

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

PROCEDURA N.° 15/2010 R. F.

Consulenza Tecnica di stima di due immobili siti nel
Comune di Montalto Uffugo
relativa al fallimento

RELAZIONE

II TECNICO

ing. Andrea Sijinardi

INDICE

1.	Premessa.	pag. 3
2.	Sopralluogo.	pag. 5
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 5
	Quesito n. 1	pag. 5
	Quesito n. 2	pag. 5
	Quesito n. 3	pag. 6
	Quesito n. 4	pag. 7
	Quesito n. 5	pag. 10
	Quesito n. 6	pag. 10
	Quesito n. 7	pag. 10
	Quesito n. 8	pag. 11
	Quesito n. 9	pag. 11
	Quesito n. 10	pag. 12
	Quesito n. 11	pag. 13
4.	Conclusioni	pag. 18

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo del 11.02.2014	pag. 19
B	Documentazione Fotografica Aerea dei Fabbricati oggetto di pignoramento.	pag. 23
B1	Documentazione Fotografica Immobili siti a Montalto Uffugo (CS)	pag. 25
C	Rilievi beni oggetti di stima siti a Montalto Uffugo (CS)	pag. 31

ALLEGATI

1	Copia Certificato Ipotecario Speciale	pag. 33
2	Documentazione catastale Comune di Montalto Uffgo (CS)	pag. 76
3	Dichiarazione Amministratore di proprietà	pag. 81
4	Copia Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS)	pag. 83

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Incarico di coadiutore per la stima di immobili conferito al sottoscritto **Ingegnere Andrea Sijinardi** in data 11 Febbraio 2014 dal curatore del fallimento _____ nella persona dell'avv. Daniela Falcone.

Si riportano di seguito i **quesiti** formulati:

- 1) Verifichi il consulente, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al curatore quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore della società fallita e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto acquisito all'attivo fallimentare);*
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*
- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento*

ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) ed i dati catastali risultanti dalla trascrizione della sentenza di fallimento;*

6) *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

9) *Ddica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;*

10) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

11) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Dopo un attento studio della documentazione fornita dal curatore, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto ing. Andrea Sijinardi, si è recato presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio; Agenzia delle Entrate; Comune di Montalto Uffugo) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti sopra elencati.

2. SOPRALLUOGO

Alle ore 12:30 del **giorno 11.02.2014**, il sottoscritto ing. Andrea Sijinardi si è recato con il curatore avv. Daniela Falcone presso il Comune di Montalto Uffugo (CS)

per dare inizio alle operazioni di sopralluogo, provvedendo così ad effettuare adeguata documentazione fotografica degli immobili (**Appendice "B1"**) e a rilevarli riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "A"**).

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1: *Verifichi il consulente, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al curatore quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore della società fallita e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto acquisito all'attivo fallimentare;*

Il sottoscritto consulente ing. Andrea Sijinardi ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nel certificato ipotecario speciale protocollo n. cs 16964 del 18.02.2014 richiesto dall' avv. Daniela Falcone (**Allegato "1"**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

Quesito n. 2: *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

FORMALITA'

Dall'ispezione meccanografica, svolta presso la conservatoria dei registri immobiliari (**Allegato "1"**) risulta che, dal 02.01.1982 al 17.07.2009, gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- 1. ISCRIZIONE CONTRO** n. 16115 registro generale e n. 1952 del registro particolare, iscritta in data 22.07.2002 notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED].

COOP. A. R.L. contro [REDACTED], in relazione all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un importo di € 155.000,00 degli immobili siti in Montalto Uffugo (CS)
non oggetto di pignoramento)

2. **ISCRIZIONE CONTRO** n. 23032 registro generale e n. 5412 del registro particolare, iscritta in data 12.06.2007 notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED]

COOP. A. R.L. contro [REDACTED], in relazione all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un importo di € 250.000,00 degli immobili siti in Montalto Uffugo (CS) | non oggetto di pignoramento)

3. **ISCRIZIONE CONTRO** n. 5911 registro generale e n. 1209 del registro particolare, iscritta in data 02.03.2010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DISTACCATA, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] SRL, in relazione all' IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un importo di € 6.338,42 degli immobili siti in Montalto Uffugo (CS)

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** n. 18000 registro generale e n. 12404 del registro particolare, iscritta in data 03.06.2010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] S.R.L. contro [REDACTED] in relazione all'ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI degli immobili siti in Montalto Uffugo

Quesito n. 3: *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*

Il coadiutore per la stima ha provveduto ad acquisire per i beni oggetti di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Gli immobili oggetti di stima siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS) sono univocamente identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al:

- Consistenza 80 mq, con rendita catastale pari a Euro 995,73 (**Allegato "2"**).

