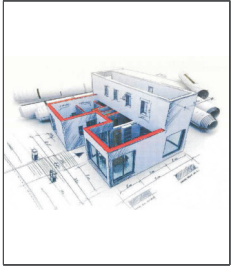


STUDIO DI INGEGNERIA ING. FRANCESCO LIRANGI

Viale G. Mancini - Residence "Il Quadrifoglio" - 87100 Cosenza
Tel. 0984/016272 - Cell. 347/0806424
Email: ingfrancescolirangi@gmail.com



FALLIMENTO

Sentenza n. 10/2011 del 06/04/2010 - R.F. n. 10/2011



VISTI

N. TAVOLA

TITOLO

STIMA IMMOBILI

COMMITTENTE

Curatore
A.P.R.

TECNICO

Ing. Francesco LIRANGI

DATA

25/10/2013

SCALA

RELAZIONE DI PERIZIA
C.T.U.

| | |
|-------------------------|---|
| FALLIMENTO | " Sentenza n. 10/2011 del 06/04/2011 - R.F. n. 10/2011. |
| GIUDICE DELEGATO | Dott.ssa Francesca Goggiamani |
| CURATORE | A.P.R. (Associazione Professionisti Riuniti) - Responsabile del procedimento Dott. Oscar Durante. |
| IMMOBILI | Subalterni n. 58, n. 59, n. 68, n. 69 - Particella n. 1115 - Foglio n. 9 N.C.E.U. del Comune di COSENZA |
| PERITO | Ing. Francesco LIRANGI nato a Cosenza il 06/01/1979, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 3978 con studio tecnico in COSENZA (CAP. 87100), Viale G. Mancini, "Residence IL QUADRIFOGLIO". |
| DATA SOPRALLUOGO | <u>09/05/2013</u> |
| DATA STIMA | <u>25/10/2013</u> |

1. PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Francesco LIRANGI**, nato a Cosenza il 06/01/1979 e residente in Luzzi alla Via Cavoni n. 90, con studio tecnico in Cosenza alla Via G. Mancini "Residence IL QUADRIFOGLIO", iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza dal 2004 col n. 3978, in data 14/03/2013 ho ricevuto da A.P.R. (Associazione Professionisti Riuniti), nella persona del Responsabile del procedimento Dott. Oscar Durante, incarico di C.T.P. di fiducia della curatela al fine di espletare l'incarico di produrre perizia inerente gli immobili oggetti del fallimento sopra indicato.

In data 09 maggio 2013 mi sono recato presso il fabbricato in cui risultano ubicati gli immobili oggetto del fallimento, per visionare la collocazione e lo stato degli stessi. Durante la fase di sopralluogo ho provveduto ad eseguire un'analisi dei locali, misurandone le dimensioni, la distribuzione degli spazi interni, la luminosità, la presenza di eventuali servizi igienici e le aperture esterne per l'areazione dei locali.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetti di stima sono collocati in un fabbricato multipiano in c.a. costruito negli anni 2005-2006, ubicato in Via Popilia n. 189 del Comune di Cosenza. Il fabbricato si sviluppa su n. 6 piani fuori terra destinati ad attività commerciali, appartamenti e studi professionali, e un piano interrato destinato ad autorimessa.

Gli immobili oggetti di stima sono rappresentati da:

- **LOCALE COMMERCIALE - Sub 68** avente una superficie commerciale di **208 mq** con destinazione d'uso commerciale, che si sviluppa su n. 2 livelli: livello piano terra avente superficie di **178 mq** composto da n. 2 locali (*vedi allegato n. 8: Planimetria di progetto*) con annesso bagno, antibagno; livello piano soppalco avente superficie di **30 mq** adibito ad uso ufficio a servizio dell'attività commerciale;
- **LOCALE COMMERCIALE - Sub n. 69** avente una superficie commerciale di **42,60 mq** con destinazione d'uso commerciale, che si sviluppa su un unico livello al piano terra composto da n. 2 locali;
- **AREA URBANA DI PERTINENZA ESCLUSIVA (PARCHEGGI) - Sub n. 58 e Sub n. 59** con destinazione d'uso aree urbane aventi rispettivamente una superficie di **12 mq** e sono entrambi parcheggi scoperti ad uso esclusivo del proprietario ed ubicati nel cortile esterno condominiale del fabbricato.

