

Fallimento [REDACTED] S.A.S. di [REDACTED] & C. - n° 17/2017 R.F. Tribunale di
Castrovillari

Relazione stima

Giudice Delegato dott.ssa Giuliana Gaudiano – Curatore dott. Pierdamiano Dima

Ing. Francesco Mordente – [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

m

1. Premessa.

Io sottoscritto ing. Francesco Mordente, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, con studio in Rende alla via [REDACTED], sono stato nominato in data 04.01.2021, dal Curatore, dott. Pierdamiano Dima, esperto estimatore nel fallimento della società [REDACTED] S.A.S. di [REDACTED] & C.

Oggetto dell'incarico è la stima all'attualità dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

I beni immobili acquisiti al fallimento sono i seguenti:

Comune di Cassano All'Jonio

- Proprietà per 1/9 di un negozio sito in c.da Laghi di Sibari identificato al catasto fabbricati al Fg. 68 P.IIIa 244 sub. 1 – Zona Cens. 3 - cat. C/1 classe 2 - cons. 55 mq – superficie catastale totale 59 mq – Rendita 994,18 €;
- Proprietà per 1/9 di un negozio sito in c.da Laghi di Sibari identificato al catasto fabbricati al Fg. 68 P.IIIa 244 sub. 2 – Zona Cens. 3 - cat. C/1 classe 2 - cons. 39 mq – superficie catastale totale 46 mq – Rendita 704,96 €;
- Proprietà per 1/9 di un negozio sito in c.da Laghi di Sibari identificato al catasto fabbricati al Fg. 68 P.IIIa 244 sub. 3 – Zona Cens. 3 - cat. C/1 classe 2 - cons. 39 mq – superficie catastale totale 44 mq – Rendita 704,96 €;
- Proprietà per 1/9 di un negozio sito in c.da Laghi di Sibari identificato al catasto fabbricati al Fg. 68 P.IIIa 244 sub. 4 – Zona Cens. 3 - cat. C/1 classe 2 - cons. 57 mq – superficie catastale totale e 61 mq – Rendita 1.030,33 €;
- Proprietà per 1/9 di un magazzino sito in c.da Laghi di Sibari identificato al catasto fabbricati al Fg. 68 P.IIIa 244 sub. 16 – Zona Cens. 3 - cat. C/2 classe 3 - cons. 28 mq – superficie catastale totale 31 mq – Rendita 88,21 €;
- Proprietà per 1/9 di una villetta a schiera sita in c.da Laghi di Sibari identificato al catasto fabbricati al Fg. 69 P.IIIa 57 sub. 5 – Zona Cens. 3 - cat. A/2 classe 1 - cons. 7,5 vani – superficie catastale totale 162 mq – Totale escluse aree scoperte 134 mq – Rendita 581,01 € con corte part. 57 sub. 37 e corte p.IIIa 167 sub 4;

Comune di Corigliano-Rossano

- Proprietà per l'intero di un appartamento sito in località Cantinella – via Nazionale s.n.c identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.IIIa 1594 sub. 12 – Zona Cens. 2 - cat. A/2 classe 1 - cons. 7 vani – superficie catastale totale 167 mq – Totale escluse aree scoperte 144 mq – Rendita 488,05 €;
- Proprietà per l'intero di un box auto sito in località Cantinella – via Nazionale s.n.c identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.IIIa 1594 sub. 15 – Zona Cens. 2 - cat. C/6 classe 4 - cons. 16 mq – superficie catastale totale 17 – Rendita 20,66 €;

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data 10.03.2021 mi sono recato con il Curatore dott. Pierdamiano Dima presso gli immobili acquisiti al fallimento siti nei comuni di Cassano All'Ionio e Corigliano-Rossano ho avuto modo di effettuare il rilievo metrico e fotografico degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

In data 20 gennaio 2021 tramite PEC ho inviato al protocollo dell'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano-Rossano richiesta di accesso ad atti per verificare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari acquisite al fallimento site nel comune (all. 1).

