

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

PROCEDURE ESECUTIVE NN°62/06 E 38/07
PROMOSSA DA BANCA DI CREDITI

[REDACTED]
CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]


RELAZIONE DI CONSULENZA


IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Patrizia Cava)



1.0 - PREMESSA

La sottoscritta Arch. Patrizia Cava, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n°722 R.G., nonché a quello dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza, con studio professionale in Rende alla Via G. Verdi n°2, con ordinanza del 27 marzo 2008 (cfr allegato 2) veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Dott. Giuseppe Greco, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, Sezione Esecuzioni Immobiliari, e convocato per l'udienza del 26 gennaio 2010 per prestare il giuramento di rito e per ricevere i quesiti per la disposta C.T.U. (cfr allegato 1), a seguito d'istanza di vendita, prodotta da 



2.0 - OGGETTO DELLA DISPOSTA CONSULENZA

La presente consulenza mira a dar risposta ai quesiti formulati e di cui al verbale di udienza del 26.01.2010, quesiti che, per completezza di esposizione, vengono, qui di seguito integralmente vengono riportati:

- 1) *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché*

la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. La descrizione deve contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;
- b) caratteri generali e tipologici;
- c) estensione;
- d) identificazione catastale;
- e) confini;
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

3) stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 Cod. Proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare

ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);

- 4) determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*
- 5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
- 6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
- 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
 - a) la descrizione dei beni, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
 - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Per l'espletamento del predetto incarico il Sig. Giudice dell'Esecuzione concedeva un termine di giorni 60 (sessanta) e comunque entro la data della prossima udienza, il 08.06.2010 -.

Successivamente veniva concessa una proroga di giorni 40 e comunque entro il termine della successiva udienza fissata per il

12.10.2010 -.

3.0 - SOPRALLUOGHI -

La scrivente C.T.U., avuta cognizione dei fatti, così come in atti di procedura, effettuava un primo sopralluogo in data 10.02.2010 (cfr allegato 3), giusta rituale avviso dato alle parti così come costituitesi nell'udienza del 26.01.2010, durante il quale effettuava un'accurata e dettagliata documentazione fotografica unitamente a misurazioni utili ai fini dell'espletamento dell'incarico di che trattasi. Successivamente veniva fissato un secondo sopralluogo in data 12.02.2001 per la visita dell'immobile di Marano Principato.

4.0 - RELAZIONE DI CONSULENZA -

La presente relazione di consulenza racchiude due procedimenti esecutivi, n°62/2006 e 38/2007, che sono stati riuniti con ordinanza del Giudice dell'esecuzione in data 22.09.2007 depositata in cancelleria il 24.09.007.

Gli immobili di cui alle procedure esecutive riguardano:

- immobile sito nel Comune di Cosenza ubicato in Via Capoderose n°22/c, identificato in catasto al foglio 14 – particella 221 categoria C/3 - piano T-1;
- porzione immobiliare allo stato rustico costituito da un appartamento al piano terra e locale garage posto al piano seminterrato con annessa corte di pertinenza esclusiva,

identificati in catasto al foglio 4 particella 685 – sub 1 (appartamento) – 4 (garage) – 8 (corte esclusiva), tutti in corso di costruzione -.

Si procede a fornire risposte in ordine ai quesiti richiesti dal Giudice singolarmente per ogni immobile precedentemente descritto.

- Immobile sito nel Comune di Cosenza ubicato in Via Capoderose n°22/c, identificato in catasto al foglio 14 – particella 221 categoria C/3 - piano T-1 -

4.1 - RISPOSTA AL QUESITO N° 1 -

(Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. La descrizione deve contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;
- b) caratteri generali e tipologici;
- c) estensione;
- d) identificazione catastale;