- Foglio Consistenza 125 mq, con
rendita catastale pari a Euro 1.555,83 (**Allegato "2"**).

Quesito n. 4: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato a torre costruito negli anni '90, sito nel Comune di Montalto Uffugo alla

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato in cui è sito il locale commerciale presenta struttura in cemento armato, tamponature esterne in laterizio e facciate esterne intonacate e tinteggiate.

Ha forma rettangolare allungata con un solo ingresso sul lato Est, la parete di separazione posta sul confine Nord che separa il locale oggetto di stima dai locali adiacenti appartenenti ad altre proprietà è stata demolita per fondere il locale commerciale con quelli adiacenti (con D.I.A. N.6292 del 04.04.2003) al fine di ampliare e rendere unica la zona vendita dell'attività commerciale che vi si svolgeva.

Nel bene oggetto di stima è presente un locale bagno con relativo antibagno.

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni.

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile del locale commerciale è pari a 74 mq.

d) Identificativi catastali

Il locale commerciale oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio

Consistenza 80 mq, con rendita catastale pari a Euro 995,73 (Allegato "2").

e) Confini

Il locale commerciale confina a Nord e a Sud con altre proprietà, a Est dove è posto l'ingresso con la strada comunale Via Benedetto Croce e a Ovest con intercapedine.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Si allega dichiarazione fornita dall'amministratore pro-tempore del condominio Fausto Gallo relativo alle quote di quote di proprietà (**Allegato "3"**) pari a 23,1.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

la struttura portante dell'intero edificio è in cemento armato con tamponature esterne in muratura.

I solai son in laterocemento.

Come infissi interni abbiamo la sola porta del vano bagno in legno tamburato e dell'antibagno in alluminio e vetro.

Come infissi esterni abbiamo la serranda in metallo e vetrata con telaio in alluminio.

I pavimenti sono in *gress porcellanato*.

Le pareti si intonacate e tinteggiate di color bianco, nel bagno è presente un rivestimento con piastrelle in ceramica semplice fino a circa 1,50 metri.

Gli impianti idrico, elettrico, fognario sono presenti, con impianto elettrico da revisionare.

h) caratteristiche della zona

Il locale commerciale oggetto di stima è ubicato nella zona suburbana del Comune di Montalto Uffugo (CS) distante circa 14 Km dal capoluogo di provincia (Cosenza) (**Appendice "I" – Foto aerea Comune di Montalto Uffugo(CS)**).

È facile da raggiungere percorrendo la strada statale 19.

Sono presenti diverse attività commerciali quali supermercati, negozi di abbigliamento, farmacie, bar, tabacchi, istituti bancari, e negozi di ogni genere.

Ben servita la viabilità primaria che secondaria.

➤ **Locale commercial**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato a torre costruito negli anni '90, sito nel Comune di Montalto Uffugo alla

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato in cui è sito il locale commerciale presenta struttura in cemento armato, tamponature esterne in laterizio e facciate esterne intonacate e tinteggiate.

Ha forma rettangolare regolare con un due ingressi sul lato Nord, le tramezzature interne poste lungo i confini Sud ed Est che sepevano il locale commerciale dalle altre proprietà sono state demolite per fondere il locale stesso con i locali adiacenti di altra proprietà (con D.I.A. N.6292 del 04.04.2003) al fine di ampliare e rendere unica la zona vendita dell'attività commerciale che vi si svolgeva.

Attualmente il locale commerciale oggetto di stima risulta sprovvisto di servizi igienici, prima che venissero realizzati i lavori di fusione del locale con gli altri locali adiacenti erano presenti due bagni, per tale motivo sono presenti le predisposizioni per l'eventuale realizzazione di nuovi servizi igienici.

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni.

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile del locale commerciale è pari a 119 mq.

d) Identificativi catastali

Il locale commerciale oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio
con rendita catastale pari a Euro
1.555,83 (Allegato "2").

e) Confini

Il locale commerciale confina a Nord con Via Ungaretti e cabina Enel, a Sud e a Est con altre proprietà a Ovest con intercapedine.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Si allega dichiarazione fornita dall'amministratore pro-tempore del condominio
quote di quote di proprietà (**Allegato "3"**) pari a 23,4.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante dell'intero edificio è in cemento armato con tamponature esterne in muratura.