In data 20 marzo 2021 tramite SUE ho inviato richiesta di accesso ad atti al comune di Cassano All'Ionio per verificare la regolarità urbanistica della costruzione in cui ricadono l'appartamento e il garage acquisiti all'attivo fallimentare siti nel comune (all. 2).

In data 01.04.2021, non appena gli uffici comunali del comune di Corigliano-Rossano hanno reperito la documentazione richiesta, mi sono recato presso l'Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Corigliano-Rossano per acquisire copia degli elaborati d'interesse presenti presso l'Ente (all. 3).

In date diverse, per via telematica, ho acquisito dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio le visure catastali, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali d'interesse (all. 4 - 5).

3. Descrizione e stima dei beni acquisiti al fallimento.

3.1 Criteri di stima.

La stima del valore commerciale dei beni acquisiti all'attivo fallimentare viene condotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di valutazione compravenduti sul libero mercato immobiliare.

Le superfici commerciali dei fabbricati verranno calcolate secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se confinanti con altra proprietà.

Per la determinazione del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale dei fabbricati sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) ed è stata effettuata una ricerca di immobili simili proposti in vendita dalle agenzie immobiliari.

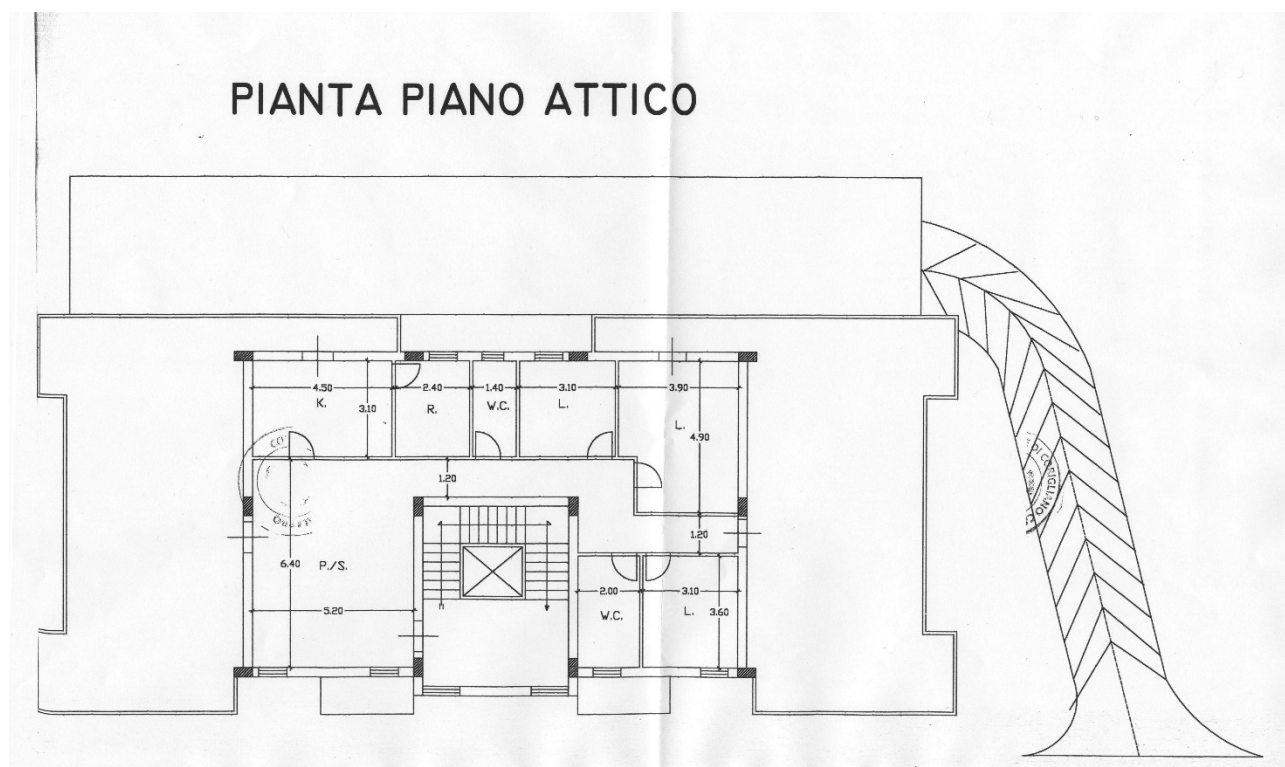
È stata anche effettuata la ricerca, attraverso il servizio offerto dall'Agenzia del Territorio – OMI Consultazione dei valori immobiliari dichiarati, dei valori dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili con le stesse caratteristiche e collocati nella stessa zona

Verifica della regolarità urbanistica.

