

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE FALLIMENTI

G.D. Dott.ssa Nicoletta CURCI

PROCEDURA : FALLIMENTO [REDACTED] S.R.L.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE GIA' DI
PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. ACQUISITO
ALL'ATTIVO FALLIMENTARE**

Il C.T.U.

DOTT. ING. ANGELO BELLIZZI

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Fallimenti – G.D. Dott.ssa Nicoletta CURCI

PROCEDURA: Fallimento _____ S.R.L.

SOMMARIO RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1.	PREMESSA	3
2.	BENI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO.....	5
3.	RISPOSTE AI QUESITI	6
3.1	QUESITO N° 1 : Descrivere l’immobile acquisito al fallimento (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc) indicandone la relativa superficie commerciale (la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune, si deve computare al 50%), ed i corretti confini catastali; nel caso l’immobile appartenga a più persone indicare la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse, evidenziando l’eventuale mancanza di corrispondenza tra la consistenza reale e quella catastale.....	6
3.2	QUESITO N° 2 : Descrivere eventuali irregolarità catastali e se non accatastati provvedere all’eventuale accatastamento dei beni (in caso di beni non accatastati)	10
3.3	QUESITO N° 3 : Indicare l’esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione ovvero altri gravami opponibili alla procedura esecutiva (p. es. trascrizione di domande giudiziali).....	10
3.4	QUESITO N° 4 : Indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri	11
3.5	QUESITO N° 5 : Accertare la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità, segnalando l’esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle relative spese); se per ottenere la sanatoria è necessario il certificato di idoneità statica, il c.t.u. è esonerato dall’espletare tutte le prove, ma dovrà opportunamente deprezzare l’immobile;	11
3.6	QUESITO N° 6 : Indicare se l’immobile è libero o occupato e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all’eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l’immobile è occupato (p.es. sentenza di separazione n ... emessa dal Tribunale di ... il; oppure, contratto di locazione registrato a ... il ...) e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;	11
3.7	QUESITO N° 7 : Determinare il valore del cespite, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.): il c.t.u. si avvarrà del criterio sintetico comparativo, salva l’adozione di altro criterio a discrezione del c.t.u. qualora nel caso di specie non sia adottabile quello sintetico comparativo;.....	12



3.8	QUESITO N° 8 : Verificare la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali;	15
3.9	QUESITO N° 9 : Trattandosi di cespiti in comunione indivisa con soggetto estraneo al fallimento, valutare l'agevole separabilità in natura della/e quota/e di proprietà dei falliti;	16
4.	CONCLUSIONI	16
5.	GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE	17

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1: Copia Provvedimento di Nomina quale CTU

ALLEGATO N° 2: Istanza Curatore

ALLEGATO N° 3: Aerofotogrammetria Foglio di mappa n° 23 del Comune di Cosenza dalla particella n° 115, sub n° 1

ALLEGATO N° 4: Estratto di mappa Foglio di mappa n° 23 del Comune di Cosenza dalla particella n° 115, sub n° 1

ALLEGATO N° 5: Visura catastale Foglio di mappa n° 23 del Comune di Cosenza dalla particella n° 115, sub n° 1

ALLEGATO N° 6: Ispezione Ordinaria

ALLEGATO N° 7: Atto di compravendita

ALLEGATO N° 8: Planimetria catastale Foglio di mappa n° 23 del Comune di Cosenza dalla particella n° 115, sub n° 1

ALLEGATO N° 9: Planimetria Stato di fatto appartamento

ALLEGATO N° 10: Foto

ALLEGATO N° 11: Relazione Notarile Ventennale

ALLEGATO N° 12: Osservatorio Valori Immobiliari Agenzia del Territorio

- a) Unità immobiliari residenziali Comune di Cosenza
- b) Unità immobiliari commerciali Comune di Cosenza



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Fallimenti – G.D. Dott.ssa Nicoletta CURCI

PROCEDURA: Fallimento

S.R.L.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Bellizzi Angelo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°2348, residente in Cosenza alla Via P. Rossi n°42, telefono 0984 – 32751, ha ricevuto incarico (Allegato n°1), in data 11 Gennaio 2006, dall'Ill.ma Dott.ssa Nicoletta Curci, Giudice Delegato ai fallimenti del Tribunale Civile di Cosenza, di redigere relazione tecnica estimativa dell'immobile, più avanti meglio descritto, già di proprietà della S.r.l. ed acquisito all'attivo fallimentare.

