

TRIBUNALE DI COSENZA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Fallimento  *27/10*

CONSULENTE TECNICO: ARCH. FRANCESCO FORTINO

PREMESSA

Con incarico del 28 aprile 2014, il dott. [REDACTED] in qualità di curatore fallimentare della [REDACTED] (procedura 27/2010) nominava il sottoscritto **arch. Francesco Fortino**, residente nel comune [REDACTED] Consulente Tecnico per la stima degli immobili relativi alla procedura sopra citata.

Il sottoscritto provvedeva alle necessarie indagini per reperire le visure, gli estratti di mappa, le planimetrie dei beni oggetto di stima.

Il sopralluogo presso gli immobili interessati veniva eseguito in data 30 aprile 2014 alla presenza del [REDACTED] in qualità di curatore fallimentare.

IMMOBILI INTERESSATI

1. locale magazzino posto a piano terra, con area di corte annessa, facente parte di un fabbricato sito nel comune di Montalto Uffugo (Cs) alla Via R. Sanzio snc, censito al N.C.E.U. del comune di Montalto Uffugo al Foglio 8, P.lla 178, sub 3, ZC. 2, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 277,00 mq, Rendita €. 858,35;
2. locale sottotetto posto al piano secondo facente parte di un fabbricato sito nel comune di Montalto Uffugo (Cs) alla Via R. Sanzio snc. Non risulta censito al NCEU;

1.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto di stima, costituiti da locale magazzino posto a piano terra con annessa area di corte e locale sottotetto posto al piano secondo, sono ubicati nel comune di Montalto Uffugo, località Taverna, Via R. Sanzio (trav. di Via Verdi)

1.2 Descrizione sommaria della zona

Gli immobili sono ubicati in zona periferica del comune di Montalto Uffugo alla località Taverna, Via R. Sanzio (traversa di Via Giuseppe Verdi).

La zona in cui ricadono gli immobili in oggetto, ha una vocazione originariamente agricola ed è stata interessata negli ultimi decenni da un disomogeneo fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto essenzialmente da immobili a destinazione residenziale dalla tipologia di edifici in linea mediamente a tre piani fuori terra e/o a schiera, organizzati principalmente nei pressi del centro della località Taverna costituito dall'incrocio tra la SS19 e la SS 559 (attuale Via Verdi) per il comune di Luzzi (Cs) .

La zona di Taverna è dotata di qualche piccola attività commerciale e di servizi.

In particolare gli immobili in oggetto sono ubicati sul perimetro esterno della località Taverna, lungo la via Verdi che collega con il comune di Luzzi (Cs) e sono circondati per lo più da ampie zone a carattere rurale e con qualche edificazione.

Completa la dotazione di opere di urbanizzazione primaria.

Il mercato immobiliare locale registra, da un po' di tempo, un consistente calo di compravendite e l'assenza di nuove costruzioni anche per la congiuntura economica attuale.

Si rilevano sul web diverse offerte di vendita di immobili a destinazione abitazione a cui non corrisponde un'adeguata richiesta.

Si rilevano altresì sul web alcune offerte di vendite di locali magazzini a destinazione commerciale (C/1) concentrate per lo più nella parte centrale della località Taverna (incrocio tra la SS19 e la SS 559) ed immediatamente fronte strada. Non si rilevano offerte di locali magazzini del tipo C/2 nei pressi della zona interessata.

1.3 Data della costruzione

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano seminterrato la cui costruzione è iniziata nel 1978.

1.4 Descrizione del fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte

Si tratta di fabbricato assimilabile alla tipologia in "linea", con corpo scala centrale (e sporgente rispetto al blocco appartamenti) ed unità immobiliari ai lati, di forma pressoché rettangolare, a due piani fuori terra (un piano terra adibito a locali magazzino e un piano primo a residenze) oltre ad un piano sottotetto. La struttura portante è del tipo intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento, muratura esterna in laterizio forato, copertura a due falde con tegole tipo "portoghese", gronde e pluviali in cattivo stato di conservazione, prospetti intonacati ed in parte tinteggiati, balconi in aggetto al primo piano.

Il fabbricato risulta essere in cattivo stato di conservazione esterna.

1.5 Caratteri generali e tipologici degli immobili oggetto di stima

Magazzino posto al piano terra

Il magazzino oggetto di stima, categoria C/2, posto al piano terra ha una superficie commerciale di mq 288,00 circa e si estende per tutto il perimetro del fabbricato di cui fa parte. Si può accedere ad esso tramite una porta saracinesca in metallo avvolgibile (privo di infisso interno) e una porta sempre in metallo ad ante battenti prospicienti area di corte. Altre porte, sia saracinesche che battenti, risultano murate dall'interno del locale.

