

TRIBUNALE DI COSENZA

Fallimento [REDACTED]

N° 36/2021 R.F.

Giudice Delegato dott.ssa Francesca familiari

Curatore dott.ssa Rita Turano

RELAZIONE DI STIMA

Rende, 21 Luglio 2022

l'esperto estimatore

dott. ing. Francesco Mordente



Mordente Francesco
Ingegnere
21.07.2022 15:42:40
GMT+00:00

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
87036 Rende (CS)
Tel. 0984.1453038 - Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
Pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa.

Io sottoscritto dott. Ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, sono stato nominato in data 04.04.2022, dalla dott.ssa Rita Turano, nella sua qualità di curatore del fallimento ██████████ ██████████, esperto estimatore dell'immobile acquisito all'attivo fallimentare, sito in comune di Santo Stefano di Rogliano alla via Guido Rossa, 4 censito al catasto fabbricati del medesimo comune al Fg. 3, p.lla 361 sub. 11, cat. A3, con l'incarico di:

redigere una relazione sulla base delle prescrizioni di cui all'art. 173-bis Disp. Att. c.p.c. provvedendo a verificare i vincoli eventualmente gravanti sull'immobile e l'eventuale opponibilità degli stessi nei confronti della massa dei creditori, con particolare riferimento al diritto di abitazione indicato nel contratto di compravendita dell'immobile

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 02 maggio 2022 mi sono recato, accompagnato dal Curatore, presso gli immobili acquisiti al fallimento siti in comune di Santo Stefano di Rogliano alla via Guido Rossa, 4 (all. 1). In quella occasione ho eseguito i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

In date diverse ho acquisito, tramite servizio telematico, la visura catastale storica (all. 2) e ipocatastali (all. 3) e la planimetrie catastale dell'immobile acquisito all'attivo fallimentare (all. 4) .

3.0 Identificazione del bene.

L'immobile acquisito all'attivo fallimentare è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano al:

Foglio 3, Particella 361 subalterno 11 – categoria A3, classe U, consistenza 7 vani – indirizzo via Guido Rossa, 4, piano 1-2 , R.C. 318,14 Euro - Superficie catastale totale 114 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 139 mq.

Si tratta di un appartamento al piano promo e annesso locale soffitta al piano secondo.

Confini:

appartamento piano primo: confina con vano scala, proprietà ██████████ e corte comune;

soffitta: confina con corridoio comune, corte comune e proprietà ██████████.

4.0 Descrizione del bene.

Si tratta di un appartamento con annessa soffitta ubicato in un edificio in muratura in zona semicentrale del comune di Santo Stefano di Rogliano in provincia di Cosenza.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, tre camere da letto e due WC.

La soffitta è composta da un unico locale accessibile dal vano scala comune. Al momento del sopralluogo non era fisicamente separata dal subalterno 9 ad essa confinante.

L'edificio in cui è collocato l'immobile ha forma rettangolare su due livelli più sottotetto, le pareti esterne sono a intonaco civile non pitturato, la copertura è in tegole di cemento su struttura in legno e si presenta in discrete condizioni. Non vi è isolamento termico in copertura. Attorno all'edificio vi è una piccola corte comune alle altre unità immobiliari presenti nell'edificio.

L'appartamento ha altezza interna pari a 2,90 m, pavimenti in mezzosegato di marmo, ceramica nei WC. Gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera con contro infisso esterno costituito da tapparelle in alluminio. Gli infissi interni in legno tamburato. La pareti sono a intonaco civile e pittura lavabile, parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche nei WC. L'impianto di riscaldamento è con termocamino a legna con radiatori in alluminio. Impianti idrico ed elettrico di tipo normale apparentemente risalenti all'epoca della costruzione. Complessivamente lo stato di conservazione è buono. Sono presenti due balconcini aggettanti all'esterno con parapetto in ringhiera metallica.

La soffitta ha altezza al colmo pari a 1,85 m e alla gronda 0,20 m per un'altezza media pari a 1,02m. Le pareti sono allo stato rustico non intonacate. La struttura di copertura e le tegole sono a vista. È presente una piccola finestrella che funge da punto luce e da aereazione.



Figura 1: Ubicazione dell'immobile. Sovrapposizione mappa catastale – ortofoto

L'immobile è collocato in zona semicentrale del comune di Santo Stefano di Rogliano, un comune collocato a 663 m s.l.m.m. nel comprensorio del Savuto. La zona in cui è collocato l'immobile è facilmente raggiungibile in quanto posizionata nei pressi dello svincolo "Rogliano" della Autostrada del Mediterraneo – A2.



Figura 2: Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.

5.0 Stato di possesso del bene.

L'immobile è occupato dai sigg.r. [redacted] per i quali è abitazione principale e dal fallito, loro figlio [redacted], anche per il quale è abitazione principale. Il sig. [redacted] nato a Varese [redacted], è titolare, vita natural durante, sull'immobile, del diritto di abitazione.