Nell'affidare l'incarico il Sig. Giudice ha formulato i seguenti quesiti:

- 1) Descrivere l'immobile acquisito al fallimento (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc) indicandone la relativa superficie commerciale (la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune, si deve computare al 50%), ed i corretti confini catastali; nel caso l'immobile appartenga a più persone indicare la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse, evidenziando l'eventuale mancanza di corrispondenza tra la consistenza reale e quella catastale;
- 2) Indicare eventuali irregolarità catastali e se non accatastati provvedere all'eventuale accatastamento dei beni (in caso di beni non accatastati);
- 3) Indicare l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione ovvero altri gravami opponibili alla procedura esecutiva (p. es. trascrizione di domande giudiziali);
- 4) Indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;
- 5) Accertare la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle relative spese); se per ottenere la sanatoria è



necessario il certificato di idoneità statica, il c.t.u. è esonerato dall'espletare tutte le prove, ma dovrà opportunamente deprezzare l'immobile;

- 6) Indicare se l'immobile è libero o occupato e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede si sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato (p.es. sentenza di separazione n ... emessa dal Tribunale di ... il; oppure, contratto di locazione registrato a ... il ...) e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
- 7) Determinare il valore del cespite, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.): il c.t.u. si avvarrà del criterio sintetico comparativo, salva l'adozione di altro criterio a discrezione del c.t.u. qualora nel caso di specie non sia adottabile quello sintetico comparativo;
- 8) Verificare la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali;
- 9) Trattandosi di cespiti in comunione indivisa con soggetto estraneo al fallimento, valutare l'agevole separabilità in natura della/e quota/e di proprietà dei falliti.
- 10) Riportare nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o dell'unico lotto) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata – così come formulata dal c.t.u. – ad essere riportata nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, il c.t.u. deve operare; a) la sottrazione dei costi stimati per l'eventuale sanatoria (v. n. 5), b) sottrazione del 20 % del valore stimato, se la quota dell'immobile non è del 100%.
- 11) Allegare alla relazione di stima: a) esauriente documentazione fotografica (almeno 2 foto) lotto per lotto; b) piante di tutti i piani; c) misura catastale attuale; d) copia della concessione edilizia e degli atti di sanatoria; e) copia del certificato di abitabilità-agibilità; f) planimetria catastale; g) estratto di mappa;

12) Produrre: a) la relazione di stima in due copie in cartaceo, ciascuna corredata da allegati; b) la relazione di stima su floppy disk formato 1.44 in duplice copia contenente altresì gli allegati, comprese le foto, eventualmente scannerizzati.

Raccolto il giuramento del sottoscritto e formulati i quesiti, il Sig. Giudice ha fissato al 20 Febbraio 2006 il termine per il deposito della Consulenza Tecnica di Ufficio.

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha proceduto al necessario sopralluogo allo scopo di accertare l'esatta ubicazione dell'immobile in esame anche nel contesto urbanistico, la sua consistenza (plano-volumetrica) e le sue principali caratteristiche territoriali, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi complessi ubicati nelle zone di pertinenza.

Accertamenti prolungati sono stati condotti presso il Comune di appartenenza del bene, l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza ed il Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del territorio di Cosenza, al fine di riscontrare, identificare e definire eventuali casi di variazione catastale sulla particella.

Sono state inoltre svolte indagini di carattere tecnico - economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione dei più probabili prezzi di mercato, in comune commercio, attribuibili, all'attualità, al cespite in trattazione in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare il bene oggetto della stima.

I risultati di detti accertamenti tecnici ed economici, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali in definitiva il sottoscritto è pervenuto vengono riportati nel seguito della presente relazione.