L'immobile è stato costruito a seguito del rilascio, da parte del responsabile del Settore Uso e Assetto del Territorio – Servizio Urbanistica del comune di Corigliano Calabro di Concessione edilizia n° 108 del 24.11.2000 e permesso a costruire in sanatoria n° 121 del 06.09.2004.

L'immobile è privo di certificato di agibilità/abitabilità.

L'appartamento allo stato attuale si presenta difforme a quanto rappresentato nella pianta di progetto (all. 4). Le difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna, la realizzazione di un volume aggiuntivo (veranda) sul terrazzo lato Est, l'inclusione di una porzione del pianerottolo condominiale e l'ampliamento dei terrazzi (fig. 1). Le difformità sulla diversa distribuzione interna, in base alle vigenti normative, sono sanabili con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria. Non risultano invece sanabili gli ampliamenti sul terrazzo e quello all'interno del pianerottolo condominiale.



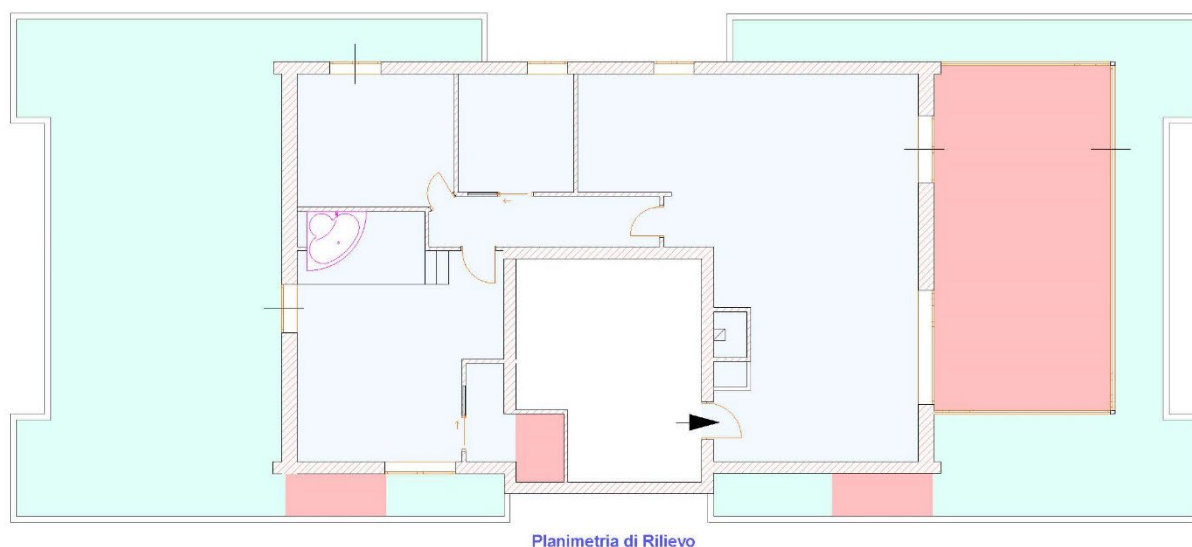


Figura 2: Confronto tra la planimetria di progetto e quella di rilievo. In rosso gli ampliamenti non autorizzati.

Di quanto sopra si terrà conto al momento della stima del valore dell'immobile sottraendo dal valore stimato i costi per la sanatoria e per la rimozione delle opere abusive.

Calcolo della superficie commerciale.

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuato sulla base dei criteri esposti al paragrafo 3.1 limitatamente alle superfici regolari dal punto di vista urbanistico. Per le superfici scoperte vengono introdotti i seguenti coefficienti di omogeneizzazione: terrazzo: 0.35 fino a 25 mq l'eccedenza 0.10.

