
TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Giudice Delegato dott. Giuseppe Greco

FALLIMENTO n°19/1997 RG

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.
Arch. Carmine Bartucci

Marano Marchesato, il 15 maggio 2015

Arch. Carmine BARTUCCI
Iscrizione Ordine degli Architetti di Cosenza N. 1195
Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza di n° 4103
Dom. Fiscale: Via G. Garibaldi n° 32 Marano Marchesato (CS)
Tel. 0894 641294 cell. 338 8212418
e-mail: carmine.bartucci@alice.it
pec: carmine.bartucci@archiworldpec.it



PREMESSA

Il giorno 08 aprile 2014, il Dott. Giuseppe Greco, giudice di merito nel Fallimento n. 19/1997, conferiva al sottoscritto arch. Carmine Bartucci, iscritto all'Ordine Provinciale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori di Cosenza al n° 1195 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 4103, l'incarico di C.T. nella summenzionata causa, per procedere alla risposta del seguente quesito:

1. Stima Sommaria dei beni ricadenti nel Fallimento

Dopo aver compiuto indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione e con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Svolgimento delle Operazioni di Consulenza;
 - 2) Individuazione degli Immobili;
 - 3) Identificazione Catastale;
 - 4) Risposta al quesito : Criterio di Stima e Formulazione del Giudizio di Stima;
- Tutto ciò premesso, il sottoscritto rassegna la relazione de quo.
- 5) Conclusioni;

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sulla scorta delle considerazioni e descrizioni che si potevano trarre dalla Relazione di Consulenza, redatta dal Geom. Claudio Rota, già in atti, il sottoscritto si è posto in condizione di poter procedere alla stesura della presente relazione così come di seguito descritto.

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima si trovano tutti nel Comune di Cosenza, ricadenti entrambi nella perimetrazione del Centro Storico al lato destro del fiume Crati, e sono costituiti da:

- 1° immobile: locale posto al piano terra di un fabbricato, in Via d'Aquino al n° 16;
- 2° immobile: locale posto al piano terra di un fabbricato, in Via dei Martiri al n° 12;



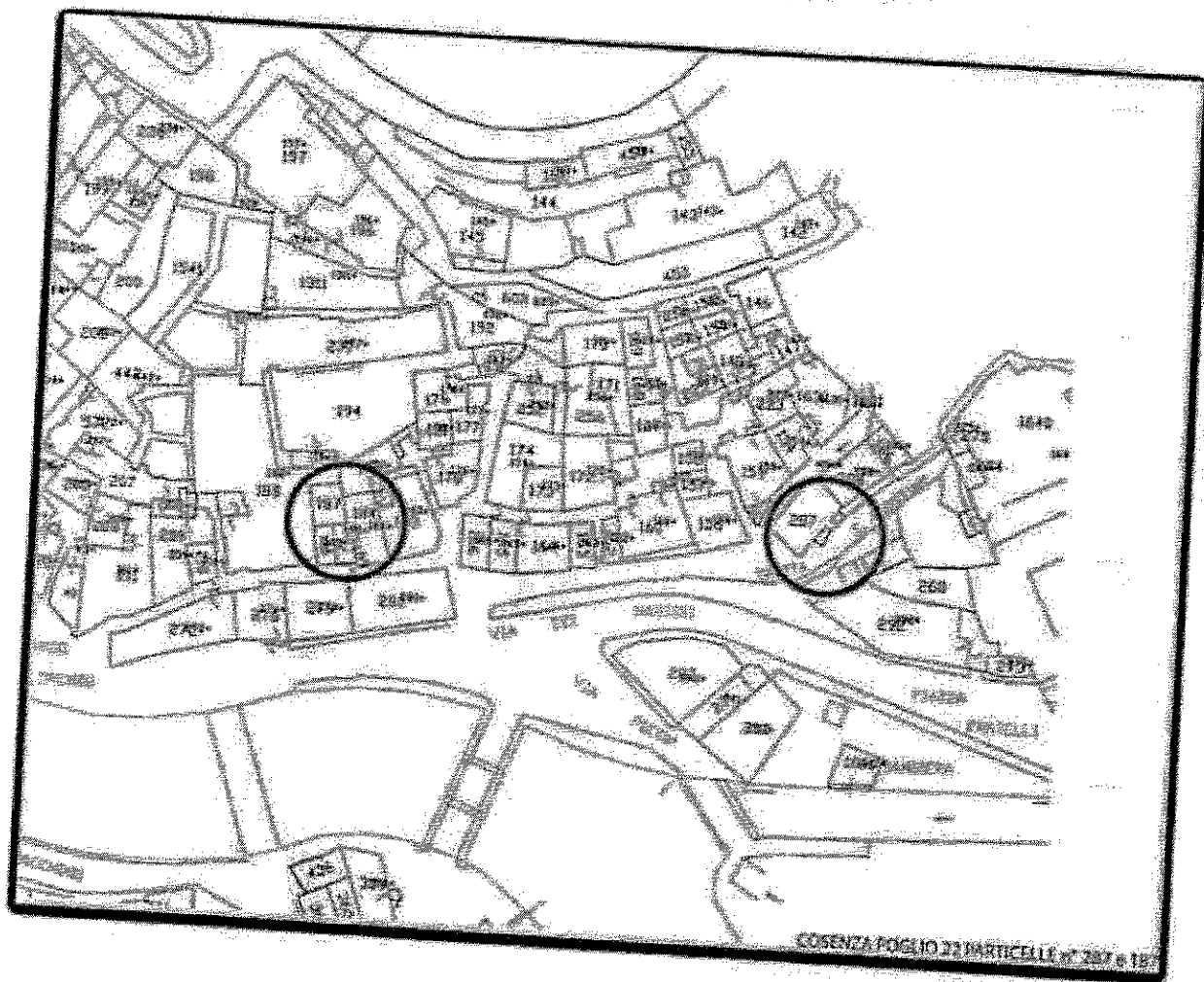
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, l'immobile risulta censito all'U.T.E di Cosenza - Catasto Fabbricati - con i seguenti dati:

