



TRIBUNALE DI COSENZA



Fallimento della

ASTE GIUDIZIARIE N° 53/2016 R.F.



GIUDICE DELEGATO Dott. Giorgio Previte

CURATORE dott.ssa Adriana Bajamonte



RELAZIONE DI STIMA

ASTE GIUDIZIARIE PARTE SECONDA



Cosenza, 02.03.2018

L'esperto estimatore

Arch. Alessandra Zini



Studio di Architettura

Via Giuseppe Campagna, 48

Cosenza

Tel. 0984.24354

Cell. 338.2309824

Email: ale.zini@awn.it

Pec: alessandra.zini@archiworldpec.it



1.0 Premessa:

La sottoscritta arch. Alessandra Zini, con studio in Cosenza alla via Campagna, 48, iscritta all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Cosenza al n° 501, è stata nominata, dalla dott.ssa Adriana Bajamonte, nella sua qualità di Curatore del fallimento in epigrafe, esperto estimatore al fine di determinare il valore di mercato, all'attualità, degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

L'incarico conferito si articola nelle seguenti attività professionali:

effettuare la descrizione sintetica, corredata con i rilievi fotografici e planimetrici, dei beni acquisiti all'attivo del fallimento ossia:

1. magazzino-negozio sito in Cosenza, Corso Mazzini angolo via Arabia, identificato al catasto fabbricati del medesimo comune al Fg. 13 P.IIa 73 Sub 3;
2. immobile ad uso residenziale sito in Cosenza, Via Antonio Segni n°14, identificato al catasto fabbricati del medesimo comune al Fg. 7 P.IIa 761 Sub 26;
3. garage sito in Cosenza alla via Antonio Segni, identificato al catasto fabbricati del medesimo comune al Fg. 7 P.IIa 761 Sub 19;
4. immobile in fase di completamento sito in Lappano, identificato al catasto fabbricati del medesimo comune al FG. 12 P.IIa 895 Sub. 1;
5. terreno sito in Fiumefreddo Bruzio – catasto terreni Fg. 22 P.IIa 354;
6. terreno sito in Castiglione Cosentino Fg. 10 P.IIe 395-396
7. fabbricato sito in Bonifati – Catasto fabbricati Fg. 42 P.IIa 266 sub 3;
8. fabbricato sito in Cosenza – Catasto fabbricati Fg. 22 P.IIa 903 sub 4;
9. fabbricato sito in Cosenza – Catasto fabbricati Fg. 22 P.IIa 912 sub 4.

La descrizione dovrà contenere per ciascun bene acquisito all'attivo fallimentare:

- a) ubicazione;
- b) caratteri generali e tipologici;
- c) estensione;
- d) identificazione catastale;
- e) confini;
- f) natura del diritto in capo al fallito e provenienza dell'immobile;
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitori ovvero a terzi;

Arch. Alessandra Zini

Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza

tel.: 0984.24354–cell. 338.2309824

email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it

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.

Il professionista dovrà inoltre accertare:

1. se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
2. stabilire, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere;
3. determinare il valore di mercato, all'attualità dei singoli beni di proprietà della Società fallita, nonché delle assoggettate anch'esse a fallimento a titolo personale, e nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota appartenente alla società fallita o delle singole fallite in proprio;
4. suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati o in unico lotto;
5. redigere un prospetto riassuntivo riportante:
 - a. la descrizione dei beni di proprietà della società fallita nonché delle socie in proprio, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze e le eventuali incongruenze catastali;
 - b. le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e i vincoli locativi sui beni di proprietà della Società fallita nonché delle singole socie in proprio.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 03.05.2017 e si sono articolate nell'acquisizione della documentazione catastale e ipocatastale relativa agli immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

Nella prima fase delle operazioni peritali mi è stato possibile accedere, per le necessarie operazioni di rilievo, solo ad alcuni degli immobili oggetto dell'incarico per cui, d'accordo con il Curatore, ho presentato una prima relazione peritale relativa ad essi, rimandando le valutazioni sui restanti immobili ad una seconda fase successiva all'accesso agli stessi.

Le operazioni peritali, dopo la consegna della prima relazione di stima avvenuta in data 8.11.2017, sono quindi proseguite in data 28.11.2017 con il sopralluogo effettuato presso gli immobili siti in Cosenza in Corso Telesio, 79, in data 12.12.2017 con il sopralluogo sugli immobili siti in Bonifati alla via Lungomare Giacomo

Arch. Alessandra Zini
Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza
tel.: 0984.24354-cell. 338.2309824
email: ale.zini@awn.it - pec: alessandra.zini@archiworldpec.it

Matteotti e, infine, in data 14.12.2017 con il sopralluogo effettuato sugli immobili siti in Cosenza alla via Padolisi 42.