- e) confini;
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;
 - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;) -.
- a) L'immobile oggetto di stima, adibito a locale commerciale (vendita di computer e materiale accessorio) è un fabbricato ubicato nel Comune di Cosenza, ad angolo tra Viale G. Mancini n°77 (già Viale Parco) e Via Capoderose n°22/c con accessi su ambedue le strade. Esso, oggetto della presente procedura esecutiva, riguarda un immobile che ha subito una ristrutturazione, avvenuta con D.I.A. presentata presso gli Ufficio Tecnico del comune di Cosenza in data 5.11.2004 n°623/04 di prot. (cfr Allegato n°5)-. Con tale ristrutturazione è stato effettuata un cambio della destinazione d'uso da C/3 a C/1 dell'immobile de quo. Esso è stato poi completato con la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza della relativa denuncia di variazione effettuata in data 30/11/2004, che si allega alla presente (allegato 6), generando due porzioni immobiliari, più precisamente:
- il subalterno 2, unità immobiliare, localizzata al piano terra ed al primo piano, del fabbricato anzidetto, con accesso

direttamente da Viale G. Mancini n°77;

- il subalterno 3, unità immobiliare, localizzata al piano terra ed al primo piano, dello stesso fabbricato, con accesso posto anch'esso su Via G. Mancini n°77 e su Via Capoderose n°22/c.

L'edificio è posto sul lato destro, senso Nord-Sud, di una delle vie più importanti e trafficate del Comune di Cosenza, Viale Giacomo Mancini, ed è situato nel pieno centro cittadino, circondato da numerosi esercizi commerciali ed altre abitazioni nonché da uffici municipali.

- b) Le unità immobiliari, di cui alla procedura esecutiva, fanno parte di un fabbricato ad uso commerciale, costituito da un unico corpo di forma quasi rettangolare, con un piano terra ed un primo piano fuori terra. Le unità immobiliari di tipo commerciale, oggetto del presente procedimento, hanno ottima esposizione, con aperture su due lati, Est e Nord ed Est e Sud. Il fabbricato è costituito da pilastra e travi in ferro, la muratura esterna è realizzata con blocchi di cemento successivamente intonacati a civile e successivamente tinteggiati. Il solaio intermedio è del tipo con travi in ferro e tavelloni e sovrastante soletta in cemento. Il collegamento tra il piano terra ed il primo piano è realizzato con due scale interne con struttura in acciaio. L'accesso da Viale Mancini avviene con due ampie aperture vetrate ed un portoncino in ferro, una seconda apertura è realizzata in via Capoderose

n°22/c il cui accesso avviene tramite una scala esterna ed una porta munita di serranda (cfr allegato 8).

Allo stato attuale l'immobile è costituito, al piano terra da un unico ambiente diviso in senso longitudinale, da una parete divisoria in cartongesso, che presenta due ampie aperture, in due locali destinati una all'esposizione e l'altra alla vendita, oltre ad un disimpegno per la scala e ai relativi servizi igienici. Anche il primo piano si presenta come quello sottostante ma adibito a deposito e a tre ambienti per uffici.

La scrivente passa ora alla descrizione dettagliata di ogni singola unità immobiliare e per una migliore comprensione, vengono raggruppati, in questo sottoparagrafo, per ognuna di essi, anche i paragrafi c) - d) - e) -.

b.2) L'unità immobiliare commerciale posta al piano terra ed identificata catastalmente con il sub. 2, è costituita da un unico ambiente, avente un'altezza di mt. 3,20, da un piccolo ripostiglio e da un bagno. In essa sono presenti le seguenti rifiniture: pavimento in clinker; pareti e soffitto intonacate e tinteggiate; porta d'ingresso costituita da serranda metallica avvolgibile; l'impianto elettrico risultava esistente, come pure l'impianto di climatizzazione -. In fondo al locale, è ubicata una scala in acciaio (cfr. allegato 8), che collega la suddetta superficie con altra posta al piano superiore, avente quest'ultima un'altezza variabile da mt 3,10 a mt 2,10. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq 185.33

circa (cfr allegato 4). La stessa risulta censita in Catasto Urbano al foglio 14 particella 221 - sub 2 del Comune di Cosenza (CS), in ditta a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Detta unità immobiliare confina a Nord ed Est con strada comunale, a Sud con altra ditta, ad Ovest altra ditta -.