Comune di COSENZA

al Foglio n° 22 particella 187 sub 4 Cat A/5 Classe 2 vani 1; [REDACTED]

al Foglio n° 22 particella 287 sub 2 Cat A/5 Classe 4 vani 2; [REDACTED]



4. CRITERIO DI STIMA E FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Dalla premessa, si ritiene opportuno stabilire il Valore dell'immobile, in base a Valutazione per Comparazione con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona.

CRITERIO DI STIMA

Il metodo della stima comparativa o meglio «analogico-comparativa», si basa sulle ricerche di valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello di stima. Su tale metodo si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile è determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario determinato dall'analisi del mercato immobiliare, corretta da "coefficienti di differenziazione" tratti dalla letteratura d'Estimo.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE O SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)

Nella valutazione comparativa che si farà per l'unità immobiliare in oggetto, il termine di paragone sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che è la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che, secondo quanto previsto per la Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto:

• I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Mentre la definizione della Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) è quella che trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente, pertanto:

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

che per gli immobili in oggetto è la seguente:

SUP. COMM. IMM. Part. 187 sub 4 = 52,58 mq;

SUP. COMM. IMM. Part. 287 sub 2 = 46,00 mq;

VALORE UNITARIO DELL'APPARTAMENTO DETERMINATO DALL'ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE Part. 187 sub 4

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si è chiesto ad alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata, per l'immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti, ma è emerso che il mercato di Cosenza (zona Centro Storico), per la tipologia e la zona in cui ricade l'immobile in oggetto è in piena stagnazione, in quanto il volume delle transazioni immobiliari è "fermo". Pertanto dal quadro emerso, si prende in analisi solo la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al secondo semestre 2014, codice di zona C/2, microzona catastale 6, Tipologia Prevalente Abitazioni di Tipo Economico: Box/magazzini per la determinazione del Valore Normale del Fabbricato:



STIMA DEL VALORE DEL FABBRICATO (187 sub 4)

Per cui, avendo assunto pari a 22.800,00 € il valore di mercato dell'unità, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell'unità si ottiene il valore di mercato dell'unità stessa allo stato attuale:

$$V_{\text{mercato}} = 22.800,00 \text{ €} \times 0,95 \text{ (C.01)} \times 0,92 \text{ (C.02)} \times 0,95 \text{ (C.03)} \times 0,95 \text{ (C.04)} \times 0,98 \text{ (C.05)} \times 0,95 \text{ (C.06)} \times 0,95 \text{ (C.07)} \times 0,95 \text{ (C.08)} \times 0,91 \text{ (C.09)} \times 0,91 \text{ (C.10)} = \text{€ } 12.513,33$$

e, in cifra tonda:

$$V_m = \text{Valore mercato} = \text{€ } 12.500,00$$

VALORE UNITARIO DELL'APPARTAMENTO DETERMINATO DALL'ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE Part. 287 sub 2