2. BENI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO

Dall'esame dell'istanza del curatore del 19/12/2005 (Allegato n° 2) si rileva che l'unico bene immobile acquisito al fallimento di proprietà della Società S.r.l. risulta il seguente :

Comune	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub
Cosenza	Via G. Carducci 12/b	23	115	1

3. RISPOSTE AI QUESITI

Il presente paragrafo è stato strutturato logicamente in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera esaustiva ogni singolo quesito. In tal senso, è stato suddiviso in nove sottoparagrafi (3.1 ÷ 3.9) comprendenti le risposte ai corrispondenti nove quesiti.

La risposta al quesito n.10, che prevede la descrizione sintetica dell'unico lotto con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base e con l'indicazione della natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento, viene riportata, in conformità alle indicazioni fornite, nelle conclusioni.

Infine, si precisa che la documentazione richiesta di cui al quesito n° 11 viene riportata in allegato e, all'occorrenza, richiamata nella relazione.

3.1 QUESITO N° 1 : Descrivere l'immobile acquisito al fallimento (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc) indicandone la relativa superficie commerciale (la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune, si deve computare al 50%), ed i corretti confini catastali; nel caso l'immobile appartenga a più persone indicare la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse, evidenziando l'eventuale mancanza di corrispondenza tra la consistenza reale e quella catastale

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha proceduto ad apposito sopralluogo allo scopo di accertare l'esatta ubicazione del fabbricato in esame nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico, la sua consistenza piano - volumetrica e le sue principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura - in relazione alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante.

L'unità immobiliare, con destinazione d'uso ufficio e studio privato, è situata al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di Cosenza alla Via Giosuè Carducci n° 12/b, in prossimità della parte storica della città (Allegato n° 3 - 4), e risulta individuata in Ditta S.R.L., nel **N.C.E.U.** sul **Foglio di mappa n° 23** del Comune di Cosenza dalla **particella n° 115, sub n° 1** e possiede le seguenti classificazioni catastali (Allegato n° 5):



Partita	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
1018498	A/10	U	8 vani	243	€ 1.301,47

Da indagini effettuate presso la locale Agenzia del Territorio – servizio pubblicità immobiliare (Allegato n° 6) effettuata in data 17 Gennaio 2006 e giusto atto di compravendita per Notaio Falsetti Francesco del 04/11/1997, trascritto in data 17/11/1997 al n° 19408 R.P. (Allegato n° 7) l'immobile risulta di proprietà:

PROPRIETA'	
Dati Anagrafici	Diritti e oneri reali
PROINFORM S.R.L.	Piena proprietà

Il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha oltre settant'anni per cui è risultato impossibile risalire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza al protocollo della Concessione edilizia rilasciata dallo stesso Comune, al Progetto costruttivo originario, alla Ditta costruttrice che ha realizzato le opere e conseguentemente alla Dichiarazione di abitabilità per l'unità in questione. Tutto ciò, comporta, pertanto, l'impossibilità da parte del sottoscritto di accertare, per come richiesto dai quesiti, eventuali opere edilizie non conformi al progetto originario in base alla Legge n° 47/85 e successive modifiche .

All'immobile in questione si accede da Via Giosuè Carducci tramite porta blindata. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la disposizione della porta principale di accesso non corrisponde a quella riportata nella planimetria catastale(Allegato n° 8). Infatti l'accesso ai locali non avviene più lungo il corridoio principale bensì lungo il locale denominato "Segreteria" (Allegato n° 9). Anche quest'ulteriore elemento non è sufficiente però per poter affermare che esso possa costituire un possibile abusivismo in quanto la non conformità non va, tecnicamente, valutata rispetto alla planimetria catastale, bensì rispetto al Progetto originario che così come affermato precedentemente è stato impossibile recuperare.