b.2) L'unità immobiliare commerciale posta al piano terra ed identificata catastalmente con il sub. 3, è costituita da un ambiente, avente un'altezza di mt. 3.20, dal quale si accede al bagno, al laboratorio tecnico, ad un ufficio ad un altro bagno e ad un zona nel quale è ubicata una scala in acciaio (cfr. allegato 8), che collega detto ambiente con altro posto al piano superiore (sub 3), avente quest'ultimo un'altezza variabile da mt 3,10 a mt 2,10. Al detto piano trovasi un ambiente destinato a deposito ed un altro ad ufficio. Negli ambienti sopra citati sono presenti le seguenti rifiniture: pavimento in clinker; pareti e soffitto intonacate e tinteggiate; porta d'ingresso costituita da serranda metallica avvolgibile; l'impianto elettrico risultava esistente, come pure l'impianto di climatizzazione; L'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq 290,56 circa (cfr allegato 4). La stessa risulta censita in Catasto Urbano al foglio 14 particella 221 - sub 3 del Comune di Cosenza (CS), in ditta a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Detta unità immobiliare confina a Nord ed Est con strada comunale, a Sud con altra ditta, ad Ovest altra ditta.

f) Gli immobili oggetti di pignoramento sono stati acquistati dalla stessa ditta [REDACTED]

[REDACTED]

g) Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione, all'epoca dell'effettuato sopralluogo, risultavano in possesso del pignorato [REDACTED]

h) Da consultazione esperita dallo scrivente, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cosenza, risulta che :

- L'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione autorizzata con D.I.A. presentata presso gli Ufficio Tecnico del comune di Cosenza in data 5.11.2004 n°623/04 di prot. (cfr Allegato n°5) dall'attuale proprietà -. Con tale ristrutturazione oltre al cambio della destinazione d'uso da C/3 a C/1 dell'immobile de quo sono stati autorizzati anche lavori necessari per il corretto utilizzo dell'attuale attività commerciale.
- l'edificio del quale fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione ricade parte in "Zona di completamento B4"

e parte in viabilità nel Piano Attuativo Unitario (P.A.U.) "Via G. Mancini – Via Capoderose", giusta certificato di destinazione urbanistica rilasciato a chi scrive in data 12.05.2010 (cfr allegato 5);

4.2 - RISPOSTA AL QUESITO N° 2 -

(Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)

Come specificato nel paragrafo precedente per gli immobili oggetto della presente relazione esistono degli atti autorizzativi con i quali sono state sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione -.

4.3 - RISPOSTA AL QUESITO N° 3 -

(Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate nel ventennio, da chi scrive, sulle unità oggetto di pignoramento (cfr allegato 6.2) risultano le seguenti trascrizioni a favore e contro:

- trascrizione a favore del 10/10/2003 Registro Particolare 18724 Registro Generale 25115 Pubblico Ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] repertorio n°15964 del 30/09/2003 – Atto di compravendita;
- trascrizione contro del 03/07/2006 Registro Particolare 15012 Registro Generale 22219 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 2176 del 3/6/2006, atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili – Immobili siti in Cosenza;

4.4 - RISPOSTA AL QUESITO N° 4 -

(Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata)

Il presente quesito viene strutturato in specifici sottoparagrafi, seguendo un ordine logico mirato a fornire tutte le necessarie indicazioni, che conducono, quale risultato finale, ai valori della richiesta stima immobiliare.

Attese le finalità del presente lavoro chi scrive ha ritenuto utile improntare, per quanto possibile, lo stesso ai criteri di cui al "CODICE

DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI" (ITALIAN PROPERTY VALUATION STANDARD), così come di recente formatosi, per poter disporre di "una metodologia di valutazione condivisa, identificabile anche a livello internazionale, univoca e agevolmente applicabile".