6.0 Esistenza di formalità, vincoli o oneri sul bene.

Sull'immobile risultano i seguenti gravami:

- Iscrizione del 20.06.2007 – Registro Particolare 5730 – Registro Generale 24006
Pubblico ufficiale E.T.R. S.p.A. – Repertorio 9540/34 del 13.06.2007.
IPOTECA LEGALE A NORMA ART. 77 D.P.R. 29.09.1973 n° 602
- Iscrizione del 15.06.2021 – Registro Particolare 1326 – Registro Generale 15773
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO – Repertorio 278 del 25.02.2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Tale ultima iscrizione a favore della società ██████████ con sede in Catanzaro – C.F. ██████████ contro ██████████ per un totale di Euro 22.000,00.

Dall'atto di compravendita dell'immobile rogato dal notaio Anna Calvelli in data 24.05.2010 rep. 62013 racc. 13150 risulta che il venditore, sig. ██████████ ha riservato per se il diritto di abitazione nell'appartamento di che trattasi sua vita natural durante.

Tale riservato diritto di abitazione a favore del sig. ██████████ non è stato inserito nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita.

Non risulta essere costituito condominio.

7.0 Situazione edilizia e urbanistica.

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di valutazione è stato costruito in forza delle Concessione Edilizia n° 9 prot. 878 del 20.07.1978 rilasciata dal Sindaco del Comune di Santo Stefano di Rogliano.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 29.09.1979 con prot. n° 800.

8.0 Stima.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima e delle sue pertinenze – riferito all'attualità – viene determinato utilizzando il procedimento per comparazione monoparametrica. Tale metodo consente di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile utilizzando un unico parametro, nel nostro caso il prezzo unitario medio a metro quadro di superficie commerciale.

Il valore unitario a metro quadro di superficie commerciale viene determinato, tenendo in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, sulla base dell'esame delle banche dati di settore disponibili, dei dati desumibili da atti di compravendita di immobili simili stipulati in zona e sulla base di un'attenta analisi del mercato immobiliare effettuata attraverso le offerte di vendita di immobili simili reperibili presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona.

Individuazione del prezzo unitario a metro quadro di superficie commerciale:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio:

Anno 2021 – semestre 2 – Abitazioni di tipo economico in comune di Santo Stefano di Rogliano - zona centro e aree limitrofe – stato di conservazione normale.

Valore di Mercato: min. 420 €/mq max 610 €/mq;

- Borsino Immobiliare:

Anno 2022 mese di giugno – Abitazioni in stabili in fascia media –

Valore di mercato: minimo 507 €/mq - medio 612 €/mq – massimo 716 €/mq

- Valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita:

I valori sono stati reperiti attraverso il servizio di Consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati disponibile sul sito web dell’Agenzia del Territorio.

Sono stati reperiti n° 5 immobili compravenduti in zona nel periodo dal 2020 ad oggi. I valori dichiarati sono i seguenti:

- 1) Categoria catastale A2 – consistenza 8 vani – valore dichiarato 108.500,00 € - valore unitario 645,00 €/mq;
- 2) Categoria catastale A2 – consistenza 8 vani – valore dichiarato 110.000,00 € - valore unitario 654,00 €/mq;
- 3) Categoria catastale A2 – consistenza 8 vani – valore dichiarato 110.000,00 € - valore unitario 654,00 €/mq;
- 4) Categoria catastale A2 – consistenza 8 vani – valore dichiarato 95.000,00 € - valore unitario 565,00 €/mq;
- 5) Categoria catastale A2 – consistenza 8 vani – valore dichiarato 140.000,00 € - valore unitario 833,00 €/mq;

- Agenzie immobiliari:

Sono stati reperiti i seguenti annunci di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima collocati nella stessa zona:

- 1) appartamento 150 mq - proposta di vendita 110.000,00 € pari a 733,00 €/mq;
- 2) quadrilocale 110 mq - proposta di vendita 100.000,00 € pari a 909 €/mq;
- 3) quadrilocale 90 mq - proposta di vendita 100.000,00 € pari a 1.111 €/mq;

4) appartamento 145 mq - proposta di vendita 125.000,00 € pari a 862,00 €/mq;

5) appartamento 99 mq - proposta di vendita 90.000,00 € pari a 909,00 €/mq;

si nota che le proposte di vendita delle agenzie immobiliari risultano mediamente più alte rispetto ai valori riscontrati sia nelle banche dati immobiliari sia tra i valori dichiarati negli atti di vendita. Tale differenza è dovuta al fatto che, nel caso delle offerte di vendita, il valore in esse riportato rappresenta il valore che il proprietario si aspetta di realizzare nella vendita dell'immobile e non il valore effettivo del bene che si definisce solo al termine di una trattativa con l'acquirente. Tale valore è, nella totalità dei casi, inferiore al valore offerto.