Dalle operazioni di rilievo metrico effettuate, risulta che l'appartamento ad uso ufficio è composto , nella sua totalità, dai seguenti vani:



un vano destinato a segreteria di lunghezza pari a mt.4,80 e di larghezza pari a mt. 4,50, dal quale tramite il corridoio suddiviso in quattro zone, la prima di lunghezza pari a mt. 10,00 e larghezza pari a mt. 1,20, la seconda di lunghezza mt. 11,25 e larghezza mt, 1,20, la terza di lunghezza pari a mt. 3,00 e larghezza pari a mt. 2,50, la quarta di lunghezza mt. 3,00 e larghezza pari a mt. 0,95, si accede nella zona destinata alle attività professionali composta da:

- n° 3 vani di servizio destinati ad archivio, il primo denominato "Archivio 1" di lunghezza pari a mt. 4,00 e larghezza pari a mt. 2,90, il secondo denominato "Archivio 2" di larghezza mt. 2,35 e larghezza mt. 4,20, il terzo, "Archivio 3", di lunghezza mt. 3,00 e larghezza mt. 3,40,
- n° 2 sale contenenti postazioni di computer collegati in rete interna, la prima, denominata "Sala computer n° 1" composto da due zone, la prima di lunghezza mt. 9,00 e larghezza mt. 4,00, la seconda di lunghezza mt. 3,40 e larghezza mt. 4,85; la seconda denominata "sala computer n° 2 " di lunghezza pari a mt. 4,15 e larghezza pari a mt. 8,15;
- n° 1 Sala riunioni composta da due zone , la prima di lunghezza pari a mt. 5,25 e larghezza pari a 2,76, la seconda di lunghezza pari a mt. 1,45 e larghezza pari a mt. 1,20;
- n° 1 Ufficio di lunghezza pari a mt. 5,25 e larghezza pari a mt. 3,20;
- n° 1 ufficio denominato "Direzione" di lunghezza pari a mt. 5,25 e larghezza pari a mt. 3,40; tale vano è provvisto altresì di balcone della lunghezza di mt. 1,50 per larghezza mt. 24,00.;
- n° 2 bagni le cui dimensioni sono uguali ossia di lunghezza pari a mt. 1,85 e larghezza pari a 1,20; tali servizi risultano provvisti di antibagno comune di lunghezza pari a mt. 2,80 e larghezza pari a mt. 1,30;
- n° 1 ripostiglio di lunghezza mt. 1,70 e larghezza mt. 1,60.

Tutti gli ambienti sono sufficientemente curati nonché di recente ristrutturazione, la porta principale d'ingresso risulta di natura blindata mentre le porte interne in legno tamburato, le pareti risultano tinteggiate con pittura idro-vinilica , i soffitti piani a calce e gesso, i pavimenti piastrellati in ceramica di non particolare pregio, le finestre in alluminio non sono provviste di relativi avvolgibili ma comprensive di grate esterne di protezione. I bagni sono dotati dei normali servizi igienici con le pareti piastrellate fino ad mt. 1,50 con rubinetteria in acciaio inox e relativo miscelatore.



L'aspetto funzionale dell'immobile viene garantito da un impianto elettrico, impianto telefonico e di trasmissione di dati adeguati alle Normative vigenti, con punti luce a soffitto comprensivi di plafoniere con lampade al neon e prese di forza motrice alle pareti distribuite in più punti ed in tutti i vani, da impianto idrico e da un impianto termico interno, di recente realizzazione, composto da radiatori in alluminio ma asservito da caldaia esterna in condizioni di manutenzione mediocre. Infine, nel locale segreteria risulta allocata cassaforte a muro con apertura dall'esterno dell'unità immobiliare. Comunque ad oggi, non è stato possibile ottenere copia, se esistente, delle relative dichiarazioni di conformità degli impianti suindicati.

Di seguito vengono riportati per i singoli ambienti le relative superfici nette:

DESTINAZIONE	PIANO		SUPERFICI NETTE
SEGRETERIA	TERRA	MQ	21,60
DISIMPEGNO	TERRA	MQ	35,85
ARCHIVIO N° 1	TERRA	MQ	11,60
ARCHIVIO N° 2	TERRA	MQ	9,87
ARCHIVIO N° 3	TERRA	MQ	10,20
SALA COMPUTER N° 1	TERRA	MQ	52,50
SALA COMPUTER N° 2	TERRA	MQ	33,80
SALA RIUNIONI	TERRA	MQ	16,23
UFFICIO	TERRA	MQ	16,80
DIREZIONE	TERRA	MQ	17,85
BAGNI CON ANNESSO ANTIBAGNO	TERRA	MQ	8,08
RIPOSTIGLIO	TERRA	MQ	2,72
TOTALE		MQ	237,10
BALCONE	TERRA	MQ	36,00
TOTALE		MQ	36,00

Da quanto sopra si evince che la superficie complessiva netta dell'unità immobiliare risulta di mq. 237,10 e di mq. 36,00 destinati a balconi.