I locali affacciano per tutto il loro perimetro sul cortile condominiale del fabbricato con un'ampia vetrata per il 50% dell'intero perimetro, attraverso n. 2 porte vetrine di larghezza pari a 2,20 m e n. 1 porta vetrina di larghezza pari a 2,70 m per il sub n. 68; n. 2 porte vetrina rispettivamente di larghezza pari a 2,70 m e 1,20 m per il sub n. 69; tutte con altezza pari a 4,00 m circa, in grado di assicurare un ottimo ricambio d'aria, un ottimo livello di illuminazione ed un ottimo livello di visibilità per le attività che si potranno svolgere (*vedi allegato n. 09 – Inquadramento territoriale*).

Il sub n. 68 risulta dotato di un servizio igienico per lavoranti e comunque sufficiente per il regolare svolgimento di attività commerciali. All'interno di tale locale è stato realizzato un piccolo soppalco con struttura portante in acciaio adibito ad uso ufficio a servizio dell'attività commerciale, collegato ai locali del piano terra con una scala in acciaio. Tale soppalco risulta regolarmente accatastato (*vedi allegato n. 04 - Accatastamento*).

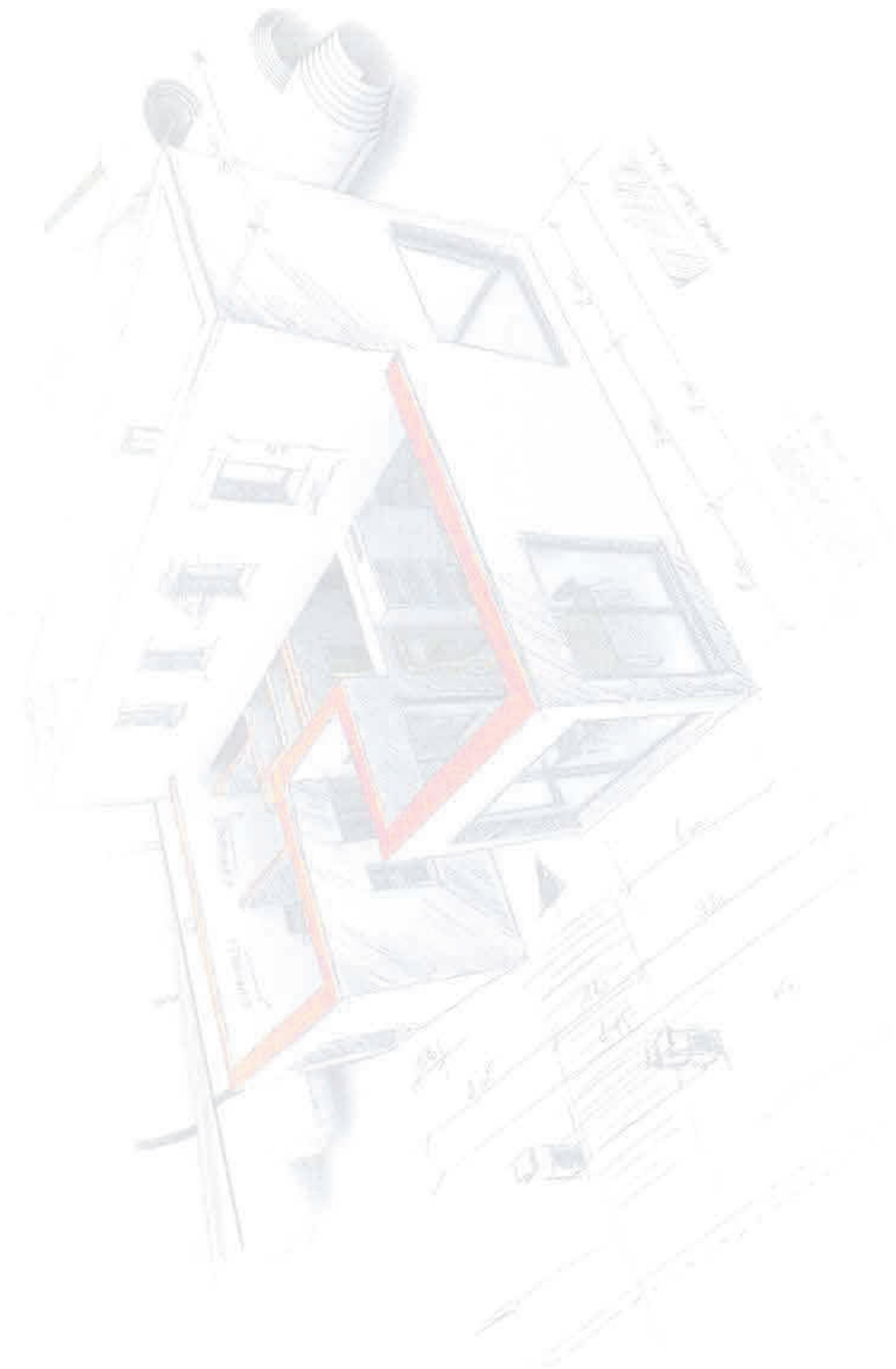
L'intero fabbricato è circondato dal cortile condominiale nel quale sono presenti numerosi parcheggi ad uso esclusivo dei condomini. Il cortile affaccia su Via Popilia del Comune di Cosenza. Il sub n. 58 e il sub n. 59 sono entrambi due parcheggi di pertinenza esclusiva ubicati nel cortile condominiale del fabbricato. Le rifiniture presenti in entrambi gli immobili risultano tutte di buon livello; i pavimenti sono in gres porcellanato