I solai son in laterocemento.

Come infissi esterni abbiamo due serrande in metallo e vetrate con telaio in alluminio.

I pavimenti sono in *gress porcellanato*.

Le pareti si intonacate ed in alcuni punti tinteggiate di color bianco.

Gli impianti idrico, elettrico, fognario sono presenti, con impianto elettrico da revisionare.

Sono presenti le predisposizioni per la realizzazione di due bagni.

h) caratteristiche della zona

Il locale commerciale oggetto di stima è ubicato nella zona suburbana del Comune di Montalto Uffugo (CS) distante circa 14 Km dal capoluogo di provincia (Cosenza) **(Appendice "I" – Foto aerea Comune di Montalto(CS))**.

È facile da raggiungere percorrendo la strada statale 19.

Sono presenti diverse attività commerciali quali supermercati, negozi di abbigliamento, farmacie, bar, tabacchi, istituti bancari, e negozi di ogni genere.

Ben servita la viabilità primaria che secondaria.

Quesito n. 5: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) ed i dati catastali risultanti dalla trascrizione della sentenza di fallimento;*

Non sono state rilevate difformità tra la descrizione attuale dei beni e quelli catastali risultanti dalla trascrizione della sentenza di fallimento.

Quesito n. 6: *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Il sottoscritto ing. Andrea Sijinardi non ha riscontrato difformità e mancanze nella documentazione catastale.

Quesito n. 7: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

- In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montalto Uffugo (CS), l'area nella quale sono ubicati gli immobili pignorati:
- Locale commerciale,
Consistenza 80 mq
 - Locale commerciale,
Consistenza 125 mq

Ricadono nella **Zona B/1 Zone di completamento e ristrutturazione (Allegato "4")**.

Quesito n. 8: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

➤ **Locale magazzino, Foglic**

➤ **Locale magazzino, Foglic**

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di stima, è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 31 del 07.03.1990 e successiva variante N. 135 del 28.11.1990 e N. 41 del 22.06.1992, rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo (CS) (**Allegato "4"**).

In data 28.04.1994 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità e Agibilità relativamente all'intero fabbricato.

In data 27.11.2003 è stato rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune Certificato di Agibilità dei sub. 2,3,6 e 54 (**Allegato "4"**).

Il fabbricato risulta conforme al progetto approvato.

Quesito n. 9: *dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;*

Gli immobili oggetti di stima possono essere venduti in singoli lotti:

<u>LOTTO N. 1</u>	<p>Locale magazzino sito nella zona suburbana del Comune di Montalto Uffugo (CS)</p> <p>Il locale magazzino è posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, ha un'altezza pari a 3 metri e superficie calpestabile pari a 74 mq è dotato di vano bagno con relativo antibagno. Il magazzino si presenta in discrete condizioni di manutenzione con unico</p> <p>L'immobile è univocamente identificato nel Catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio, , , mq, con rendita catastale pari a Euro 995,73</p>
--------------------------	---

<u>LOTTO N. 2</u>	<p>Locale magazzino sito nella zona suburbana del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla località</p> <p>Il locale magazzino è posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, ha un'altezza pari a 3 metri e superficie calpestabile pari a 119 mq. Il magazzino si presenta in discrete condizioni di manutenzione con due accessi da Via Ungaretti.</p> <p>L'immobile è univocamente identificato nel Catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) a _____, con rendita catastale pari a Euro 1.555,83</p>
--------------------------	--

Quesito n. 10: *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dalle ricerche effettuate gli immobili elencati qui di seguito non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11: *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

CRITERIO DI STIMA

I metodi di stima adottati per la valutazione degli immobili oggetto della presente perizia sono i seguenti:

si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge a valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari e stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie, alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

LOCALE MAGAZZINO

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie coperta 1 piano terra	80	1.00	80
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			80

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)
770,00	1.400,00	1.085,00

Viste le condizioni in cui versa il locale magazzino, dal momento che si ritiene necessario il ripristino della parete di separazione con i locali adiacenti posta sul confine Nord e la revisione dell'impianto elettrico si assume, pertanto, in via cautelativa il valore medio. Considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 80 \text{ (mq)} \times 1.085,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 86.800,00 \end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 73.780,00