Il detto Codice nasceva, infatti, dalla constatazione delle diversità metodologiche di valutazione in uso in Italia, metodologie tutt'altro che univoche, che hanno determinato molteplici inconvenienti, tra cui, per l'appunto, anche pesanti sofferenze bancarie relative a finanziamenti afferenti beni immobiliari.

L'esigenza, pertanto, di dotare il mercato dei detti beni di un codice largamente condiviso da assumere, come riferimento, nelle transazioni immobiliari e per le valutazioni di assets rilevanti, quali, ad esempio, il patrimonio dei fondi immobiliari, inducevano il Comitato Tecnico Scientifico dell'O.N.M.I. a formulare un articolato in grado di costituire, per tutti i soggetti interessati (proprietari, professionisti e sistema finanziario), un efficace punto di riferimento, scientificamente ed economicamente fondato.

Il conseguimento di tale obiettivo di valenza strategica per il sistema Paese coinvolgeva, pertanto, sinergicamente una molteplicità di istituzioni ed enti: Abi, Censis, Confedilizia, Fiaip, INU, Poste Italiane, Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane, Uni, Unioncamere, Università Bocconi unitamente al Ministero delle Finanze, Dipartimento del Territorio.

L'applicazione delle linee guida contenute nel detto Codice, pur se allo stato non ancora cogente, costituisce ancora, nella specifica

realità italiana, un valido aiuto interpretativo dell'applicazione del Sistema Qualità Totale relativo alle attività informative e/o estimative in ambito immobiliare.

Entrando nello specifico, la metodologia, su cui viene improntato il presente lavoro, è da ricondurre a due principali categorie, così definite:

- approccio legato al processo, con cui si definiscono le specifiche della valutazione in termini di articolazione delle attività propedeutiche al processo valutativo;
- approccio legato al prodotto, che consiste nel definire le specifiche della valutazione in termini di articolazione del contenuto finale della stima, che, prescindendo dall'organismo o soggetto valutatore, possono essere applicate da una pluralità di soggetti.

Detto approccio trova le espressioni più rappresentative nel noto "Red Book", così come derivato dall'"Appraisal and Valuation Manual of Royal Institute of Chartered Surveyors", nonché ne "La Charte de l'expertise en évaluation immobilière" per la razionalizzazione delle valutazioni in Francia.

Detti due casi nazionali, non considerati isolatamente, sono stati nel detto Codice analizzati anche alla luce delle norme che, a livello internazionale, organizzano l'attività di valutazione.

In particolare lo studio anzidetto ha preso pure in esame le norme I.S.O. e gli sforzi compiuti da varie associazioni internazionali, fra cui il TEGOVA, per pervenire ad un'unificazione di termini, concetti e procedure nel campo delle stime immobiliari.

Alla stima di questi principi, così come indicati dal più volte menzionato CODICE, viene improntata la presente relazione di stima.

Saranno, perciò, specificatamente ed in dettaglio indicati nei successivi paragrafi, oltre ai dati già esposti in premessa (committenza, particolarità e scopo della valutazione, periodi di riferimento), anche i seguenti altri aspetti:

- a) l'esistenza degli atti autorizzativi all'uso, eventuali vincoli e quant'altro attinente;
- b) fonti impiegate per la valutazione e loro attendibilità;
- c) valutazione del bene;
- d) altre eventuali utili informazioni.

I dati metrici saranno derivati dalla documentazione presente in atti, con controlli a campione in loco, laddove è stato possibile eseguirlo.

A tal proposito i valori delle stime saranno riferite alla c.d. superficie commerciale, rappresentata dalla superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e della metà di quella relativa ai muri di confine, con ciò anche richiamandosi le norme UNI 10750 "Agenzie Immobiliari – Requisiti del servizio elaborati dall'UNITER".