La superficie lorda dell'immobile comprensiva della superficie di mq. 58,00 dei muri perimetrali risulta pari a: mq 237,10 + mq 58,00 = mq, 295,10 a cui deve sommarsi la superficie dei balconi pari a mq. 36,00. Pertanto, la **superficie lorda complessiva** dell'appartamento adibito ad suo studio-ufficio, individuato nel **N.C.E.U.** sul **Foglio di mappa n° 23** del Comune di Cosenza dalla **particella n° 115, sub n° 1** è pari a: **SL= mq 295,10+ mq 36,00= mq 331,10.**

L'unità immobiliare confina con androne e vano scala, Via Giosuè Carducci, proprietà , proprietà , proprietà , proprietà .



Si precisa altresì che i dati accertati corrispondono con i dati riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (Allegato n° 6). L'immobile in esame, alla data del sopralluogo, si presenta corredato di scrivanie, sedie, computer ed altre macchine ed arredi vari che non saranno oggetto di stima nella presente relazione. La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate (Allegato n° 10).

3.2 QUESITO N° 2 : Descrivere eventuali irregolarità catastali e se non accatastati provvedere all'eventuale accatastamento dei beni (in caso di beni non accatastati)

L'unità immobiliare in esame risulta regolarmente accatastata, così come si evince dalla documentazione catastale acquisita (Allegato n° 5). La stessa unità immobiliare è stata oggetto di accertamento e variazione di categoria catastale rispetto alla denuncia di accatastamento iniziale, passando da categoria D7 "Fabbricati per attività industriali" a categoria A10 "Uffici e studi privati", giusta denuncia di variazione " per variazione di destinazione d'uso" presentata presso l'U.T.E. di Cosenza in data 16/06/1997, prot. N° B03156/97.

3.3 QUESITO N° 3 : Indicare l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione ovvero altri gravami opponibili alla procedura esecutiva (p. es. trascrizione di domande giudiziali)

Dalla "relazione notarile ventennale" del notaio Dott. Stefano Camilleri, (Allegato n° 11) e dall'Ispezione ordinaria effettuata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (Allegato n° 6) si evidenziano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto;:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data 03/10/1997 ai nn. 2261 R.P. per £. 423.000.000, a favore Carical S.p.a. contro _____, nato a _____ il _____, _____, nata a _____ il _____, _____, nata a _____ il _____ per i diritti pari ad 1/3 ciascuno della proprietà (quali terzi datori di ipoteca della mutuataria _____ S.r.l.);
- 2) Pignoramento immobiliare trascritto il 03/06/2002 ai nn. 9478 R.P. 11989 R.G. a favore di _____ S.p.a. con sede in Milano, contro _____ S.r.l., per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.
- 3) Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Cosenza il 25/05/2005 in favore della Massa dei creditori di _____ S.r.l. trascritta in data 04/11/2005 ai nn. 22910 R.P. 43437 R.G.

3.4 QUESITO N° 4 : Indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri

Non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri sul bene in oggetto.

3.5 QUESITO N° 5 : Accertare la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle relative spese); se per ottenere la sanatoria è necessario il certificato di idoneità statica, il c.t.u. è esonerato dall'espletare tutte le prove, ma dovrà opportunamente deprezzare l'immobile;

Come già anticipato precedentemente, il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha oltre settant'anni per cui è risultato impossibile risalire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza al protocollo della Concessione edilizia rilasciata dallo stesso Comune, al Progetto costruttivo originario, alla Ditta costruttrice che ha realizzato le opere e conseguentemente alla Dichiarazione di abitabilità per l'unità in questione. Tutto ciò, comporta, pertanto, l'impossibilità da parte del sottoscritto di accertare eventuali opere abusive per come richiesto dal presente quesito e non conformi al progetto originario in relazione alla legge n° 47/85 e successive modifiche.