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si è chiesto ad alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata, per l'immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti, ma è emerso che il mercato di Cosenza (zona Centro Storico), per la tipologia e la zona in cui ricade l'immobile in oggetto è in piena stagnazione, in quanto il volume delle transazioni immobiliari è "fermo". Pertanto dal quadro emerso, si prende in analisi solo la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio - OMI relativa al secondo semestre 2014, codice di zona C/2, microzona catastale 6, Tipologia Prevalente Abitazioni di Tipo Economico: Box/magazzini per la determinazione del Valore Normale del Fabbricato:

Valore Normale Unitario: $VNU = \text{Val OMI}_{\text{min}} + [(\text{Val OMI}_{\text{max}} - \text{Val OMI}_{\text{min}}) \times K]$ dove:

K coefficiente che esprime il taglio di superficie K_1 e il livello di piano K_2

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4 = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,225 \text{ quindi}$$

$$VNU = 400 + [(550 - 400) \times 0,225] = 433,75 \text{ €/mq}$$

Con riferimento alle offerte di vendita d'immobili assimilabili per caratteristiche e destinazioni d'uso a quelli in oggetto nella stessa località e nello stato conservativo, buono, il valore di mercato coincidente con il Valore Normale Unitario, può assumersi pari a 433,75 €/mq.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE Part. 287 sub 2

Per cui, avendo rilevato 46,00 mq di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a 433,75 €/mq il valore di mercato (VNU) a metro quadrato dell'unità, si ha

$$V_{\text{mercato immobile}} = \text{mq } 46,00 \times 433,75 \text{ €/mq} = 19.952,00 \text{ €}$$

e, in cifra tonda:

$$\text{Valore mercato} = \text{€ } 20.000,00$$

Coefficienti di Differenziazione per il Fabbricato

I coefficienti di differenziazione o correttivi, previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480, base di tutta la letteratura tecnica, sono dei numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, esplicitando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati.

Pertanto, si ottengono i seguenti Coefficienti applicabili (precisando che i moltiplicatori, il cui primo numero è 0, seguito da virgola e altri numeri, produce un ribasso):

C.01 - Coefficiente di Zona (posizione)

Zona: Centro Storico

Coefficiente di Zona = 0,98

C.02 - Coefficiente di Zona (collegamenti)

Zona: discreto

Coefficiente di Zona = 1,00

C.03 - Coefficiente Edificio



- Età della costruzione > 50 anni
Coefficiente Edificio = 0.95
C.04 - Coefficiente immobile
Stato di conservazione e manutenzione dell'unità: scarso
Coefficiente immobile = 0.98
C.05 - Coefficiente immobile
Superficie immobile: mq 50 circa (<100 mq)
Coefficiente immobile (1 unità) = 0.98
C.06 - Coefficiente immobile (relative all'immobile in esame)
Vedute e affacci:
Coefficiente immobile = 0.98
C.07 - Coefficiente immobile
finiture: discreti
Coefficiente immobile = 0.98
C.08 - Coefficiente immobile
infissi: discreti
Coefficiente immobile = 0.98
C.09 - Coefficiente immobile
Pavimentazioni e rivestimenti: discreti
Coefficiente immobile = 0.98
C.10 - Coefficiente immobile
Impianti tecnologici: discreti
Coefficiente immobile = 0.98

STIMA DEL VALORE DEL FABBRICATO (287 sub 2)

Per cui, avendo assunto pari a 20.000,00 € il valore di mercato dell'unità, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell'unità si ottiene il valore di mercato dell'unità stessa allo stato attuale:

$$V_{\text{mercato}} = 20.000,00 \text{ €} \times 0.98 \text{ (C.01)} \times 1.00 \text{ (C.02)} \times 0.95 \text{ (C.03)} \times 0.98 \text{ (C.04)} \times 0.98 \text{ (C.05)} \times 0.98 \text{ (C.06)} \times 0.98 \text{ (C.07)} \times 0.98 \text{ (C.08)} \times 0.98 \text{ (C.09)} \times 0.98 \text{ (C.10)} = \text{€ } 15.834,80$$

e, in cifra tonda:

$$V_m = \text{Valore mercato} = \text{€ } 15.800,00$$

S. CONCLUSIONI

Da quanto precedentemente esposto si può riassumere che:

Valore mercato magazzino in Via d'Aquino n° 16, Foglio n° 22 Part 187 sub 4 = € 12.500,00

Valore mercato magazzino in Via dei Martiri n° 12, Foglio n° 22 Part 287 sub 2 = € 15.800,00

Il sottoscritto consulente, ritenendo di avere così adempito l'incarico conferitogli, ringrazia il Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione di stima in numero di uno originale alle parti e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.
arch. Carmine Bartucci