La superficie commerciale comprenderà, laddove esistente, le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, tutte ponderate mediante l'utilizzo d'opportuni coefficienti, ulteriormente pure differenziati in funzione della destinazione del fabbricato ed in considerazione degli usi locali. Sotto detta specie l'articolazione più ricca di coefficienti è quella proposta dal "Consulente immobiliare - Il

Sole 24 ORE”, cui chi scrive farà prevalente riferimento, anche in considerazione dell'autorevolezza della fonte specialistica, operante da oltre un decennio nel detto settore.

Il procedimento di stima che si adotterà sarà quello c.d. “Sintetico”, in seguito ed in dettaglio meglio illustrato.

4.4.1 - CRITERI DI STIMA ADOTTATI -

Il procedimento che per il caso di specie si reputa potersi adottare per la richiesta stima dei precitati beni è quello “sintetico” anche detto “*monoparametrico*”, su cui si è già in precedenza, chi scrive, in linea generale soffermato.

Più segnatamente, per i fabbricati, lo stesso si basa sulla ricerca del più probabile valore di mercato di un parametro unitario (euro al metro quadrato) con riferimento alle norme UNI precitata, nonché agli usi ed alle consuetudini locali.

In buona sostanza viene preliminarmente ricercata, con riferimento ai valori medi di mercato ufficializzati da pubblicazioni specialistiche, la quotazione media indicativa, relativa al periodo in esame, per i beni di specie (abitazioni e negozi), avutosi riguardo della zona urbana in cui gli stessi ricadono.

Ai fini delle valutazioni specifiche vengono applicati a dette quotazioni “coefficienti di differenziazione” allo scopo di tenere in debito conto età, qualità e stato d'uso degli edifici, l'altezza del piano, il

tipo di struttura (conglomerato cementizio armato o muratura), le eventuali diverse destinazioni da quelle ordinarie, la disponibilità dell'immobile (libero o locato) e talune altre caratteristiche particolari, quali, la presenza di parcheggi e di opere di urbanizzazione secondaria (verde, etc.) e quanto altro attinente il giudizio di stima (Cfr. F. Tamborrino – Annuario Immobiliare – Pirola Editore, Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore - ed altre pubblicazioni specialistiche) -.

Le superfici degli immobili di che trattasi sono considerate al lordo di murature e di tramezzi divisorii, secondo le dette norme UNI, tenutosi anche conto degli usi locali, e, quindi, calcolate con metodo geometrico sulla base delle varie piante fornite alla scrivente .

Si pone ancora in evidenza che in presenza di particolari circostanze e caratteristiche vengono adottati coefficienti di esposizione o di funzionalità o similari per quelle unità immobiliari, che si ritiene presentino fattori sensibilmente discostantisi dall'ordinarietà -.

4.4.2 - PARAMETRI GENERALI DI STIMA ADOTTATI -

Base di riferimento sono i valori medi parametrici per dette tipologie edilizie, così come riportati nella pubblicazione specialistica *“Annuario Immobiliare - Il Sole 24 Ore” del 15.06.2010*, considerandosi, quanto ad epoca di stima, quella di cui alla citata relazione.

Si è, inoltre, proceduto a verificare gli stessi con mirate ricerche di mercato, interpellando agenzie immobiliari, vagliando gli esiti dei confronti sulla base dell'esperienza professionale maturata dallo scrivente nel predetto settore e ai dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr allegato7) -.

Unità immobiliari di tipo commerciale -

Valore all'anno 2010 ed al nuovo di unità immobiliare di tipo medio, ubicata in:

Cosenza zona centro: € 4.800,00 al mq

Coefficienti di differenziazione (Cfr. F. Tamborrino, op. cit.):

Coefficienti di età, qualità e stato:

il valore medio a nuovo, indicato nella cennata pubblicazione, viene corretto per il necessario adeguamento, utilizzando coefficienti di differenziazione, che riguardano l'età, la qualità e lo stato di conservazione dell'edificio, operandosi, altresì gli opportuni distinguo:

a.1) ETA', con le seguenti classificazioni:

Età da 41 a 60 anni;

a.2) QUALITA', con le seguenti ripartizioni:

Signorile: caratteristiche tipo signorile, buona qualità dei materiali;

Non signorile: caratteristiche medio-moderne, buona qualità dei materia di costruzione;

a.3) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni:

Ottimo: quando non necessita alcuna opera per utilizzare l'immobile;

Buono: quando sia necessaria la sola manutenzione ordinaria per l'utilizzo dell'immobile;

Mediocre: quando sono necessarie opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di costo notevole per utilizzare l'immobile;

Pessimo: quando siano necessarie opere di manutenzione e ripristino la cui spesa sia equivalente a quella di una ristrutturazione totale.