In data 26.02.2018 mi sono recata presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio di Cosenza per effettuare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili ancora da stimare (Allegato A)

Per attività di sopralluogo si sono redatti i verbali riportati in allegato B.

2.0 Criteri di valutazione.

Per comodità di lettura vengono qui trascritti i criteri di valutazione utilizzati, già riportati nella parte prima della relazione.

2.01 Determinazione della consistenza dei fabbricati.

Il calcolo delle superfici è stato effettuato con riferimento a quanto disposto nel D.P.R. 138/98, allegato C, e alla norma UNI 10750:2005. In particolare la superficie commerciale, sia per gli immobili ad uso residenziale che commerciale, è stata calcolata considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze e balconi;

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato utilizzando i criteri seguenti di ponderazione:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne;

50% delle superfici pareti perimetrali a confine con altra proprietà.

Per il computo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

Superfici interne:

- 60 % - taverne e locali seminterrati abitabili (altezza media minima 2,40 m)
- 35% - locali di servizio
- 60% - garage

Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali:

Arch. Alessandra Zini

Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza

tel.: 0984.24354-cell. 338.2309824

email: ale.zini@awn.it - pec: alessandra.zini@archiworldpec.it

- 30% fino a 25 mq;

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla base delle planimetrie di rilievo redatte dalla sottoscritta e riportate in allegato.

2.02 Criteri di stima.

Lo scopo del presente lavoro è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, ossia il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi di una compravendita sul libero mercato.

Nel caso che ci occupa, il più probabile valore di mercato dei singoli immobili oggetto di stima è stato determinato utilizzando il procedimento di stima per comparazione monoparametrica che consente di determinare il valore di stima dell'immobile utilizzando un unico parametro, nel nostro caso il prezzo unitario medio a metro quadro di superficie commerciale.

2.02.01 Analisi di mercato.

Alla base del metodo di stima del valore commerciale, vi è la necessità di determinare il più probabile valore unitario del metro quadro di superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima. Tale determinazione è stata condotta attraverso un'attenta analisi di mercato basata sulle banche dati di settore disponibili, essenzialmente Osservatorio Immobiliare e Borsino Immobiliare, messa poi a confronto con le offerte di immobili simili a quelli da stimare posti in vendita da agenzie immobiliari. Si precisa sin d'ora che le offerte delle agenzie immobiliari in realtà costituiscono l'aspettativa di vendita dell'immobile al prezzo offerto non il valore reale al cui il bene verrà effettivamente compravenduto, per questo motivo tali valori non possono che essere considerati solo come termini di confronto.

3.0 Immobili oggetto di stima.

Oggetto di questa relazione sono i beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare siti in provincia di Cosenza, alla via Padolisi, 42 e Corso Telesio, 79 nel comune di Cosenza e in via Lungomare Giacomo Matteotti in comune di Bonifati, località Cittadella del Capo.

3.01 Immobili siti in comune di Cosenza:

Catasto dei fabbricati:

- Fg. 22 P.IIa 903 sub 4 – Zona Cens. 1, categoria A4 classe 3 cons. 3 vani – Superficie Catastale Totale 74 mq – Rendita 38,73 € - indirizzo: Via Padolisi, 42 – Piano T;
- Fg. 22 P.IIa 912 sub 4 – Zona Cens. 1, categoria C1 classe 18 cons. 13 mq – Superficie Catastale Totale 15 mq – Rendita 473,33 € - indirizzo: Corso Telesio, 79 – Piano T;

Arch. Alessandra Zini

Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza

tel.: 0984.24354 – cell. 338.2309824

email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it



3.02 Immobili siti in comune di Bonifati:

Catasto dei fabbricati:

- Fg. 42 P.III 266 sub 3 – Zona Cens. 2, categoria A3 classe 2, cons. 5,5 vani – Superficie Catastale 116 mq – totale escluse aree scoperte 111 mq - Rendita 127,82 € - indirizzo: Via Lungomare Giacomo Matteotti – Piano 1;

4.0 Descrizione e stima dei beni.

4.01 Immobili in comune di Cosenza.

La porzione di compendio immobiliare acquisita al fallimento ubicata nel comune di Cosenza oggetto della presente relazione si compone di n° 2 beni. Si tratta di due immobili siti nel Centro Storico della Città: un magazzino commerciale ed un appartamento.