La superficie occupata dalla veranda, considerato che la stessa risulta essere stata realizzata in assenza di autorizzazione e non è al momento sanabile, viene considerata come superficie di terrazzo.

Si ha:

$$S_c = 147,13 \text{ mq} + 25,00 \text{ mq} \times 0.35 + (92,49 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0.10 + 25,00 \text{ mq} \times 0.35 + (91,70 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0.10 = 178,05 \text{ mq}$$

Verifica della possibilità di sanatoria e valutazione dei costi di sanatoria e della messa in pristino.

Come si è visto l'immobile risulta essere oggi difforme dal progetto approvato dall'Ufficio Urbanistica del comune di Corigliano-Rossano. Le difformità rilevate sono le seguenti:

- 1) Realizzazione di veranda sul terrazzo lato EST in assenza di autorizzazione;
- 2) Ampliamento, per la realizzazione di un ripostiglio, sul vano scala condominiale in assenza di autorizzazione;
- 3) Ampliamento dei terrazzi realizzato collegando due porzioni di terrazzo esistenti;
- 4) Diversa distribuzione interna;

Le difformità di cui ai punti 3 e 4 sono da ritenersi sanabili con la presentazione agli uffici tecnici comunali di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria corredata delle necessarie verifiche strutturali per l'ampliamento dei terrazzi. I costi per la presentazione sono stimabili in:

- Spese istruttoria pratica : € 250,00;
 - Sanzioni: : € 1.000,00;
 - Spese tecniche (comprese verifiche strutturali): € 2.000,00 comprensivi di IVA e oneri;
- Totale: € 3.250,00

Per quanto riguarda invece gli ampliamenti volumetrici sono di due tipi: il primo consistente nella realizzazione della veranda, configura un aumento della volumetria dell'immobile, il secondo ossia la realizzazione del ripostiglio all'interno del vano scala condominiale configura una variazione di destinazione d'uso per una porzione d'immobile non destinata ad abitazione, inoltre l'intervento è stato condotto su una superficie di proprietà comune e quindi non di proprietà dell'odierno titolare dell'immobile. Entrambi gli interventi non risultano sanabili per cui sono stati valutati i costi per la messa in pristino (all. 6), si precisa che non sono stati inseriti i costi di scarica in quanto il materiale derivante dalle rimozioni è, per la maggior parte, riutilizzabile.

I costi stimati per la messa in pristino ammontano a € 2.857,58 oltre IVA per un totale di € 3.143,33.

I costi per la sanatoria e la messa in pristino ammontano complessivamente a € 6.393,33 da sottrarsi al valore stimato dell'immobile.

Stima del valore commerciale del bene.

Per la determinazione del più probabile valore unitario di beni simili compravenduti in zona in condizioni di libero mercato è stata effettuata una ricerca sulle principali banche dati del settore immobiliare e delle offerte di vendita delle primarie agenzie immobiliari operanti in zona.

È stata anche effettuata una ricerca dei valori dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili con le stesse caratteristiche e collocati nella stessa zona attraverso il servizio offerto dall'Agenzia del Territorio – OMI Consultazione dei valori immobiliari dichiarati.

I risultati sono i seguenti:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Abitazioni civili – stato conservativo normale: min. 630 €/mq – max 870 €/mq

Borsino Immobiliare: www.borsinoimmobiliare.it

Abitazioni in stabili di 1° Fascia: min. 655 €/mq – max 969 €/mq

Abitazioni in stabili di fascia media: min. 517 €/mq – max 770 €/mq

I valori dichiarati negli atti di compravendita sono parametrati ai numeri di vani e non alla superficie dell'immobile. Sono stati reperiti i seguenti dati:

Aprile 2019 – immobile A2 6.5 vani 77.000 €

Maggio 2019 – immobile A3 5 vani 45.000 €

Ottobre 2019 – immobile A2 6.5 vani	87.500 €
Novembre 2019 – immobile A3 6 vani	33.248 €
Dicembre 2019 – Immobile A3 5 vani	34.650 €
Dicembre 2019 – Immobile A3 5 vani	32.700 €
Giugno 2020 – Immobile A3 4.5 vani	39.000 €

