuni inutilizzabili, il pavimento in gres, le pareti intonacate e tinteggiate. Dalla porta-finestra della segreteria si può accedere al

lastricato solare posto a copertura della palazzina a fianco, cui si accede anche dal corpo scala A. Le condizioni generali sono buone.

Superficie calpestabile :	mq	214.50
Balconi	mq	15.65
<b>Superficie commerciale:</b>	<b>mq</b>	<b>247.70 (norma UNI 10750)</b>

Nota: E' da mettere in evidenza che sia il sub 2 che il sub 6 sono unità immobiliari prive di servizi igienici. In sede di sopralluogo si è constatato che viene utilizzato il wc ubicato al piano sottostante l'ingresso alla scala B, facente catastalmente parte del sub 12, di proprietà della Banca Agrileasing spa. In realtà il locale wc è fattivamente indipendente dal sub 12, essendo stato chiuso l'accesso tra il vano scala e i locali della Banca Agrileasing (All. 05/f). E' da verificare, prima della vendita, il reale diritto su detto locale wc.

#### VINCOLI LOCATIVI(all.07)

SUB 5 : L'immobile è occupato dalla [REDACTED], con contratto di locazione, registrato il 26.04.2006 al n°2540 3° serie ed è adibito a lavanderia;

SUB 4, 8 e 6: Gli immobili sono affittati alla [REDACTED] con contratto di locazione registrato il 02.03.2004 al n°1441 3° serie. I sub 4 e 8 sono occupati dalla "Risparmia e Comparisci" per la vendita ed esposizione di mobili, mentre il sub 6 è utilizzato come sede di un'associazione. Nel contratto di locazione sono erroneamente citati i sub 4,5 e 6 invece che i sub 4,8 e 6;

SUB 2 : L'immobile non è affittato, anche se occupato come deposito di mobili.

#### CONFORMITA' EDILIZIA (all. 06)

All'Ufficio Condoni del Comune di Castrolibero sono state visionate le domande di concessione in sanatoria per gli immobili in oggetto. Attualmente la situazione è la seguente:

Per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in causa sono state rilasciate:

- Concessione Edilizia n.921 del 18.01.1985
- Voltura Concessione intestata a [REDACTED] del 18.11.1992

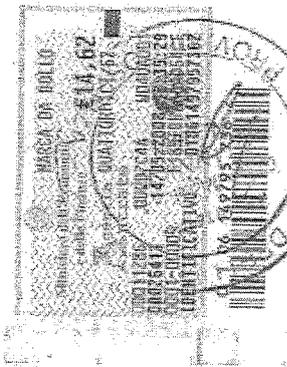
A causa delle difformità riscontrate: variazione destinazione d'uso, variazione planimetrica e aumento di volume, furono richieste le seguenti Concessioni in Sanatoria:

- prot. 1621 del 22.02.1995 (sub 5), rilasciata Concessione in Sanatoria;
- prot. 1622 del 22.02.1995 (sub 4 e sub 8), da definire:  
somme dovute a conguaglio ..... € 25.269,69
- prot. 1624 del 22.02.1995 (sub 6 e sub 2), da definire:  
somme dovute a conguaglio ..... € 6.111,28

Non è presente il certificato di agibilità per nessuno degli immobili.

#### STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Nell'istanza di sospensione presentata dalla parte debitrice, veniva messa in evidenza la nuova destinazione urbanistica di cui sarebbe stata oggetto c.da Motta, zona in cui ricade l'immobile pignorato, in quanto recentemente il Comune di Castrolibero ha adottato, con Delibera del 27.02.2008, il nuovo Piano Strutturale Comunale e REU, pubblicato



11.04.2008, Piano ancora in attesa dell'approvazione definitiva da parte della Provincia. (all.08).

La zona in esame passerà quindi da zona D1, di completamento, mista piccola industria, artigianato e distribuzione, con un If 1,5, a Polo Polifunzionale (definito dall'art.97 del nuovo REU). Più precisamente ricadrà nel sub ambito AUD 2 "ambiti commerciali degradati nuovi impianti" (art. 101 REU), con le seguenti destinazioni d'uso: centri direzionali e fieristici, centri commerciali con annesse residenze nelle percentuali indicate per singoli sub ambiti (nella fattispecie il 70% del vol costruibile), parchi tematici, etc. con il 4,00, quindi sicuramente con una potenzialità edificatoria maggiore rispetto alla precedente, che potrà contare anche sulla realizzazione di nuove arterie di collegamento.

E' da tener presente però che l'edificazione dovrà essere subordinata a PAU (Piani Attuativi Unitari), esteso all'intero sub ambito, ovvero a "piano particolareggiato" ad oggi non ancora redatto. Ne consegue che attualmente non è possibile prevedere il volume realizzabile residuo, rispetto a quello già costruito in tutto il sub ambito, o determinato previa demolizione dell'esistente, come invece sarebbe possibile per intervento diretto su un singolo lotto edificabile, ricadente in una zona cui è stata aumentata la volumetria costruibile.