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 74.000,00

LOTTO N. 2

LOCALE MAGAZZINO Foglio N. 36, Particella N. 503, sub. 6

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie coperta 1 piano terra	125	1.00	125
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			125

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)
770,00	1.400,00	1.085,00

Viste le condizioni in cui versa il locale magazzino, dal momento che si ritiene necessario il ripristino della parete di separazione con i locali adiacenti posta sul confine Nord e la revisione dell'impianto elettrico si assume, pertanto, in via cautelativa il valore medio. Considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 125 \text{ (mq)} \times 1.085 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 135.625,00 \end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 115.281,25

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 115.000,00

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ing. Andrea Sijinardi, avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ ispezione dell'immobile,
- ❖ effettuazione di visure e ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, la Conservatoria dei Registri e l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS),
- ❖ stima del valore,
- ❖ richiesta certificati,
- ❖ risposta ai singoli punti dei quesiti posti,

ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli dal curatore avv. Daniela Falcone rassegna la presente relazione completa di allegati.

Pietrafitta li, _____

Il Consulente Tecnico
Ing. Andrea Sijinardi

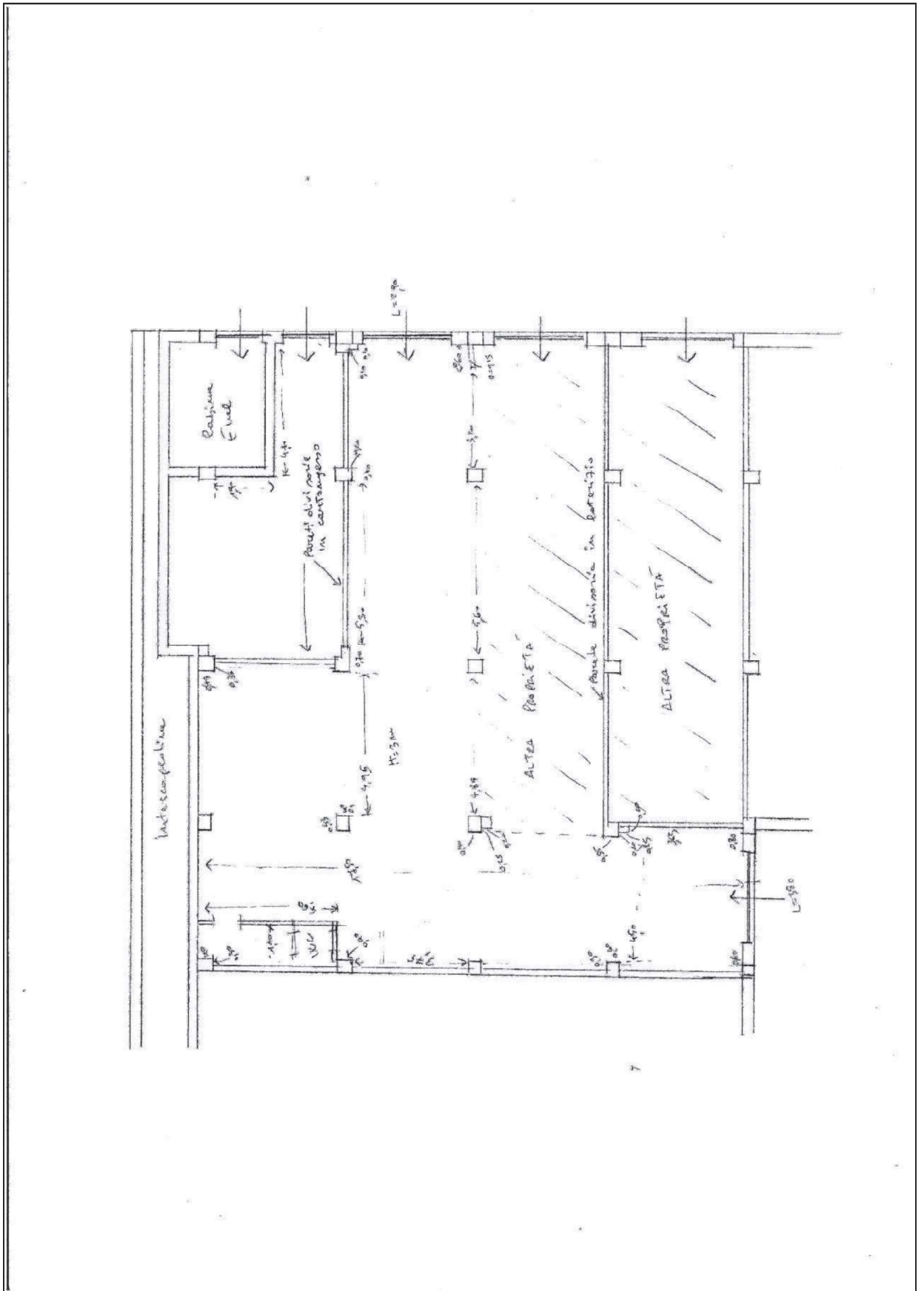
APPENDICE

“A”