4.01.01 Descrizione e stima magazzino commerciale sito in Cosenza – Corso Telesio, 79.

Si tratta di un piccolo magazzino commerciale di altezza interna pari a 3,78 m sito nel centro storico della città di Cosenza originariamente sede di un laboratorio orafo. Si compone di un vano con annesso piccolo WC. La porzione destinata alla vendita è interamente rivestita da mobili da esposizione di antica fattura. Il magazzino, di forma pressoché rettangolare, si compone di due porzioni, la prima, fronte strada, ha, oltre all'apertura di ingresso, una vetrina che affaccia su Corso Telesio, la seconda parte, retrobottega, ospita il WC. L'immobile ha pavimenti in legno, il retrobottega in battuto di cemento. Le pareti del retrobottega sono rifinite ad intonaco civile e in parte rivestite con perlinato in legno. La zona espositiva è completamente rivestita da antiche vetrine in legno.

L'immobile è dotato di impianti elettrici ed idrici di vecchia fattura. Lo stato di conservazione è da considerarsi buono relativamente alla parte espositiva e scadente per quanto riguarda il retrobottega.



Arch. Alessandra Zini

Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza

tel.: 0984.24354 – cell. 338.2309824

email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it





Figura 2: Collocazione Magazzino Commerciale sito in Corso Telesio, 79, Cosenza su foto aerea - Google Earth.



Foto 1: Vista Esterna del Magazzino Commerciale sito in Corso Telesio, 79 - Cosenza.

Arch. Alessandra Zini
Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza
tel.: 0984.24354 - cell. 338.2309824
email: ale.zini@awn.it - pec: alessandra.zini@archworldpec.it

Non sono state rinvenute, presso le agenzie immobiliari operanti in zona, proposte di vendita di immobili con analoghe caratteristiche.

Identificativi catastali:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Cosenza Fg. 22 P.IIa 912 sub 4 – Zona Cens. 1, categoria C1 classe 18 cons. 13 mq – Superficie Catastale Totale 15 mq – Rendita 473,33 € - indirizzo: Corso Telesio, 79 – Piano T;

Proprietà:

Nella visura catastale l'immobile risulta intestato per l'intero a:

È evidente che non risultano trascritti i successivi passaggi di proprietà avvenuti in seguito per successione.

Nella visura ipocatastale è riportata la Denuncia di Successione di Tropea Attilio (rep. 1172/2003 del 07.08.2003 – Ufficio del Registro di Cosenza) (all. A). L'immobile risulta essere proprietà del *de cuius* per la quota di proprietà di 22/100 e successivamente trasferito alle eredi

per la quota di proprietà di 22/300
22/300 e

per la quota di
per la quota di 22/300.

La quota di 22/300 in capo a oggi deceduta, non risulta ancora essere stata trasferita agli eredi (cfr. visura ipocatastale del 26.02.2018 – All. A).

Attualmente la quota di proprietà acquisita al fallimento risulterà essere pari a 44/300.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale è pari a $S_c = 24,13$ mq così come desunta dalla planimetria di rilievo riportata in allegato D.

Stima:

Dall'analisi di mercato condotta in zona, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, e della sua particolare collocazione nel cuore commerciale della città di Cosenza si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'unità di superficie sia pari a 1.000,00 €/mq.

Da tale valore, vista la superficie commerciale dell'immobile, si ha che il valore V del bene è dato da:

$$V = 24,13 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 24.130,00 \text{ €}.$$

Il valore della quota di proprietà acquisita al fallimento, pari a 44/300 del totale, ammonta quindi a € 3.539,07 che in c.t. diventano € 3.540,00 (diconsi euro tremilacinquecentoquaranta/00).

L'immobile ad oggi risulta occupato dal sig.

Possibilità di vendita in più lotti.

L'immobile, di piccola dimensione, non è divisibile per cui è necessaria la vendita in unico lotto.

Arch. Alessandra Zini

Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza

tel.: 0984.24354 – cell. 338.2309824

email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it



4.01.02 Descrizione e stima appartamento sito in Cosenza – Via Padolisi, 42.

Si tratta di un immobile ubicato al primo piano (piano terra dal lato d'ingresso) di un antico edificio del centro storico della città di Cosenza, collocato in posizione accessibile solo pedonalmente.