Da un esame complessivo dei dati raccolti, nel caso che ci occupa, viste le caratteristiche dell'immobile (stato di conservazione e tipologia costruttiva), si ritiene che il più probabile valore di unitario di mercato sia pari a $V_u = 600,00 \text{ €/mq}$

Consistenza e criteri di misurazione: la superficie commerciale dell'immobile verrà valutata, sulla base delle planimetrie di rilievo (all. 5), con riferimento a quanto disposto nel D.P.R. 138/1998 allegato C e alla norma UNI 10750:2005. In particolare la superficie commerciale si calolerà considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri perimetrali esterni e quella dei muri a confine con altra proprietà considerata per 1/2 .

Per le superfici accessorie verranno utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- sottotetto non abitabile: 35 % calcolato per la superficie di altezza superiore a 1,50 m;
- balconi e lastrici solari: 25% fino a 25 mq oltre 10%;

Applicando tali criteri si ha

superficie coperta: 124,51 mq

superficie terrazza: 3,08 mq + 11,80 mq

sottotetto non abitabile: 12,88 mq

Si ha:

$$S_c = 124,51 \text{ mq} + (3,08 \text{ mq} + 11,80 \text{ mq}) \times 0,25 + 12,88 \times 0,25 = 131,45 \text{ mq}$$

Il più probabile valore commerciale della piena proprietà dell'immobile acquisito all'attivo fallimentare è quindi pari a:

$$V_c = S_c \times V_u = 131,45 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 78.870,00 \text{ €}$$

Tale valore, riferito alla piena proprietà, va detratto, se opponibile ai terzi, il del valore del diritto di abitazione in capo al sig. ██████████ (cfr. atto di vendita all. 6).

Il valore del diritto di abitazione per un immobile con destinazione residenziale equivale al valore di usufrutto e si calcola dal valore della piena proprietà moltiplicato per un coefficiente che tiene conto dell'aspettativa di vita media dell'usufruttuario e del saggio di interesse legale vigente oggi pari all'1,25%. Nel nostro caso, il valore del diritto di usufrutto è pari al 60 % (coefficiente moltiplicatore da tabella = 48) del valore della piena proprietà ossia è pari a:

$$V_{\text{usufrutto}} = 78.870,00 \text{ €} \times 60 \% = 47.322,00 \text{ €}$$

Qualora il diritto di abitazione fosse opponibile ai terzi tale valore scorporato dal valore del bene per cui il valore dell'immobile sarebbe pari a:

$$V = 31.584,00 \text{ €}.$$

Si precisa che il valore del diritto di abitazione è collegato all'età del titolare del diritto di abitazione per cui va aggiornato al momento dell'eventuale vendita.

9.0 Conclusioni.

Oggetto di stima è il valore di un appartamento sito in comune di Santo Stefano di Rogliano alla via Guido Rossa, 4, depurato del valore del diritto di abitazione di cui gode il sig. ██████████

L'immobile è allibrato al catasto fabbricati del comune di Santo Stefano di Rogliano al Foglio 3, Particella 361 subalterno 11 – categoria A3, classe U, consistenza 7 vani – indirizzo via Guido Rossa, 4, piano 1-2, R.C. 318,14 Euro - Superficie catastale totale 114 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 139 mq.

Il valore complessivo dell'immobile ammonta a 78.870,00 € (diconsi settantottomilaottocentosettanta/00).

Nella relazione si è stimato, qualora dovesse essere opponibile ai terzi vista la mancata trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, il valore del diritto di abitazione in capo ad ██████████ ██████████ che, ad oggi, è pari a 47.322,00 € (diconsi euro quarantasettemilatrecentoventidue/00).

Tale valore, nel caso il diritto di abitazione sia opponibile ai terzi va detratto, al momento della vendita, dal valore complessivo di stima. Si precisa che il valore del diritto di abitazione è collegato all'età del titolare del diritto stesso per cui va aggiornato i al momento dell'eventuale vendita.

Rende, 21.07.2022

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente



Mordente Francesco
Ingegnere
21.07.2022
15:42:40
GMT+00:00

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Visura catastale storica;

Allegato 3: Visure ipocastali;

Allegato 4: Planimetria catastale;

Allegato 5: Planimetria di rilievo;

Allegato 6: Atto di compravendita;

Allegato 7: Fotografie.

Sommario

1.0	Premessa.....	1
2.0	Svolgimento delle operazioni peritali.....	1
3.0	Identificazione del bene.....	1
4.0	Descrizione del bene.....	2
5.0	Stato di possesso del bene.....	4
6.0	Esistenza di formalità, vincoli o oneri sul bene.....	4
7.0	Situazione edilizia e urbanistica.....	5
8.0	Stima.....	5
9.0	Conclusioni.....	8
	ELENCO ALLEGATI:	10