**Verbale di sopralluogo del
11 Febbraio 2014**

		Fallimento GINER srl
		curatore av. Daniela Falcone
		Perito ing. Andrea Sijimoroli
		Verbale di sopralluogo
		L'anno due mila quattrocento dieci il giorno 11 del mese di Febbraio il sottoscritto ing. Andrea Sijimoroli nominato perito per la stima degli immobili acquisiti all'atto del fallimento (fallimento GINER srl - Trib. di Cosenza RF 15/2010) alle ore 12,30 si è recato con il curatore (av. Daniela Falcone) nel comune di Montalto Uffugo (CS) alla località "scalo" alla via Benedetto Croce per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica. Il sottoscritto inizia il sopralluogo rilevando per il momento le caratteristiche architettoniche e di finitura dell'edificio di cui fanno parte i negozi oggetto di stima, nonché lo stato dei luoghi dove l'immobile è inserito. All'interno dei suddetti negozi il sottoscritto perito provvede al rilievo degli stessi, come da planimetria riportata su separato foglio, rileva lo stato di manutenzione dei negozi provvedendo altresì ad effettuare adeguata documentazione fotografica.

		La manutenzione che riguardava i due negozi oggetto di stima sono state demolite.
		Sono presenti alcune parti divisorie realizzate con pennele in cortospesso e



APPENDICE

“B”

Documentazione Fotografica Aerea degli immobili oggetti di pignoramento Comune di Montalto Uffugo (CS)



APPENDICE

“B 1”

Documentazione fotografica

Locale magazzino –

Locale magazzino – |



Foto N.1: Ingresso magazzino sub. 6 lato via Benedetto Croce.



Foto N.2: Ingresso magazzino sub. 54 lato via Ungaretti.