Sulla base delle indagini svolte si ritiene che il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima, nelle condizioni d'uso e manutenzione in cui si trova sia pari a 850,00 €/mq di superficie commerciale per cui il valore di stima è pari a:

$$V = 178,05 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} = 151.342,50 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi per la sanatoria e messa in pristino delle difformità urbanistiche riscontrate stimati complessivamente in € 6.393,33, si ha:

$$V = 151.342,50 \text{ €} - 6.393,33 \text{ €} = 144.949,17 \text{ €}$$

In sintesi il valore della piena proprietà dell'appartamento sito in comune di Corigliano-Rossano località Cantinella – via Nazionale s.n.c identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.IIIa 1594 sub. 12 – Zona Cens. 2 - cat. A/2 classe 1 - cons. 7 vani – superficie catastale totale 167 mq – Totale escluse aree scoperte 144 mq – Rendita 488,05 € è pari, in c.t. a:

V = € 144.950,00 (diconsi euro centoquarantaquattromilanovecentocinquanta/00).

3.2.1 Box sito in località Cantinella – [REDACTED] identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.IIIa 1594 sub. 15.

Descrizione.

Si tratta di un box auto collocato al piano seminterrato dell'edificio avente superficie commerciale pari a 18,15 mq. è accessibile dal corridoio carrabile condominiale attraverso porta basculante in metallo. È dotato di impianto elettrico. I pavimenti sono in grès ceramico, le pareti sono a intonaco civile.

Stima del valore commerciale del bene.

Per la determinazione del più probabile valore unitario di beni simili compravenduti in zona in condizioni di libero mercato è stata effettuata una ricerca sulle principali banche dati del settore immobiliare e delle offerte di vendita delle primarie agenzie immobiliari operanti in zona.

È stata anche effettuata una ricerca dei valori dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili con le stesse caratteristiche e collocati nella stessa zona attraverso il servizio offerto dall'Agenzia del Territorio – OMI Consultazione dei valori immobiliari dichiarati

Le informazioni rinvenute sono le seguenti:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Box – stato conservativo normale: min. 340 €/mq – max 435 €/mq

Borsino Immobiliare: www.borsinoimmobiliare.it

Box auto e autorimesse: min. 279 €/mq – max 382 €/mq

Non sono state trovate offerte di vendita per immobili simili da parte delle agenzie immobiliari operanti in zona. Dalla banca dato OMI – Consultazione valori immobiliari dichiarati non sono stati rinvenuti atti di compravendita relativi a immobili simili trasferiti in zona nel periodo gennaio 2019 – novembre 2020.

Sulla base delle indagini svolte si ritiene che il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima, nelle condizioni d'uso e manutenzione in cui si trova sia pari a 350,00 €/mq di superficie commerciale per cui il valore di stima è pari a:

$$V = 18,15 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq} = 6.352,50 \text{ €}$$

In sintesi il valore della piena proprietà di un box auto sito in località Cantinella – via Nazionale s.n.c identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.IIIa 1594 sub. 15 – Zona Cens. 2 - cat. C/6 classe 4 - cons. 16 mq – superficie catastale totale 17 – Rendita 20,66 € è pari, in c.t. a:

$$V = 6.350,00 \text{ € (diconsi euro seimilatrecentocinquanta/00);}$$

3.2.2 Stima del canone di locazione appartamento e box auto.

La stima del canone di locazione dell'appartamento sito in comune di Corigliano-Rossano individuata al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 32, p.IIIa 1594 sub. 12 e del box auto situato nello stesso immobile al sub 15.

La stima del canone di locazione viene effettuata nell'ipotesi che l'immobile sia locato con la consistenza rilevata allo stato attuale, per come verificato al momento del sopralluogo.

Dalle ricerche condotte in zona si ritiene che il più probabile valore unitario del canone di locazione sia pari a 2,00 €/mq mese per l'appartamento e 1,50 €/mq mese per il box auto.