3.6 QUESITO N° 6 : Indicare se l'immobile è libero o occupato e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato (p.es. sentenza di separazione n ... emessa dal Tribunale di ... il; oppure, contratto di locazione registrato a ... il ...) e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;

L'unità immobiliare non risulta occupata.



3.7 QUESITO N° 7 : Determinare il valore del cespite, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.): il c.t.u. si avvarrà del criterio sintetico comparativo, salva l'adozione di altro criterio a discrezione del c.t.u. qualora nel caso di specie non sia adottabile quello sintetico comparativo;

Com'è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Del caso in discussione, il primo comma dell'art. 726 c.c. sancisce testualmente: " fatti i prelevamenti, si provvede alla stima di ciò che rimane nella massa, secondo il valore venale dei singoli oggetti". Il criterio di stima è dunque secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che assume nel mercato e, quindi, il compito del sottoscritto è risultato quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato che per definizione è quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

Questo, per gli immobili a destinazione residenziale viene, di norma, effettuato con il criterio di comparazione di beni di uguali caratteristiche presenti sul mercato, oggetto di recente compravendita. E' possibile estendere questo metodo anche alle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto, in realtà risultano essere abitazioni che hanno solo assunto una destinazione d'uso diversa.

In prima analisi si provvederà a calcolare la superficie commerciale (Sc), così come espressamente richiesto in sede di formulazione dei quesiti, dell'immobile in maniera da tenere conto della minore incidenza delle superfici non efficacemente utilizzabili o accessori. Infatti, il costo di compravendita varia anche in funzione della tipologia dell'ambiente e della sua destinazione. Ad esempio il valore dei balconi è ben differente dal valore di uno qualsiasi degli ambienti interni. Tale superficie si ottiene sommando tutte le superfici presenti dopo averli moltiplicati per opportuni coefficienti riduttivi.

Pertanto per l'immobile individuato sul **Foglio di mappa n° 23** del Comune di Cosenza dalla **particella n° 115, sub n° 1** la **Superficie Commerciale netta** sarà pari a **mq. 300,00** come si evince dalla seguente tabella:

SUPERFICI PRESENTI NELL'IMMOBILE		SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE		SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA
SUPERFICIE RESIDENZIALE - UFFICIO -	MQ	295,10	1,00	MQ	295,10
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - BALCONE -	MQ	36,00	0,15	MQ	5,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA	MQ	331,10	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA (SCN)	MQ	300,50

Il valore effettivo di mercato delle unità sopra descritte sarà determinato dalla media aritmetica tra:

- a) il valore desunto dalla stima per comparazione di un immobile destinato ad uffici;
- b) il valore commerciale derivante da indagini presso gli operatori economici della zona;
- c) il valore di capitalizzazione del reddito.

a) VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD UFFICI

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agencia del Territorio non determina quotazioni definite per immobili a destinazione uffici. Pertanto, per la determinazione del prezzo medio di mercato al metro quadrato si provvederà a definire un valore medio tra i valori di mercato a destinazione residenziale per i quali, in condizioni normali, risulta stabilito un prezzo minimo pari € 360,00 al mq. e massimo pari a € 540,00 al mq. (Allegato n° 12.a) e quelli a destinazione commerciale per i quali, in condizioni normali, risulta stabilito un prezzo minimo pari € 770,00 al mq. e massimo pari a € 1.050,00 al mq. (Allegato n° 12.b). Il prezzo medio di mercato (P_{mm}) sarà quindi pari a: $P_{mm} = [((€ 360,00 + € 770,00)/2 + (€ 540,00 + € 1.050,00)/2)]/2 = € 680,00$ al mq.