L'interno del locale risulta essere diviso in diversi ambienti, allo stato ancora non completati e privi rifiniture e di porte.

E' presente un locale igienico di 3,5 mq. circa posto nel corpo scala.

Il pavimento è in piastrelle in segato di marmo, e oltre alle porte sopra menzionate sono presenti delle finestre con infissi in alluminio e grata di sicurezza esterna. Altre due finestre sono state murate dall'interno.

E' presente, per tutta l'area del locale, un controsoffitto con pannelli in fibra minerale, con qualche elemento mancante, e dotato di porta neon per l'illuminazione del locale.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.

Il locale risulta intonacato con intonaco civile liscio per interni ed in parte tinteggiato. Si rilevano diffusi fenomeni di umidità lungo le pareti in particolare quelle esposte a nord per presumibili infiltrazioni dal balcone esterno e che hanno prodotto fenomeni di rigonfiamento e distacco di tinteggiatura e intonaco, muffe ed efflorescenze.

Lungo l'intero lato nord e l'intero lato est del locale è presente un terrazzino con balaustra metallica dalla superficie di mq. 98 circa. Il terrazzino si presenta in cattive condizioni di conservazione con evidenti fessure in cui è attecchita vegetazione spontanea sia in prossimità della soglia perimetrale sia in angolo con la parete del locale magazzino. Quest'ultimo caso è causa di parte dei fenomeni di infiltrazione all'interno del locale stesso.

La corte, disposta lungo il lato ovest per circa mq. 87,00 e parte del lato sud per circa mq. 240,00, misura complessivamente mq 327,00 circa. Si precisa che attraverso la porzione di corte disposta sul lato sud si raggiunge il vano scala attraverso cui si accede alle due unità immobiliari poste al piano primo (non rientranti nella procedura fallimentare) del fabbricato così come si evince dal rilievo planimetrico e fotografico.

Le condizioni di manutenzione e conservazione interne del locale sono da ritenersi, nel complesso, discrete.

locale sottotetto posto al piano secondo

Il locale sottotetto posto al 2° piano ha una superficie di mq. 284,00 circa e risulta accessibile solo attraversando la corte e percorrendo il corpo scala estraneo alla procedura fallimentare. Ha un'altezza al centro di 2,60 metri circa al colmo ed alle gronde di 1,00 metri circa per un'altezza media di 1,80 metri circa.

Il locale si presenta allo stato rustico, senza pavimentazione e come piano di calpestio il calcestruzzo del solaio sottostante. Le tegole di copertura (a due falde) risultano a vista e

poggiano su un orditura di listelli in legno su travetti e travi in legno, senza alcun tipo di isolamento e con la struttura portante a vista.

Le finestre poste sul lato ovest sono senza infissi.

Il locale, allo stato attuale, risulta essere solo praticabile e non abitabile ed utilizzato come ripostiglio per ricambi meccanici.

1.6 Identificazione catastale degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti identificativi catastali:

Locale magazzino posto al piano terra

- comune di Montalto Uffugo, censito al N.C.E.U., Foglio 8, Particella 178, sub 3, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 277 mq, Rendita €. 858,35, Corso D'Italia snc piano Terra in ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

Locale sottotetto posto al piano secondo

- Non censito al NCEU

1.8 Conformità ai titoli abilitativi edilizi e situazione urbanistica

Gli immobili oggetto di stima ed il fabbricato di cui fanno parte sono stati costruiti con concessione edilizia n. 118 del 29.04.1978. Con protocollo n. 1651 del 17.01.2008 veniva depositata presso il comune competente una domanda di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Il comune di Montalto Uffugo rispondeva, ai sigg. [REDACTED] con lettera del 14.10.2010 prot. n. [REDACTED] 23790, nella quale chiedeva, per la definizione della pratica ed il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, la seguente documentazione:

1. Titolo di proprietà;
2. Attestato di deposito progetto presso la Regione Calabria (ex Genio Civile) ed elaborati tecnici depositati;
3. Copia progetto per parere sanitario all'A.P. 4 e versamento diritti sanitari;
4. Relazione di asseveramento o progetto impianti (DM 22.01.2008 n. 37 ex L. 46/90);
5. Relazione di asseveramento ai sensi del DPR 380/2001 e DM n. 236 del 14.06.1989;
6. Progetto isolamento termico (Dlgs n.192 del 19.08.2005 e Dlgs 115/2008);
7. Calcolo superfici per la determinazione degli oneri concessori;
8. Versamento degli oneri concessori;

9. Dichiarazione su eventuale presenza di amianto;
10. Numero 2 marche da bollo;
11. Codici fiscali richiedenti soggetti coinvolti a vario titolo;

Dagli atti in possesso dello scrivente non risulta che gli adempimenti richiesti dal comune di Montalto Uffugo siano stati eseguiti, pertanto, nella valutazione degli immobili si terrà conto delle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica. Inoltre si terrà conto delle spese da sostenere per la regolarizzazione catastale degli immobili.

2. OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI

E' opportuno premettere le seguenti considerazioni e osservazioni:

- a) Dal sopralluogo risulta che gli immobili in oggetto risultano essere liberi da persone;
- b) Il mercato immobiliare locale registra un consistente calo di compravendite sia di abitazioni sia di locali magazzini dovuta alla particolare congiuntura economica. Si rilevano sul web diverse offerte di vendita di immobili a destinazione abitazione che incontrano un numero ridotto di richieste delle stesse con conseguente allungamento dei tempi di realizzo; non si rileva invece sul web una casistica di offerte di compravendite di locali magazzini classificati C/2 (magazzini/deposito) nella zona immediatamente limitrofe alla zona interessata; si rileva altresì una casistica limitata di offerte di vendita di magazzini classificati C1 (commerciali) in altre zone dello stesso comune (Montalto Scalo) posizionati fronte strada con prezzi unitari di tra 800 €/mq e i 1000,00 €/mq;
- c) Il locale magazzino posto al piano terra risulta, nel complesso, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione interna; risulta essere diviso in diversi ambienti, allo stato ancora non completati e privi di porte e rifiniture, e per un eventuale futuro utilizzo dovranno essere eseguiti i necessari interventi di adeguamento oltre che di risanamento per le criticità dovute ai fenomeni di infiltrazione descritti al paragrafo 1.5;
- d) Il locale sottotetto si presenta, allo stato, completamente rustico con il tetto costituito dalla sola orditura portante in legno (travi e travetti) e tegole soprastanti; potrebbe trovare utilizzo come ripostiglio a servizio delle unità immobiliari sottostanti; tornerà utile formare un lotto di vendita appositamente per questo locale; dovranno essere sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale;
- e) Si precisa che le due unità immobiliari poste al piano primo (non rientranti nella procedura fallimentare) sono raggiungibili solo attraverso la porzione di corte disposta sul lato sud così come si evince dal rilievo planimetrico e fotografico.

- f) Dalla volumetria del fabbricato, dalla estensione del lotto su cui è edificato e dalla destinazione urbanistica della zona secondo il vigente strumento urbanistico e relativi indici non si rilevano possibilità di aumenti volumetrici e/o sopraelevazioni.

3. CRITERIO DI STIMA

3.1 Metodo sintetico comparativo

Rilevato quanto esposto al paragrafo 2.b) lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione magazzino categoria C/2, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili, mediando i relativi valori, tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso e tenendo conto dei valori dell'OMI.

Rilevata la scarsa casistica di offerte di vendita di immobili simili già descritta al paragrafo 2.b) lo scrivente ritiene utile, per una stima più attendibile, equa e quanto più vicina ai criteri di ordinarietà, valutare gli immobili in oggetto anche utilizzando la Norma UNI 10750 e facendo riferimento ad unità immobiliari a destinazione abitazioni per le quali esiste invece una casistica rilevante di offerte di vendite sul web. Si opererà successivamente una ulteriore media dei valori unitari di mercato ricavati.

3.2 Determinazione dei valori unitari

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

Caratteristiche posizionali medie	
	Coefficiente
Zona centrale (piazza, corso con attività commerciali)	1,00
Zona semicentrale	0,90
Zona periferica	0,80
Zona rurale	0.70

Caratteristiche ambientali intrinseche	
	Coefficiente
Ottime	1.00
Buone	0.90
Discrete	0.85
Scadenti	0.70

Caratteristiche tecniche e funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1
Buone	0.90
Discrete	0.80
Scadenti	0.70

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Buono	0,95
Normale	0.90
Discrete	0.85
Scadente	0.75

Vetustà fisica	
	Coefficiente
Fabbricato nuovo	1.00
Fabbricato con 5 anni	0.95
Fabbricato con 10 anni	0.90
Fabbricato con 15 anni	0.85
Fabbricato con 20 anni	0.80
Fabbricato con 30 anni	0.76
Fabbricato con 40 anni	0.72
Fabbricato con 50 anni	0.69
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio

Sulla base di informazioni tecnicamente attendibili assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per un ridotto numero di offerte di vendita di immobili a destinazione magazzino categoria C/2, usato in buone condizioni, localizzati nel Comune di Montalto Uffugo (Cs) loc. Scalo, è di €. 750,00 al mq mentre secondo l'OMI i locali magazzini commerciali categoria C1 (i magazzini cat. C/2 non sono censiti) vengono valutati tra i 730 €/mq e i 1050 €/mq. Si ritiene equo applicare un valore di 750 €/mq ed applicando i coefficienti di merito

<i>Immobile</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Coefficienti di merito</i>					<i>Media coeff.</i>	<i>Valore rapportato all'immobile in esame €/mq</i>
		<i>Caratteristiche posizionali medie</i>	<i>Caratteristiche ambientali intrinseche</i>	<i>Caratteristiche tecniche e funzionali</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Vetustà fisica</i>		
<i>Locale magazzino</i>	<i>750,00</i>	<i>0,75</i>	<i>0,70</i>	<i>0.70</i>	<i>0.85</i>	<i>0.74</i>	<i>0,75</i>	<i>562,00</i>

Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di €. 562,00

3.3 Valore venale con comparativi di mercato di immobili simili

Il più probabile valore venale degli immobili, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

magazzino a piano terra: superficie commerciale 288 mq. (h. 3,30 m)

$$V = \text{mq. } 288 \times \text{€. } 562,00 = \text{€. } 161.856,00$$

terrazzino: superficie commerciale 98 mq. a cui si ritiene opportuno praticare (Norma UNI 10750 gruppo T) un coefficiente del 10% rilevate anche le dimensioni notevoli

$$V = \text{mq. } 98 \times \text{€. } 562,00 \times 0,10 = \text{€. } 5.507,60$$

locale sottotetto: superficie commerciale 284 mq a cui si ritiene opportuno praticare (Norma UNI 10750) un coefficiente pari al 10%

$$V = \text{mq. } 284 \times \text{€. } 562,00 \times 0,10 = \text{€. } 15.960,80$$

corte: superficie commerciale 327 mq. di cui 240 con servitù per l'accesso ai piani superiori a cui si ritiene opportuno praticare (Norma UNI 10750) un coefficiente pari al 5% e mq 87,00 circa a cui si ritiene opportuno praticare (Norma UNI 10750) un coefficiente pari al 10%

$$V = \text{mq. } 240 \times \text{€. } 562,00 \times 0,05 = \text{€. } 6.744,00$$

$$V = \text{mq. } 87,00 \times \text{€. } 562,00 \times 0,10 = \text{€. } 4.889,40$$

3.4 Valore venale con comparativi di mercato di immobili non simili

Da indagini di mercato si rileva che il valore a metro quadro per immobili a destinazione abitazione nelle immediate vicinanze è di € . 800,00 a metro quadro al quale applicando un coefficiente del 50% come da Norma UNI 10750 per la stima di locali magazzini categoria C/2 a servizio dell'abitazione si ha:

magazzino a piano terra: superficie commerciale 288 mq. (h. 3,30 m)

$$V = \text{mq. } 288 \times \text{€. } 800,00 \times 50\% = \text{€. } 115.200,00$$

terrazzino: $V = \text{mq. } 98 \times \text{€. } 800,00 \times 0,10 = \text{€. } 7.840,00$

locale sottotetto: $V = \text{mq. } 284 \times \text{€. } 800,00 \times 0,10 = \text{€. } 22.720,00$

corte: $V = \text{mq. } 327,00 \times \text{€. } 800,00 \times 0,05 = \text{€. } 13.080,00$

Applicando il valori medi

magazzino a piano terra: €. 138.528,00

terrazzino: €. 6.673,80

locale sottotetto: €. 19.340,40

corte: €. 12.356,70

A cui vanno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica in sanatoria di cui al paragrafo 1.8 e delle spese per la regolarizzazione catastale del locale sottotetto e delle aree di pertinenza quantificabili complessivamente in €. 18.000,00 che verranno sottratte proporzionalmente al valore di ogni singolo immobile. Per cui

Valore magazzino a piano terra: €. 138.528,00 – €.14.095,64 = €. 124.432,23

Valore terrazzino: €. 6.673,80 - €. 679,00 = €. 5.994,80

Valore locale sottotetto: €. 19.340,40 - €. 1.967,94 = €. 17.372,46

Valore corte: €. 12.356,70 - €. 1.257,33 = €. 11.099,37

3.4 Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 9% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari a €. 50,00 e all'imposta catastale pari a €. 50,00

4. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Rilevata la distribuzione planimetrica degli immobili nel fabbricato di cui fanno parte, rilevato che il locale sottotetto ed il locale magazzino a piano terra sono fisicamente distinti e che non hanno accessi in comune eccetto una piccola porzione di corte attraverso cui si accede alle due unità abitative poste al piano primo (estraneae al fallimento) ed allo stesso locale sottotetto, rilevato che il locale sottotetto potrebbe essere "appetibile" commercialmente come locale a diretto servizio delle unità immobiliari poste al piano primo (estraneae al fallimento) si ritiene sia opportuno la formazione di due lotti di vendita.