con piastrelle di grandi dimensioni. E' presente una controsoffittatura per l'intero soffitto di entrambi i locali (sub n. 68 e sub n. 69), anche se, alla data del sopralluogo risultavano mancanti alcuni pannelli (*vedi allegato n. 03 - Documentazione fotografica*). Il bagno presente nel sub n. 68 è dotato di sanitari e rubinetteria di buona qualità, con rivestimento in porcellanato di buona qualità. Le pareti sono apparse completamente asciutte, prive di muffe, infiltrazioni, umidità di risalita e di ogni altro elemento tale da poterne mettere in discussione la salubrità dei locali stessi. Le pareti risultano parzialmente sporche da richiedere una pitturazione delle stesse. Le porte e gli infissi si presentano in uno stato buono e sono perfettamente funzionanti.

3. TITOLARITA' E CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili oggetto di fallimento sono stati acquistati dall'attuale proprietario giusto titolo di compravendita Repertorio n. 66768 Fascicolo n. 24972 stipulato dal notaio Dott.ssa Stefania Lanzillotta in data 28/02/2008, dal cui, il Sig.

risulta proprietario degli immobili per una quota pari al 100%. I dati notarili presenti nell'atto succitato sono conformi ai dati catastali. E' importante far notare che, l'atto d'acquisto fa riferimento ai sub n. 1, n. 58 e n. 59. Successivamente alla stipula dell'atto, il sub. n. 1 è stato suddiviso nei sub n. 68 e n. 69, con regolare variazione catastale presentata all'agenzia del territorio in data 20/03/2008 (*vedi allegato n. 04: Accatastamento*).