L'immobile, di altezza interna pari a 2,94 m, ha forma pressoché rettangolare ed ha un affaccio sul lato Est e la porta d'ingresso e una piccola finestra sul lato Ovest. È suddiviso in 4 locali più corridoio, due dei quali privi di finestre.

Oggi il bene è collegato con altra unità immobiliare, di proprietà diversa, posta al piano sottostante attraverso una scala interna, e forma con essa un unico appartamento per il quale costituisce la zona notte. Funzionalmente oggi le stanze sono adibite 2 a camera da letto una a deposito e la restante è il WC.

L'immobile è stato di recente ristrutturato dagli occupanti, presenta pavimenti in grés ceramico, pareti a intonaco civile con pittura lavabile e rivestimento in ceramica nel WC.

La mancanza di aperture verso l'esterno fa sì che due stanze non siano da ritenersi utilizzabili per il soggiorno permanente delle persone.

Gli impianti idrico ed elettrico, seppur di recente rimaneggiati non sono da ritenersi a norma.



Arch. Alessandra Zini

Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza

tel.: 0984.24354–cell. 338.2309824

email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it





Figura 2: Collocazione Appartamento via Padolisi, 42 - Cosenza su foto aerea – Google Earth



Foto 2: vista ingresso immobile via Padolisi, 42 - Cosenza.

Arch. Alessandra Zini
Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza
tel.: 0984.24354 – cell. 338.2309824
email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it

Analisi di mercato.

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

Nella suddivisione in zone del territorio operata dall'Agenzia delle Entrate gli immobili oggetto di stima ricadono in zona C2 – semicentrale/Centro Storico. Di seguito si riportano i valori presenti nella suddetta banca dati per la zona:

- zona C2 – anno 2017, primo semestre:

Tipologia Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

min. 680,00 €/mq max 930,00 €/mq

Borsino immobiliare – www.borsinoimmobiliare.it

La zona di Via Padolisi nella classificazione del territorio operata all'interno della banca dati del *Borsino immobiliare* ricade in Zona Periferica (Centro Storico) – Via Paparelle, C.so Telesio, Colle Triglio, Portapiana, Piazza Spirito Santo. Di seguito si riportano le quotazioni immobiliari rinvenute nella banca dati riferite a Febbraio 2018:

- Zona periferica:

Abitazioni di tipo economico (in buono stato):

seconda fascia: 608,00 €/mq fascia media 728,00 €/mq 1° fascia: 848,00 €/mq

Proposte di vendita delle agenzie immobiliari.

L'esame delle proposte di vendita delle agenzie immobiliari per appartamenti collocati nei pressi di quello oggetto di valutazione (cfr. all. C) ha dato prezzi unitari variabili tra un minimo di 287,00 €/mq a un massimo di 551,00 €/mq. Il valore medio del prezzo unitario su 4 offerte di vendita esaminate è pari a 413,00 €/mq.

Identificativi catastali:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Cosenza al Fg. 22 P.IIa 903 sub 4 – Zona Cens. 1, categoria A4 classe 3 cons. 3 vani – Superficie Catastale Totale 74 mq – Rendita 38,73 € - indirizzo: Via Padolisi, 42 – Piano T;

Proprietà:

Arch. Alessandra Zini

Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza

tel.: 0984.24354 – cell. 338.2309824

email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it

Nella visura catastale l'immobile risulta intestato per l'intero a

È evidente che non risultano trascritti i successivi passaggi di proprietà avvenuti in seguito per successione.

Nella visura ipocatastale relativa compare la Denuncia di Successione di (rep. 1172/2003 del

07.08.2003 – Ufficio del Registro di Cosenza) (all. A) l'immobile risulta essere proprietà del *de cuius* per la

quota di proprietà di 22/100 e successivamente trasferito alle eredi il

per la quota di proprietà di 22/300, per la quota di

22/300 e

22/300.

La quota di 22/300 in capo a , oggi deceduta non risulta ancora essere stata trasferita agli eredi.

Attualmente la quota di proprietà acquisita al fallimento risulta essere pari a 44/300.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a $S_c = 74,23$ mq.

Stima:

Dall'analisi di mercato condotta in zona, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolare del fatto che l'appartamento risulta fortemente penalizzato per quanto riguarda il rapporto aeroilluminante (due stanze prive di aperture verso l'esterno) si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'unità di superficie sia pari a 300,00 €/mq.