Tale prezzo medio andrà quindi opportunamente deprezzato in base alla determinazione dei coefficienti correttivi dipendenti generalmente dall'analisi posizionale, funzionale, estetica e sociale che tengano conto di:

- Appetibilità commerciale dell'unità immobiliare:

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPETIBILITA' COMMERCIALE	
COEFFICIENTE DI CENTRALITA' (rispetto il centro cittadino)	1,00
COEFFICIENTE DI VICINANZA (rispetto agli uffici amministrativi di interesse generale)	1,00
COEFFICIENTE FUNZIONALE	1,00
COEFFICIENTE ESTETICO	0,91
COEFFICIENTE SOCIALE	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,91

- Caratteristiche Edificio:

COEFFICIENTI CORRETTIVI CARATTERISTICHE EDIFICIO	
COEFFICIENTE POSIZIONALE	0,97
COEFFICIENTE DI FUNZIONALITA'	1,00
COEFFICIENTE ESTETICO	0,95
COEFFICIENTE SOCIALE	0,98
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,90

- Caratteristiche tecniche dell'unità immobiliare:

COEFFICIENTI CORRETTIVI CARATTERISTICHE TECNICHE UNITA' IMMOBILIARE	
COEFFICIENTE DI FUNZIONALITA'	1,00
COEFFICIENTE ESTETICO	1,00
COEFFICIENTE DIMENSIONALE	1,00
COEFFICIENTE POSIZIONALE	0,99
COEFFICIENTE CONSERVAZIONE	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,99

A questo punto il valore unitario dell'ufficio (Vuu) oggetto di stima sarà:

$$\underline{Vuu = € 680,00 \times (0,91 \times 0,90 \times 0,99) = € 680,00 \times 0,81 = € 550,80 \text{ al mq.}}$$

Per determinare il valore complessivo dell'ufficio occorre ora moltiplicare il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale determinata in precedenza.

$$\underline{V1 = \text{mq } 300,00 \times € 550,80 = € 165.240,00}$$

b) VALORE COMMERCIALE SU COSENZA

Considerando la posizione geografica appena periferica rispetto la città di Cosenza, la tipologia dell'immobile, le sue caratteristiche intrinseche e di rifinitura, la sua appetibilità sul mercato ed il suo grado di manutenzione, mediante l'ausilio di informazioni dettagliate rilevate dalle agenzie immobiliari del luogo, da riviste specializzate, da borsini immobiliari si è potuto stabilire, un prezzo di mercato a metro quadrato oscillante tra un minimo di € 500,00 al mq ed un massimo pari ad € 700,00 al mq. ri a € 1.000,00, per un valore medio di € 600,00 al mq, da cui ne deriva un valore complessivo pari a:

$$\underline{V2 = \text{mq } 300,00 \times € 600,00 = € 180.000,00}$$

c) VALORE DA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo ulteriore criterio di stima è basato sulla determinazione del valore di capitalizzazione del reddito presunto. Il valore di capitalizzazione del reddito di un ufficio nelle condizioni ordinarie si può ottenere capitalizzando il valore locativo medio annuale, opportunamente corretto da coefficienti comparativi utilizzati allo scopo di uniformare

l'appartamento oggetto di stima con quello in condizioni ordinarie ad un tasso di capitalizzazione del 3,75% che si ritiene valido poiché risulta compreso tra il tasso di rivalutazione degli appartamenti ed il tasso di inflazione monetaria. Il valore locativo medio sarà desunto dall'Osservatorio immobiliare.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio non determina quotazioni definite per immobili a destinazione uffici. Pertanto, per la determinazione del valore locativo medio si provvederà a definire un valore tra i valori di mercato a destinazione residenziale per i quali, in condizioni normali, risulta stabilito un prezzo minimo pari € 1,00 al mq. e massimo pari a € 3,00 (Allegato n° 12.a) e quelli a destinazione commerciale per i quali, in condizioni normali, risulta stabilito un prezzo minimo € 3,80 al mq. e massimo pari a € 5,0 al mq. (Allegato n° 12.b). Il valore locativo medio sarà quindi pari a: $V_{lm} = [((€ 1,00 + € 3,80)/2 + (€ 3,00 + € 5,20)/2)/2] = € 3,25$ al mq. Il coefficiente correttivo complessivo, già visto in precedenza è pari a: 0,81