Il fabbricato è stato realizzato in conformità al progetto autorizzato giusto Permesso di attività edilizia n. 154 del 08/08/2002 rilasciato dal Comune di Cosenza (*vedi allegato n. 05: Permesso di costruire*). Successivamente in data 24/03/2005 – prot. Gen. 15185, è stato presentato progetto (D.I.A. n. 225/05) di variante al Permesso Edilizio n. 154 del 08/08/2002 (*vedi allegato n. 06: Variante al Permesso di costruire – D.I.A.*). In data 06/10/2005 il fabbricato è stato dichiarato Agibile/Abitabile con Certificato di Agibilità (*vedi allegato n. 10: Certificato di agibilità*).



DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di fallimento sono registrati al N.C.E.U. al foglio n. 9 particella n. 1115 sub n. 68, 69, 58 e 59 del Comune di Cosenza e sono tutti intestati alla ditta "

" (vedi allegato n. 04 - Accatastamento).

- **Particella n. 1115, sub n. 68**, con ubicazione in Via Popilia n 198/A n. B e n. C a Piano Terra, zona censuaria n. 2, categoria C/1 classe n. 8 di consistenza catastale 162 mq, con rendita di Euro 4.618,36;
- **Particella n. 1115, sub n. 69**, con ubicazione in Via Popilia n 198/D n. E a Piano Terra, zona censuaria n. 2, categoria C/1 classe n. 10 di consistenza catastale 36 mq, con rendita di Euro 1.388,86;
- **Particella n. 1115, sub n. 58**, con ubicazione in Via Popilia snc, interno n. 13 a Piano Terra, categoria AREA URBANA di consistenza catastale 12 mq;
- **Particella n. 1115, sub n. 59**, con ubicazione in Via Popilia snc, interno n. 14 a Piano Terra, categoria AREA URBANA di consistenza catastale 12 mq;

L'atto d'acquisto (vedi allegato n. 02 - Titolo di proprietà) ha per oggetto la compravendita dei sub n. 1, 58 e 59. Successivamente, attraverso regolare variazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Cosenza, il sub n. 1 è stato suddiviso nei sub n. 68 e n. 69, con l'aggiunta del soppalco per il sub n. 68. Dal sopralluogo effettuato emerge che, i sub n. 68 e n. 69 sono di fatto comunicanti anche se ben distinte catastalmente e lo stato dei luoghi risulta conforme allo stato catastale. Il fatto che entrambi abbiano una indipendenza catastale potrebbe favorirne la vendita o la locazione distinta.

4. INDAGINI DI MERCATO

Il sottoscritto ha svolto indagini di mercato presso il costruttore del fabbricato e presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio cittadino (Tecnocasa, Gallo Case, Frimm, ecc.), con particolare riguardo a locali commerciali ubicati in fabbricati "nuovi" o di recente costruzione. Non essendoci un florido mercato di compravendita di locali commerciali usati, sono stato costretto a stimare gli immobili come se gli stessi fossero completamente nuovi, cioè "al nuovo" alla