Da tale valore, vista la superficie commerciale dell'immobile, si ha che il valore V del bene è dato da:

$$V = 74,23 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{22.269,00 \text{ €}}$$

Da tale valore bisogna sottrarre i costi necessari a ripristinare il solaio in corrispondenza del vano scala che lo collega all'appartamento di altro proprietario in modo da rendere l'appartamento indipendente da esso e consentirne la vendita come bene autonomo. Il costo stimato per la realizzazione del solaio e le opere accessorie è pari a € 1.500,00. Il valore residuo dell'immobile è quindi pari a

$$V = \mathbf{20.769,00 \text{ €}}$$

Il valore della quota di proprietà acquisita al fallimento, pari a 44/300 del totale, ammonta quindi a € 3.046,12 € che in c.t. diventano 3.045,00 € (diconsi euro tremilaquarantacinque/00)

L'immobile ad oggi risulta occupato dal sig. dal 31.07.2006 asseritamente in forza di un preliminare di vendita non registrato stipulato in pari data con la sig.ra

L'immobile non è comodamente divisibile per cui si consiglia la vendita in unico lotto.

Arch. Alessandra Zini

Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza

tel.: 0984.24354 – cell. 338.2309824

email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it

4.01.03 Descrizione e stima Appartamento sito in Bonifati alla via Lungomare Giacomo Matteotti.

Si tratta di un appartamento ubicato in comune di Bonifati alla località Cittadella del Capo, zona di interesse turistico sul tirreno cosentino. L'appartamento è ubicato sul lungomare, al piano primo di un edificio in cemento armato composto da piano terra, destinato ad attività commerciali e ulteriori 4 piani fuori terra.

È collocato nelle immediate vicinanze della spiaggia e di attrezzature sportive, nei pressi di Palazzo del Capo.



Figura 3: Ubicazione appartamento in Bonifati - Cittadella del Capo - Via Lungomare G. Matteotti.

L'appartamento, di forma irregolare si compone di soggiorno, cucina, tre camere e un WC oltre ingresso e corridoio. Sono presenti 3 terrazzi.

L'appartamento ha pavimenti in ceramica, infissi esterni in abete douglas senza vetrocamera, infissi interni in legno tamburato. I rivestimenti sono in ceramica in WC e cucina, pareti ad intonaco civile con pittura lavabile nelle restanti stanze. La parete di separazione tra cucina e soggiorno è in vetromattoni.

Il portoncino d'ingresso è blindato. Non è presente impianto di riscaldamento né di climatizzazione.

Lo stato di conservazione è mediamente buono.

Arch. Alessandra Zini
Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza
tel.: 0984.24354 - cell. 338.2309824
email: ale.zini@awn.it - pec: alessandra.zini@archiworldpec.it



Foto 3: Immobile sito in Cittadella di Bonifati - Via Lungomare G. Matteotti.

Analisi di mercato.

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

Nella suddivisione in zone del territorio operata dall'Agenzia delle Entrate l'immobile oggetto di stima ricade in zona E1 – Suburbana/Zone Marine. Di seguito si riportano i valori presenti nella suddetta banca dati per tale zona:

- zona E1 – anno 2017, primo semestre:

Tipologia Abitazioni Civili – stato conservativo normale: min. 1.050 €/mq max 1.450,00 €/mq

Borsino immobiliare – www.borsinoimmobiliare.it

Arch. Alessandra Zini

Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza

tel.: 0984.24354 – cell. 338.2309824

email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it

La zona del Lungomare Giacomo Matteotti nella classificazione del territorio operata all'interno della banca dati del *Borsino immobiliare* ricade in Zona Centrale – Via Nazionale, Bianchi, Paneduro, Cittadella – (zona Costiera). Di seguito si riportano le quotazioni immobiliari rinvenute nella banca dati riferite a ottobre 2017:

- Zona Centrale:

Abitazioni civili (in buono stato)

seconda fascia: 660,00 €/mq fascia media 801,00 €/mq 1° fascia: 943,00 €/mq

Proposte di vendita delle agenzie immobiliari.

L'esame delle proposte di vendita delle agenzie immobiliari per appartamenti collocati nei pressi di quello oggetto di valutazione (cfr. all. C) ha dato prezzi unitari variabili tra un minimo di 889,00 €/mq a un massimo di 1.273,00 €/mq. Il valore medio del prezzo unitario su 2 offerte di vendita esaminate è pari a 1081,00 €/mq.