Coefficienti di differenziazione (Cfr.:Annuario Immobiliare di F. Tamborrino da il Consulente Immobiliare):

Coefficiente di età qualità e stato:

età dell'edificio : 41 – 60 anni;

qualità : non signorile

stato ottimo = 0,80

stato buono = 0,75

zone commerciali favorevoli : 1,25 – 1,50

Per quanto riguarda le unità immobiliari destinate ad attività commerciali (negozi) la superficie complessiva del vano viene suddivisa, ai fini della stima, in due porzioni, che caratterizzano per l'appunto la zona magazzino e retromagazzino, estese rispettivamente due terzi ed un terzo dell'intera superficie, alle quali sono per tale ragione attribuiti valori diversi (cfr. a tal proposito C. Forte – B. De Rossi - "Principi di economia ed estimo" ETAS Libri).

Nel caso in specie, la scrivente, invece, considerato che l'unità immobiliare è di fatto suddivisa in due piani ha inteso attribuire la zona magazzino quella posta al piano terra, mentre la parte superiore a retromagazzino, quindi deposito.

In particolare per la valutazione del retromagazzino si applica un abbattimento del valore base del 50%.

4.4.3 – STIMA DEI BENI IMMOBILI –

Premesso che allo stato, per come già precedentemente espresso, l'immobile non risulta essere diviso in due unità immobiliari, così come da planimetrie catastali, ma, bensì in due unici ambienti uno posto al piano terra e l'altro posto al piano primo (cfr allegato n°4) complementari tra di loro. Considerato, a parere di chi scrive, che i lavori necessari per poter dividere anche fisicamente gli immobili oggetto di pignoramento in modo da poter effettuare una successiva possibile vendita separata non supera la spesa stimata di circa € 1.000,00 essi vengono stimati così come catastalmente

identificati.

Si passa ora, quindi, alla stima dei beni immobili, oggetto della presente relazione -.

Partendo dal valore attuale al nuovo, si applicano i diversi precitati coefficienti di differenziazione, secondo le fattispecie, ricavandone il più probabile valore di mercato.

- Unità immobiliare sita nel Comune di Cosenza alla Via Capoderose – piano terra -

N.C.E.U. – fg. 14 – part. 221 – sub 2 – cat. C/1 - classe 8 – mq 106

Per quanto riguarda il valore attuale a nuovo da applicare per il caso di specie, lo scrivente considera quanto segue:

- l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata su un'asse viario, da sempre considerato una delle principali arterie della città ed in un contesto urbano e di viabilità esistente tali da garantirne una buona valenza ai fini commerciali;
- di recente, insieme alle zone limitrofe è oggetto di un piano di riqualificazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- la via principale di ubicazione dell'immobile è posta quasi a margini del perimetro del centro storico;
- allo stato nelle vicinanze sono presenti uffici comunali, banche, villa comunale, ipermercati, parcheggi pubblici e privati, oltre ad diversi uffici pubblici e privati.