LOTTO 1

LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CAT. C/2, SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO VIA R. SANZIO SNC (traversa Via Verdi)

DATI IDENTIFICATIVI:

Piena proprietà per 1000/1000

Locale magazzino, posto al piano terra, categoria catastale C/2, dalla superficie commerciale di mq. 288 circa, incluso servizio igienico di mq. 3,5 circa, di terrazzino posto sul lato nord di mq. 98 circa e con corte di mq 327,00 circa

Catasto Fabbricati

- comune di Montalto Uffugo, censito al N.C.E.U., Foglio 8, Particella 178, sub 3, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 277 mq, Rendita €. 858,35, Corso D'Italia snc piano Terra in ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

VALORE PREZZO BASE V = 141.000,00 IN CIFRA TONDA (euro centoquarantunomila/00)

LOTTO 2

LOCALE SOTTOTETTO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO VIA R. SANZIO SNC (traversa Via Verdi)

DATI IDENTIFICATIVI:

Piena proprietà per 1000/1000

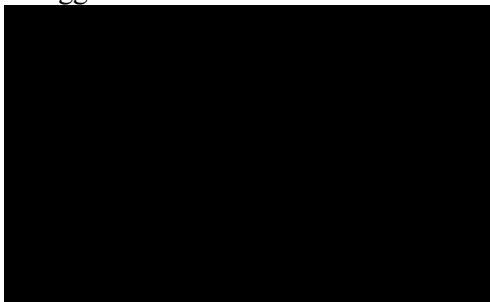
Locale sottotetto posto al piano secondo, allo stato rustico, dalla superficie commerciale di 284 mq circa. con il tetto costituito dalla sola orditura portante in legno (travi e travetti) e tegole soprastanti, accessibile dal vano scala condominiale

Non censito al NCEU

VALORE PREZZO BASE V = 17.000,00 IN CIFRA TONDA (euro diciassettemila/00)

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza lì, 26 maggio 2014



In fede
IL C.T.U.
rch. Francesco Fortino

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1

LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, CAT. C/2, SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO VIA R. SANZIO SNC (traversa Via Verdi)

DATI IDENTIFICATIVI:

Piena proprietà per 1000/1000

Locale magazzino, posto al piano terra, categoria catastale C/2, dalla superficie commerciale di mq. 288 circa, incluso servizio igienico di mq. 3,5 circa, di terrazzino posto sul lato nord di mq. 98 circa e con corte di mq 327,00 circa

Catasto Fabbricati

- comune di Montalto Uffugo, censito al N.C.E.U., Foglio 8, Particella 178, sub 3, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 277 mq, Rendita €. 858,35, Corso D'Italia snc piano Terra in ditta [redacted] proprietà per 1000/1000;

VALORE PREZZO BASE V = 141.000,00 IN CIFRA TONDA (euro centoquarantunomila/00)

LOTTO 2

LOCALE SOTTOTETTO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO VIA R. SANZIO SNC (traversa Via Verdi)

DATI IDENTIFICATIVI:

Piena proprietà per 1000/1000

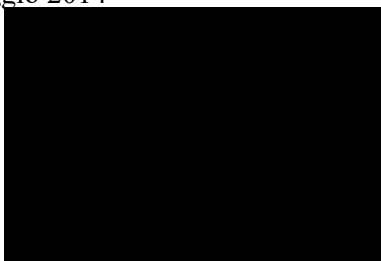
Locale sottotetto posto al piano secondo, allo stato rustico, dalla superficie commerciale di 284 mq circa. con il tetto costituito dalla sola orditura portante in legno (travi e travetti) e tegole soprastanti, accessibile dal vano scala condominiale

Non censito al NCEU

VALORE PREZZO BASE V = 17.000,00 IN CIFRA TONDA (euro diciassettemila/00)

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza li, 26 maggio 2014



In fede
IL C.T.U.
Arch. Francesco Fortino