La stima secondo il criterio di trasformazione necessita che il cespite sia effettivamente trasformabile e che la destinazione finale dell'immobile sia effettivamente valutabile, condizione, ad oggi, non prevedibile con certezza, né per i modi né per i tempi di realizzazione abbastanza lunghi.

Certamente tenendo conto che nella stima di immobili commerciali la componente principale che incide maggiormente sul valore è l'ubicazione sul territorio, oltre che le dimensioni, ottimali o meno rispetto alle possibili attività da svolgersi, la futura riqualificazione della zona, attualmente a carattere prettamente produttivo ed agricolo, può considerarsi un incentivo e rendere più appetibile l'acquisto di immobili in un'area che oggi ha poco mercato, fortemente penalizzata dalla posizione periferica, decentrata rispetto ad altre zone, come Andreotta, altamente urbanizzate.

Per un corretta valutazione degli immobili si è quindi ritenuto opportuno effettuare la stima secondo il metodo comparativo diretto e la stima secondo la capitalizzazione dei redditi, determinando il valore di mercato dalla media di quelli ottenuti con i due differenti metodi.

Il valore della corte di pertinenza (parcheggi e terrapieno) è compreso nella stima degli immobili.

#### METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale metodo si basa sul reperimento di dati relativi a beni dalle caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di stima in modo da individuare un valore medio unitario di mercato. A questo valore medio vengono poi applicati dei coefficienti correttivi a seconda delle peculiarità estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare, riferite all'intero stabile e all'unità immobiliare, in modo da ottenere il valore di mercato dell'immobile.

Per la determinazione del valore medio di mercato si sono prese in considerazione le informazioni raccolte presso agenzie immobiliari della zona e le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia del Territorio.

Dall'indagine condotta sul luogo è risultato che le compravendite immobiliari, relative alla zona di Andreotta, sono molto limitate, il mercato è quasi inesistente vista la sua ubicazione decentrata. Il valore di mercato di immobili con destinazione commerciale varia da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 700,00/mq.

Quotazioni OMI - Comune Castrolibero - zona periferica.

Negozi - stato conservativo normale: valore min /max € 650,00 /mq - € 900,00/mq

Nella perizia di parte, allegata all'istanza di sospensione, la valutazione del compendio pianorato è stata effettuata tenuto conto dell'atto di compravendita tra [redacted] e [redacted] [redacted] riguardante immobili facenti parte dello stesso fabbricato in oggetto, venduti a corpo - con una superficie catastale di 844 mq- per la somma di € 800.000,00 più Iva. desumendo come valore unitario medio di mercato € 947,87/mq.

Detto valore unitario è superiore a quanto dalla sottoscritta rilevato presso le agenzie immobiliari della zona, sebbene si sia tenuto conto anche di quanto sopra evidenziato riguardo la futura riqualificazione dell'area, che ripeto può essere considerato solo un incentivo all'acquisto, ma non un plusvalore.

Il suddetto valore unitario è vicino alle quotazioni per gli immobili commerciali nuovi e tenendo conto che nella relazione estimativa del 2003 gli immobili erano stati valutati € 400,00/mq e che in questi 5 anni la zona non è stata oggetto di particolare attività di compravendita immobiliare, non essendo zona di transito, risulta difficile pensare che si possa facilmente vendere ad un prezzo di mercato come indicato nella perizia di parte, che comunque, essendo un dato oggettivo, è stato incluso nei valori medi della presente stima.

Gli immobili compravenduti hanno evidentemente caratteristiche intrinseche diverse, con due ingressi più visibili ed importanti, un ampio terrazzo di pertinenza e vetrine su più fronti che permettono una potenziale diversificazione delle attività da svolgersi. In rapporto ad una superficie maggiore, i sub 4 e 8 hanno un accesso modesto e solo tre vetrine su due lati, mentre i sub 2 e 6, hanno accesso dalla scala e sono posizionati praticamente a un piano primo ft. e un piano secondo ft., con servizio igienico in comune (non ben definito), di conseguenza non sarebbe pertinente darne la stessa valutazione.

Per quanto riguarda la categoria catastale degli immobili compravenduti, alla "D/8" appartengono "fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni", alla categoria C/1 "negozi e botteghe". E' da tenere conto, però, che l'attività svolta nei "D/8" compravenduti, è di vendita ed esposizione, alla pari quindi di quella svolta negli immobili da stimare (sub 4 e 8 - cat. "C/1").

Ciò premesso, considerati i valori massimi, riferiti ad immobili nuovi, il valore medio di mercato così desunto è di € 849,29/mq.