Pertanto il valore locativo lordo medio annuo sarà: € 3,25 al mq x 300,00 mq x 0,81 x 12 = € 9.477,00. Tale importo dovrà essere però decurtarlo delle spese di manutenzione, tasse, ecc individuabili nella misura del 30%, pertanto il canone annuo netto risulta pari a: € 9.477,00 x 0,70 = € 6.634,00. Capitalizzando tale importo ad un tasso del 3,50% si ottiene il valore cercato:

$$V_3 = € 6.634,00 \times 1/0,0350 = € 189.540,00.$$

Mediando i tre valori trovati sopra calcolati V1, V2 e V3 si ottiene il più probabile valore di mercato **dell'Unità immobiliare della superficie commerciale pari a mq. 300,00, adibita ad uso ufficio e studio privato** individuata nel N.C.E.U. sul **Foglio di mappa n° 23** del Comune di Cosenza dalla **particella n° 115, sub n° 1** che sarà:
(€ 165.240,00 + € 180.000,00 + € 189.540,00) / 3 = **€ 178.260,00.**

3.8 QUESITO N° 8 : Verificare la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali;

Per la formulazione del lotto è stato utilizzato il criterio di univoca identificazione catastale, di omogeneità, funzionalità e vendibilità del singolo lotto tenendo presente che il lotto avrà i suoi univoci dati catastali.



In base alle considerazioni suindicate è stato formato il seguente lotto con relativo valore stimato:

LOTTO	VALORE STIMATO
Unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio e studio privato, della superficie commerciale pari a mq. 300,00, situata al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di Cosenza alla Via Giosuè Carducci n° 12/b ed individuata nel N.C.E.U. sul foglio di mappa n° 23 del Comune di Cosenza dalla particella n° 115, sub n° 1.	€ 178.260,00

3.9 QUESITO N° 9 : Trattandosi di cespiti in comunione indivisa con soggetto estraneo al fallimento, valutare l'agevole separabilità in natura della/e quota/e di proprietà dei falliti;

Da atto di compravendita per Notaio Falsetti Francesco del 04/11/1997, trascritto in data 17/11/1997 al n° 19408 R.P. (Allegato n° 7), dalla Relazione notarile ventennale per Notaio Stefano Camilleri del 10 Luglio 2002 (Allegato n° 11) e da indagini effettuate, in data 17 Gennaio 2006 presso la locale Agenzia del Territorio – servizio pubblicità immobiliare (Allegato n° 6) l'immobile risulta interamente di proprietà della Società S.r.l.

4. CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto con i rispettivi dati catastali con l'indicazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento in conformità alle indicazioni fornite al quesito n° 10 ed il prezzo base che coincide con il valore stimato in non risultano presenti costi per sanatoria è l'immobile è interamente di proprietà della S.r.l.

Pertanto:

SINTESI LOTTO	
DESCRIZIONE	Unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio e studio privato della superficie commerciale pari a mq. 300,00, situata al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di Cosenza (CS) alla Via Giosuè Carducci n° 12/b.
DESCRIZIONE CATASTALE	Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Cosenza, Foglio n° 23, particella n° 115, sub n° 1, Partita n° 1018498, Categoria A/10, Classe U, Consistenza n° 8 vani, Superficie catastale mq. 243,00, Rendita €1.301,47
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena Proprietà S.R.L.
VALORE BASE STIMATO	€ 178.260,00
DETRAZIONI	€ 0,00
PREZZO BASE	€ 178.260,00

5. GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE

Sulla base di quanto sopra esposto si attesta che l'Unità immobiliare, con destinazione d'uso ufficio e studio privato, situata al piano terra di un fabbricato, ubicato nel **Comune di Cosenza** alla Via Giosuè Carducci n° 12/b, ed individuata nel **N.C.E.U.** sul **foglio di mappa n° 23** del Comune di Cosenza dalla **particella n° 115, sub n° 1**, di **superficie commerciale pari a mq. 300,00** ammonta ad **€ 178.260,00**.

Allo stato delle cose è evidente che l'appartamento oggetto della presente relazione tecnica estimativa risulta sostanzialmente appetibile sul mercato immobiliare

Avendo il sottoscritto espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione, il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- n° dodici gruppi di elaborati;
- compact disk contenente altresì gli allegati, comprese le foto.

Cosenza, 16.02.2006

IL C.T.U.

Dott. Ing. Angelo BELLIZZI