- **valore attuale a nuovo** € **4.800,00 al mq**

coefficienti moltiplicativi

età, qualità e stato: buono 0,75

- Unità immobiliare sita nel Comune di Cosenza alla Via Capoderose – piano terra -

N.C.E.U. – fg. 14 – part. 221 – sub 3 – cat. C/1 - classe 8 – mq 188

Per quanto riguarda il valore attuale a nuovo da applicare per il caso di specie, lo scrivente considera quanto segue:

- l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata su un'asse viario, da sempre considerato una delle principali arterie della città ed in un contesto urbano e di viabilità esistente tali da garantirne una buona valenza ai fini commerciali;
- di recente, insieme alle zone limitrofe è oggetto di un piano di riqualificazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- la via principale di ubicazione dell'immobile è posta quasi a margini del perimetro del centro storico;
- allo stato nelle vicinanze sono presenti uffici comunali, banche, villa comunale, ipermercati, parcheggi pubblici e privati, oltre ad diversi uffici pubblici e privati.

- **valore attuale a nuovo** € **4.800,00 al mq**

coefficienti moltiplicativi

età, qualità e stato: buono 0,75

zone commerciali favorevoli : 1,25 – 1,50

valore di mercato unitario risultante

$$0,75 \times (1,25+1,50)/2 \times \text{€ } 4.800,00/\text{mq} = \text{€ } 4.950,00 \text{ al mq}$$

superficie commerciale: mq. 290,56

superficie magazzino : mq. 147,40

superficie retromag. : mq. 143,16

più probabile valore attuale di mercato:

$$\text{mq } 147,40 \times \text{€}/\text{mq } 4.950,00 = \text{€ } 729.630,00$$

$$\text{mq } 143,16 \times (0,50 \times \text{€}/\text{mq } 4.950,00) = \text{€ } \underline{354.321,00}$$

$$\text{sommano} \quad \text{€ } 1.083.951,00$$

$$\text{in cifra tonda} \quad \text{€ } \mathbf{1.084.000,00}$$

(diconsi euro unmilionezeroottantaquattro/00

4.5 – RISPOSTA AL QUESITO N°5 -

(Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi)

Per quanto sopra espresso è possibile la divisione in lotti differenti, in quanto con modesti lavori l'immobile si può dividere in due unità immobiliari distinte e separate fra loro, con accesso indipendente -.

4.6 – RISPOSTA AL QUESITO N°6 -

(Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato)

Essendo beni di proprietà di società in regime di impresa, il trasferimento della proprietà immobiliare oggetto di pignoramento è soggetto all'imposta proporzionale di registro ipotecale e catastale ed I.V.A. -.

4.7 – RISPOSTA AL QUESITO N°7 -

(Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;**

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati)

Descrizione dei beni:

- Unità immobiliare, con accesso da Viale Mancini, composta da un piano terra adibito alla vendita ed un primo piano utilizzato come deposito;
 - unità immobiliare, con accesso su Viale G. Mancini e su Via Capoderose, composta da un piano terra adibito principalmente alla vendita ed un primo piano utilizzato come deposito ed uffici;
- tutti facenti parte di un unico fabbricato situato su Viale G. Mancini e Via Capoderose del Comune di Cosenza -.

Identificazione catastale:

- Unità immobiliare n°1: foglio 14 - partic. 221 - sub 2;
- Unità immobiliare n°2: foglio 14 - partic. 221 - sub 3;

Natura del diritto e provenienza dell'immobile:

Allo stato gli immobili oggetto del pignoramento sono in possesso del ditta [REDACTED] in virtù dell'atto di acquisto con atto di [REDACTED] registrato a Cosenza il 20.10.2003 al n°6392 Serie IV-.

Condizione:

L'immobile allo stato non risulta utilizzato da nessuno, così come risulta dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr allegato n°8).

Limitazioni e vincoli:

Esistono, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) verbale di pignoramento immobili iscritto in data 03.06.2006 al n°2176 di rep. a favore [REDACTED]

[REDACTED]

- foglio 14 particella 221 sub 2;

- foglio 14 particella 221 sub 3;

contro

- [REDACTED]

Valore di stima:

Riepilogando, si hanno, quindi, i seguenti valori di stima per gli immobili, che ci occupano:

1) unità immobiliare: fg 14 – partic. 221 – sub 2 : € 671.000,00;

2) unità immobiliare: fg 14 – partic. 221 – sub 3 : € 1.084.000,00;