In riferimento ai coefficienti differenziazione di cui sopra, si è ritenuto adottare i seguenti, abbinati ai diversi immobili:

0,75 Edificio di qualità media compreso tra 10-20 anni - Stato conservativo normale

0,70 Servizi igienici in comune

0,90 Senza ascensore 1 piano

SUB 5

Locale commerciale al piano S2 scala A con accesso dalla strada, 3 vetrine, superficie commerciale mq 240,40

$$€ 849,29 \times 0,75 = € 636,96 \times 240,40 \text{ mq} = € 153.126,98$$

SUB 4 e SUB 8

Locali commerciali al piano S1 scala B e Piano S2 scala A, con accesso dalla strada, 3 vetrine, superficie commerciale mq 631,20

$$€ 849,29 \times 0,75 = € 636,96 \times 631,20 \text{ mq} = € 402.049,15$$

SUB 2

Locale commerciale posto al piano T scala B, superficie commerciale mq 261.25

$$€ 849,29 \times 0,75 \times 0,70 = € 445,87 \times 261,25 \text{ mq} = € 116.485,43$$

SUB 6

Locale commerciale posto al piano 1 scala B, superficie commerciale mq 247.70

$$€ 849,29 \times 0,75 \times 0,70 \times 0,90 = € 401,12 \times 247,70 \text{ mq} = € 99.399,41$$

Valore di mercato totale compendio pignorato € 771.060,97

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale criterio permette di ottenere il valore di un immobile secondo il metodo analitico, attraverso la capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti, ordinari, ritraibili dall'immobile stesso. Dal valore locativo annuale verranno detratte le incidenze percentuali dovute alle spese di gestione, imputabili al proprietario, per la conservazione dell'immobile (spese di manutenzione straordinaria, di ammortamento, di assicurazione, detrazione ordinaria per sfritti, oneri fiscali generali: ICI ILOR), percentuale determinata nella misura del 30%. Pertanto le formule da applicarsi saranno le seguenti:

RL = reddito lordo annuo = canone locazione x 12 mesi

RN = reddito netto annuo = RL x 0.70

V = RN/r

Dalle pubblicazioni di settore (stime di immobili), per i negozi il saggio di capitalizzazione (r) varia tra il 6% e il 7%. Questo valore, tenendo conto delle influenze ascendenti e discendenti peculiari della zona, della particolare situazione del mercato immobiliare e dello stato conservativo dell'immobile, si può assumere pari al 5%.

SUB 5

Locale commerciale al piano S2 scala A

Canone di locazione : € 1.000,00 mensili dal 01.01.2008

$$RL = € 12.000$$

$$RN = € 12.000,00 \times 0,70 = € 8.400,00$$

$$V = 8.400/0,05 = € 168.000,00$$

SUB 4, SUB 8 e SUB 6

Locali commerciali al piano S1 scala B, Piano S2 scala A e piano 1 scala B

Canone 2007 € 2.792,09

Canone aggiornato 01.01.2008 € 2.846,54

$$RL = € 2.846,54 \times 12 = € 34.158,48$$

$$RN = € 34.158,48 \times 0,70 = € 23.910,93$$

$$V = € 23.910,93/0,05 = € 478.218,60$$

SUB 2

Locale commerciale posto al piano T scala B

Per determinare il valore locativo, avendo come riferimento il contratto sopra citato si è calcolato il probabile canone annuale pari a € 6.396,69, tenendo conto dell'ubicazione e della mancanza di servizi ad uso esclusivo.



RL = € 6.396,69

RN = € 6.396,69 x 0,70 = € 4.477,68

V = € 4.477,68 / 0,05 = € 89.553,60

Valore di mercato totale compendio pignorato € 735.772,20

### 3. Conclusioni

Considerando i risultati ottenuti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima adottati, il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati risulta:

$V_m = (€ 771.060,97 + € 735.772,20) / 2 = € 753.416,58$

Prezzo base arrotondato = € 750.000,00

### LOTTO UNICO

Locali ad uso commerciale siti in Castrolibero – loc. Motta – facenti parte di un edificio costituito da due corpi di fabbrica: il primo immobile è situato al piano terra, con sup. commerciale di mq 240,40- al Catasto Fg. 13 part. 264 sub 5, cat.C/1; il secondo immobile, con accesso dalla strada, è composto da due unità immobiliari comunicanti tra loro, della sup. complessiva di mq 631,20- al Catasto Fg. 13 part. 264 sub 4 e sub 8, cat.C/1; il terzo immobile è ubicato al piano rialzato con accesso dal vano scale, con 2 balconi, lastricato solare ad uso esclusivo e servizio in comune con altra unità immobiliare, sup. commerciale di mq 261,25- al Catasto Fg. 13 part. 264 sub 2, cat.C/1; il quarto immobile è ubicato al piano primo con accesso dal vano scale, balconi e servizio in comune con altra unità immobiliare, sup. commerciale di mq 247,70 - al Catasto Fg. 13 part. 264 sub 6, cat.C/1; In ditta a [REDACTED] Sono da definire le domande di condono per i subalterni 2,4,6 e 8.

Prezzo base ..... € 750.000,00

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Cosenza li 18/05/2008

Il C.T.U.

Arch. Giuliana M.A. Giannice