data della stima, sia per rifiniture interne/esterne che per stato di manutenzione interna degli immobili, stato di manutenzione esterna dell'edificio e per vetustà degli impianti. Successivamente ho provveduto a determinare il valore degli immobili allo stato "usato" facendo una stima dei lavori di ristrutturazione necessari affinché ogni singola unità di stima potesse essere equiparata "al nuovo". Dall'indagine svolta è emerso che nella zona, la richiesta di immobili simili a quelli oggetto di stima è buona sia per l'acquisto che per il fitto anche se, allo stato attuale, considerata la crisi economica che in questo periodo avvolge la città, la domanda è di molto inferiore all'offerta, a tal punto che, è attendibile stimare intorno al *-4% il saggio annuo di variazione dei prezzi*. Ad oggi, la quotazione unitaria media degli immobili commerciale risulta pari a **1800 Euro/mq**, con canoni di affitto che oscillano tra **8 e 20 Euro/mq mensili** per magazzini commerciali di dimensioni analoghe. Per quanto riguarda le superfici destinate a parcheggio (sub n. 58 e sub n. 59), si è provveduto a fare una valutazione distinta in quanto esse hanno un identificativo catastale distinto e come tale potrebbero avere un mercato autonomo non necessariamente legato alla vendita dei magazzini. Il valore unitario attribuito a tali superfici deriva dal prodotto tra la quotazione unitaria media degli immobili commerciale indicata sopra, pari a **1800 Euro/mq**, e il rapporto mercantile che il sottoscritto ha ritenuto di attribuire alla superficie secondaria dei parcheggi pari a 0,1, pertanto, tale valore unitario è stato stimato pari a **180 Euro/mq**. La macro-zona in cui sono inseriti gli immobili è caratterizzata da fabbricati i cui locali sono destinati prevalentemente ad attività commerciali, studi professionali e appartamenti per civile abitazione, per la maggior parte di nuova edificazione pertanto, la tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato del nuovo. La zona in cui sono ubicati gli immobili è semi centrale e presenta molti elementi positivi, infatti, essa dista circa 2 km dalle principali infrastrutture del centro della città di Cosenza (Municipio, Scuole, Chiese, Attività commerciali, Banche, Uffici postali, Uffici Professionali, Attività ricreative e sportive) con rapido accesso ai principali servizi della stessa. La viabilità è buona. In tale zona sarà probabile l'insediamento di nuovi fabbricati civili, in quanto, essa risulta di completamento e/o espansione.

5. STIMA ANALITICA

Il valore unitario di vendita per immobili simili in condizioni nuove "al nuovo" è risultato di circa **1.800,00 Euro/mq**, quotazione in linea con i valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato Euro/mq | | Superficie Netto/Lorda | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie Netto/Lorda |
|-----------|--------------------|------------------------|------|------------------------|--------------------------------|------|------------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 400 | 580 | L | 2,1 | 3,2 | Lorda |
| Negozi | NORMALE | 1200 | 1700 | L | 8,2 | 11,2 | Lorda |

Agenzia del Territorio – 1° semestre 2013 - **Fascia/zona:** Periferica/PERIFERICA EST- VIA POPILIA, REGGIO CALABRIA

Per i parcheggi esterni e per il soppalco si è ritenuto equo assumere un valore del rapporto mercantile rispettivamente pari a 0,1. Successivamente si è pervenuti alla seguente stima:

| Magazzino commerciale | | | Sub n. 68 | | |
|--|-----------------|------------------|------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Sup. principale | Sup. Secondaria | Rapp. Mercantile | Sup. Commerciale | Valore unitario "al nuovo" €/mq | Valore "al nuovo" unità di stima € |
| 178,00 | 30,00 | 0,1 | 181,00 | 1.800,00 | 325.800,00 |
| Magazzino commerciale | | | Sub n. 69 | | |
| Sup. principale | Sup. Secondaria | Rapp. Mercantile | Sup. Commerciale | Valore unitario "al nuovo" €/mq | Valore "al nuovo" unità di stima € |
| 42,60 | - | - | 42,60 | 1.800,00 | 76.680,00 |
| Parcheggio | | | Sub n. 58 | | |
| Sup. principale | Sup. Secondaria | Rapp. Mercantile | Sup. Commerciale | Valore unitario "al nuovo" €/mq | Valore "al nuovo" unità di stima € |
| - | 12,00 | 0,1 | 12 | 180,00 | 2.160,00 |
| Parcheggio | | | Sub n. 59 | | |
| Sup. principale | Sup. Secondaria | Rapp. Mercantile | Sup. Commerciale | Valore unitario "al nuovo" €/mq | Valore "al nuovo" unità di stima € |
| - | 12,00 | 0,1 | 12 | 180,00 | 2.160,00 |
| Valore di mercato del lotto di stima "al nuovo" | | | | | 406.800,00 € |