La superficie locabile si calcola come segue:

Superficie coperta (compreso veranda) = 190,84 mq

Superficie scoperta: 149,61 mq

Superficie box: 18,15 mq

$$S_L = 190,84 \text{ mq} + [25 \text{ mq} \times 0.35 + (149,61 \text{ mq} - 25 \text{ mq}) \times 0.10] = 212,05 \text{ mq}$$

Canone di locazione appartamento: 212,05 mq x 2,00 €/mq mese = 424,10 €/mese che in c.t. diventano **425,00 €/mese**;

Canone di locazione box auto: 18,15 mq x 1,5 €/mq mese = 27,22 €/mese che in c.t. **diventano 27,00 €/mese**.

4.0 Conclusioni.

Di seguito si riportano per via sintetica i valori, stimati all'attualità, dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento della società [REDACTED] S.A.S. di [REDACTED] & C.

LOTTO 1:

Piena proprietà dell'appartamento sito in comune di Corigliano-Rossano località Cantinella – via Nazionale s.n.c identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.IIa 1594 sub. 12 – Zona Cens. 2 - cat. A/2 classe 1 - cons. 7 vani – superficie catastale totale 167 mq – Totale escluse aree scoperte 144 mq – Rendita 488,05 €.

Il valore stimato è pari a € 144.950,00 (diconsi euro centoquarantaquattromilanovecentocinquanta/00).

Su richiesta del Curatore è stato anche stimato il valore del canone di locazione dell'immobile che ammonta a 425,00 €/mese.

LOTTO 2:

Piena proprietà di un box auto sito in località Cantinella – via Nazionale s.n.c identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.IIa 1594 sub. 15 – Zona Cens. 2 - cat. C/6 classe 4 - cons. 16 mq – superficie catastale totale 17 – Rendita 20,66 €.

Il valore stimato è pari a 6.350,00 € (diconsi euro seimilatrecentocinquanta/00);

Su richiesta del Curatore è stato anche stimato il valore del canone di locazione dell'immobile che ammonta a 27,00 €/mese.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

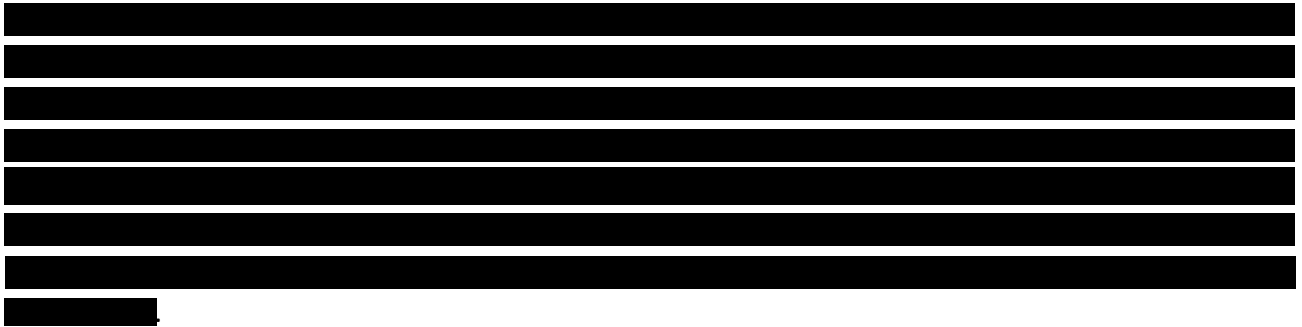
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Rende 07.04.2021



L'esperto estimatore

Dott. Ing. Francesco Mordente

Sommario

1. Premessa.	1
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.	2
3. Descrizione e stima dei beni acquisiti al fallimento.	2
3.1 Criteri di stima.	2
3.2 Beni immobili siti in comune di Corigliano-Rossano.	3
3.2.1 Appartamento sito in località Cantinella – via Nazionale s.n.c - identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.IIa 1594 sub. 12.	3
3.2.1 Box sito in località Cantinella – via Nazionale s.n.c - identificato al catasto fabbricati – sezione di Corigliano al Fg. 32 P.IIa 1594 sub. 15.	7

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]