Identificativi catastali:

Fg. 42 P.IIa 266 sub 3 – Zona Cens. 2, categoria A3 classe 2, cons. 5,5 vani – Superficie Catastale 116 mq – totale escluse aree scoperte 111 mq – Rendita 127,82 € - indirizzo: Via Lungomare Giacomo Matteotti – Piano 1;

Proprietà:

L'immobile risulta catastalmente ancora di proprietà per l'intero del sig. _____ il

Tale immobile è stato trasferito per successione del 07.08.2003 rep. 1172/2003 alle sig.re _____ per la quota di proprietà 1/3, _____ per la quota di proprietà di 1/3 e _____ per la quota di proprietà di 1/3.

La quota di 1/3 in capo a _____, oggi deceduta non risulta ancora essere stata trasferita agli eredi.

La quota di proprietà acquisita al fallimento è oggi pari a 2/3.

Superficie commerciale:

Le superfici commerciali sono calcolate secondo i criteri introdotti al par. 2.01, introducendo il coefficiente correttivo pari a 0,30 per le superfici scoperte (terrazzi).

La superficie commerciale lorda è pari a $S_c = 113,63 \text{ mq} + 0,30 (4,16 + 7,68 + 4,81) \text{ mq} = 118,63 \text{ mq}$.

Stima:

Arch. Alessandra Zini
Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza
tel.: 0984.24354 – cell. 338.2309824
email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it

Dall'analisi di mercato condotta in zona, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'unità di superficie sia pari a 1.300,00 €/mq.

Da tale valore, viste la superficie commerciale dell'immobile, si ha che il valore V del bene è dato da:

$$V = 118,63 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 154.219,00 \text{ €}.$$

Il valore della quota parte acquisita al fallimento, pari alla quota di proprietà delle sig.r pari ai 2/3 del totale ammonta a € 102.812,67 che in c.t. diventano € 102.800,00 (diconsi euro centoduemilaottocento/00).

L'immobile ad oggi risulta utilizzato, durante il periodo estivo, dalle sig.re

Possibilità di vendita in più lotti.

L'immobile non è comodamente divisibile per cui si consiglia la vendita in unico lotto.

5.0 Conclusioni:

Di seguito si riporta un quadro riassuntivo dei beni acquisiti all'attivo fallimentare che non è stato possibile stimare nella prime relazione già depositata. La stima è riferita all'attualità, i beni sono individuati in lotti distinti.

Lotto A: quota di proprietà pari a 44/300 di un magazzino commerciale sito in Cosenza, Corso Telesio, 79 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cosenza Fg. 22 P.IIa 912 sub 4 – Zona Cens. 1, categoria C1 classe 18 cons. 13 mq – Superficie Catastale Totale 15 mq – Rendita 473,33 - indirizzo: Corso Telesio, 79 – Piano T; Consistenza 23,14 mq commerciali. Valore 3.540,00 € (diconsi Euro tremilacinquecentoquaranta/00).

Lotto B: quota di proprietà pari a 44/300 di un appartamento sito in Cosenza, Via Padolisi, 42 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cosenza al Fg. 22 P.IIa 903 sub 4 – Zona Cens. 1, categoria A4 classe 3 cons. 3 vani – Superficie Catastale Totale 74 mq – Rendita 38,73 - indirizzo: Via Padolisi, 42 – Piano T; Consistenza 74,23 mq commerciali. Valore 3.045,00 € (diconsi Euro tremilaquarantacinque/00).

Lotto C: quota di proprietà pari a 2/3 di appartamento sito in comune di Bonifati, località Cittadella del Capo, alla via Lungomare Giacomo Matteotti, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Bonifati al Fg. 42 P.IIa 266 sub 3 – Zona Cens. 2, categoria A3 classe 2, cons. 5,5 vani – Superficie Catastale 116 mq – totale escluse aree scoperte 111 mq - Rendita 127,82 € - indirizzo: Via Lungomare Giacomo Matteotti – Piano 1;

Arch. Alessandra Zini

Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza

tel.: 0984.24354 – cell. 338.2309824

email: ale.zini@awn.it – pec: alessandra.zini@archiworldpec.it

Consistenza 118,63 mq commerciali. Valore della quota 102.800,00 € (diconsi Euro centoduemilaottocento/00).

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse ritenersi necessario si porgono distinti saluti.

Cosenza, 02.03.2018

l'esperto estimatore

Arch. Alessandra Zini



Alessandra Zini



Arch. Alessandra Zini
Via Giuseppe Campagna, 48 - Cosenza
tel.: 0984.24354 - cell. 338.2309824
email: ale.zini@awn.it - pec: alessandra.zini@archiworldpec.it