La stima del valore futuro è svolta come se gli immobili fossero completamente nuovi alla data della perizia, sia per stato di manutenzione esterno ed interno, che per rifiniture interne e vetustà degli impianti presenti. Successivamente si è provveduto a determinare il valore degli immobili "usati" stimando i lavori di ristrutturazione necessari affinché ciascuna unità di stima possa essere riportata "al nuovo", sia per rifiniture interne/esterne che per stato di manutenzione interna dell'immobile, stato di manutenzione esterna dell'edificio e per vetustà degli impianti.

| Stima costi Lavori di ristrutturazione necessari | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| UNITA' DI STIMA | Costo di ristrutturazione Euro/mq | Sup. da ristrutturare | Costo totale Ristrutturazione |
| SUB 68 - Loc. Commerciali | 50 | 181,0 | € 9.050 |
| SUB 69 - Loc. Commerciali | 50 | 42,60 | € 2.130 |
| SUB 58 - Parcheggio | 0 | 12,00 | € 0 |
| SUB 68 - Parcheggio | 0 | 12,00 | € 0 |
| Stima dei lavori per riportare gli immobili "al nuovo" | | | € 11.180,00 |

Assumendo un valore del saggio annuo di variazione dei prezzi pari a 0% e non - 4% per come sopra detto, in quanto la durata dei lavori di ristrutturazione necessari è pari a circa un mese; assumendo un valore del saggio di sconto annuo pari al 3% (tale saggio varia dal 3% al 5% per i lavori di ristrutturazione), si ottengono i seguenti valori di mercato delle unità di stima prima dei lavori, cioè allo stato "usato":

| Valori delle unità di stima allo stato "usato" | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| UNITA' DI STIMA | Valore di mercato "al nuovo" Euro | Valore di mercato "usato" Euro |
| SUB 68 - Loc. Commerciali | 325.800,00 | 307.300,00 |
| SUB 69 - Loc. Commerciali | 76.680,00 | 72.300,00 |
| SUB 58 - Parcheggio | 2.160,00 | 0 |
| SUB 68 - Parcheggio | 2.160,00 | 0 |
| Valore di mercato lotto di stima | € 406.800,00 | € 383.920,00 |

6. CONCLUSIONI E VALORE DI MERCATO

Si può concludere che, considerando quanto sopra detto, considerato che gli immobili sono risultati di medio pregio, che non hanno manifestato, all'atto del sopralluogo, alcun elemento che potesse mettere in discussione il loro utilizzo per lo sviluppo delle attività commerciali, considerato il livello di illuminazione diurna, i servizi igienici, l'areazione dei locali, il sottoscritto Ing. Francesco Lirangi, nato a Cosenza il 06/01/1979 e residente in Luzzi alla Via Cavoni n. 90, con studio tecnico in Cosenza su Viale G. Mancini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza dal 2004 col n. 3978, valutato direttamente lo stato dei locali oggetto di stima, i documenti catastali, i documenti attestanti la legittimità urbanistica, ritiene che, il più probabile valore di mercato del lotto di stima sarà:

383.920,00 €

da cui se ne deduce un valore (in cifra tonda).

384.000,00 €

Pertanto il sottoscritto perito esprime il parere che, al lotto di stima in argomento, composto dai **sub n. 68 - 69 - 58 - 59**, possa essere attribuito il più probabile valore di mercato, senza null'altro aggiungere, pari a:

384.000,00 €

Trecentottantaquattromilaeuro

Cosenza, 25/10/2013

Firma del tecnico

Ing. Francesco LIRANGI

Allegati:

1. Rapporto estimativo;
2. Titolo di proprietà;
3. Documentazione fotografica;
4. Accatastamento: Visure - Planimetrie catastali - Estratto di mappa - Elaborato Planimetrico;
5. Permesso di attività edilizia;
6. DIA;
7. Incarico CTP;
8. Planimetria di progetto;
9. Inquadramento territoriale;
10. Certificato di agibilità;