Foto N.3: Interno magazzino sub. 6



Foto N.4: Interno magazzino sub. 6

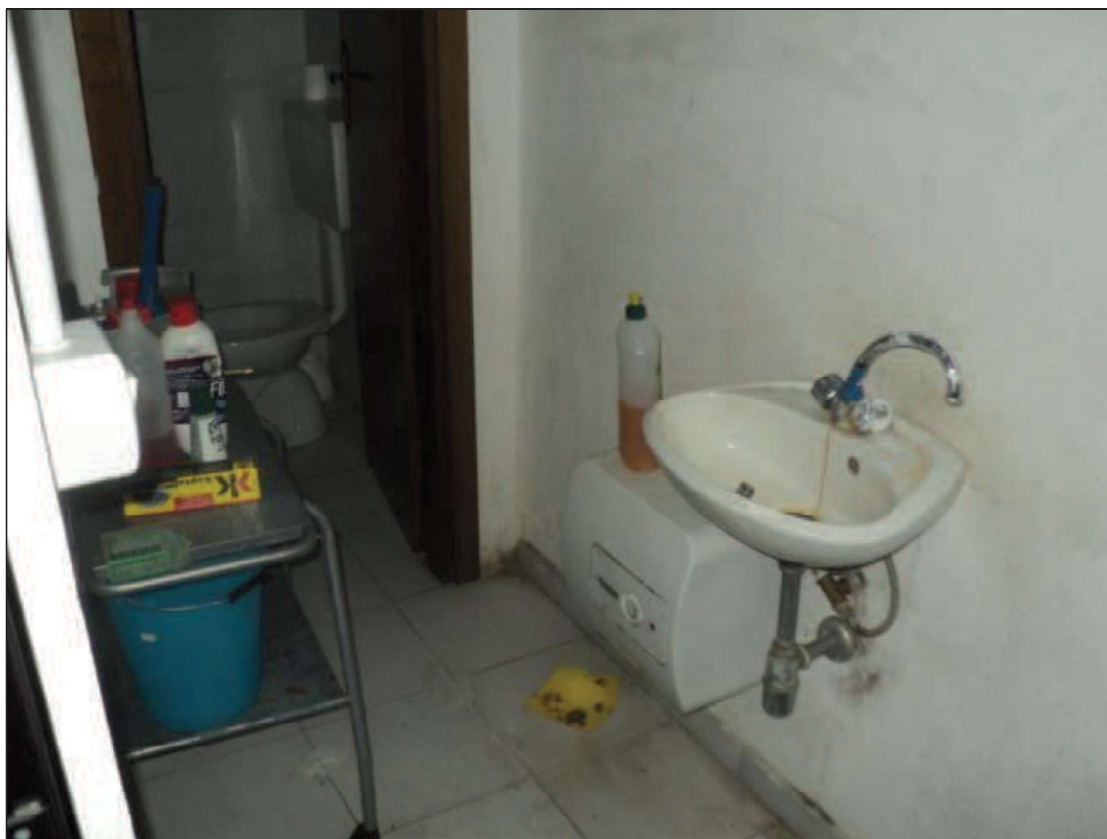


Foto N.5: Locale bagno magazzino sub. 6

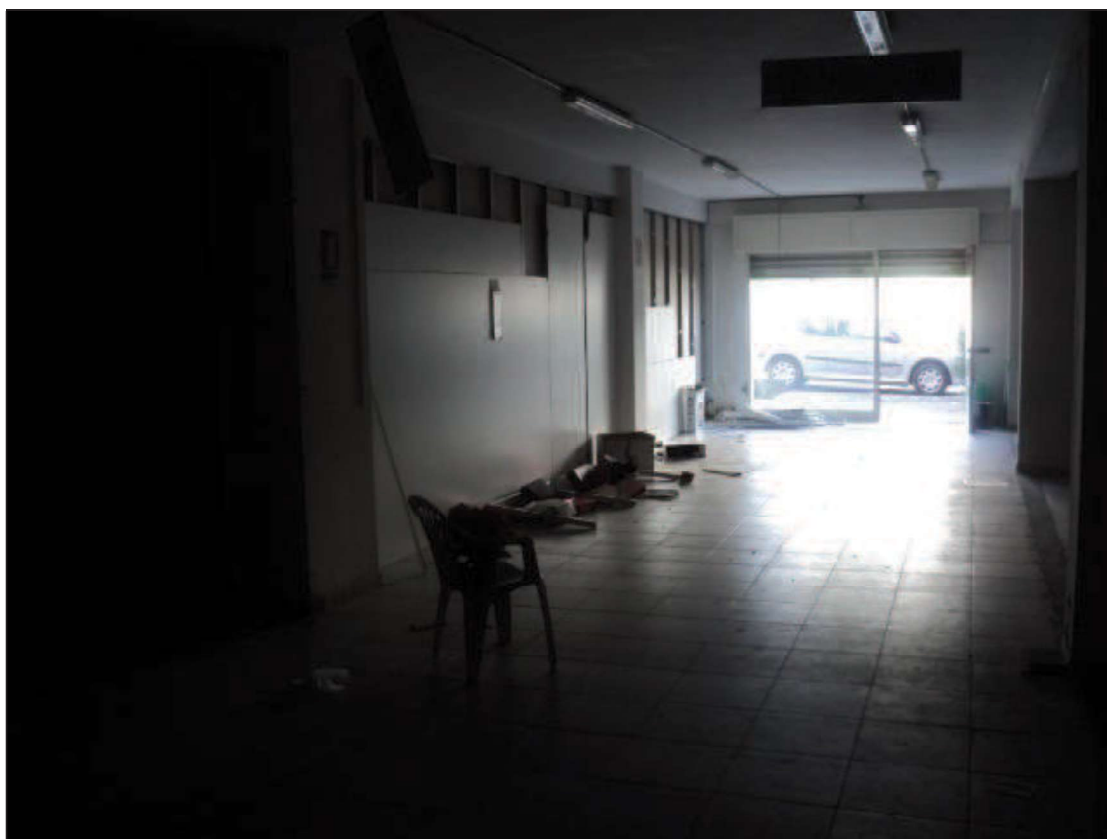


Foto N.6: Interno magazzino sub. 54



Foto N.7: Interno magazzino sub. 54



Foto NN.8,9: Interno magazzino sub. 54 (porzione del locale delimitata da separazione in cartongesso)



APPENDICE

“ C ”

Rilievi beni oggetti di stima siti a Montalto Uff. (CS)

- **Pianta Locale magazzino** **in**
scala 1:100
- **Pianta Locale magazzino** **) in**
scala 1:100

