

## **TRIBUNALE DI COSENZA**

### **SEZIONE FALLIMENTARE**

#### **RELAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI RELATIVI AL FALLIMENTO " [REDACTED]**

#### **1) LOCALE COMMERCIALE SITO IN VIA A. ZUPI 7 - COSENZA (CS)**

#### **REGISTRO GENERALE N° 12/2013**

**Giudice Delegato: dott. GRECO.**

**Curatore: avv. RAFFAELLA GRECO, via Panebianco tav. S. Proclo 14  
87100 Cosenza**

### **PREMESSE**

#### **Conferimento dell'Incarico**

In data 19/06/2014, il Dott. Greco, curatore del fallimento in epigrafe, ha conferito **(allegato 1)** al sottoscritto **Ing. Antonio Zimbo**, nato a Cosenza il 11.04.1966, libero professionista, con studio in Rende alla Via Brodolini Palazzo Fabiano F1/a, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 2210, l'incarico allo scrivente Ingegnere per la valutazione economica degli immobili di seguito specificati.

#### **Oggetto dell'incarico**

L'incarico conferito consiste nella determinazione dell'attuale valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

- 📍 Locale commerciale ubicato in Cosenza (CS) alla Via A. Zupi n° 7** riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza (CS) come da seguente specifica **(allegato 2)**:

**foglio 8 particella 210 sub. 1** Via A. Zupi n°7 P. T., mq 116, zona Censuaria U., Cat. C/1, rendita euro 2.839,69;

#### **Operazioni peritali**

In ottemperanza all'incarico conferitogli lo scrivente ha effettuato le necessarie indagini ed acquisita tutta la documentazione e le notizie necessarie allo scopo. Nel proseguo della relazione procederà con l'esposizione dei seguenti capitoli:

## **1) DESCRIZIONE DEI BENI**

## **2) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

## **3) CRITERIO DI STIMA**

## **4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

## **5) CONCLUSIONI**

### **1 – DESCRIZIONE DEL BENE:**

Locale commerciale di media estensione ubicato in Cosenza, alla Via Zupi n° 7

#### **1.1 Individuazione catastale dei beni e loro consistenza**

Il bene da stimare consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale avente ingresso dalla via A. Zupi.

Detto immobile è riportato nel Nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Cosenza al foglio 8 particella 210 sub. 1 Via A. Zupi n°7 P.T. , mq 116, zona Censuaria U., Cat. C/1, rendita euro 2.839,69;

I locali in oggetto impegnano la metà del piano terra del fabbricato condominiale di via A. Zupi, che è costituito dal predetto piano terra e da cinque piani elevati e destinati ad abitazioni civili.

#### **1.2 Descrizione dello stabile**

Lo stabile in oggetto è ubicato in pieno centro della città ed ha accesso da via A. Zupi, arteria secondaria della viabilità cittadina, ma prospiciente la centralissima Via Caloprese e Piazza Europa. L'edificio si compone di un piano terra ove sono ubicati i locali commerciali oggetto della presente valutazione economica, e di cinque piani destinati a residenze.

Le caratteristiche costruttive dell'intero complesso edilizio sono tipiche delle costruzioni degli anni '60/'70: struttura portante con telai in cemento armato, solai in elementi latero-cementizi, tramezzature in laterizio forato di spessore 8/10 cm, tamponamenti a cassa vuota e finitura esterna con intonaco liscio di cemento a doppio strato con sovrastante strato in materiale sintetico del tipo graffiato o pittura al quarzo. I serramenti esterni delle abitazioni sono in legno e vetro (alcuni rinnovati e realizzati in alluminio) con avvolgibili in

legno/plastica, mentre nei locali commerciali gli infissi risultano in alluminio anodizzato argentato.

L'aspetto esterno è privo di pregio sia per la soluzione architettonica adottata che per i materiali impiegati.

Lo stato di conservazione e manutenzione della facciata e delle parti comuni è modesto (anche se il fabbricato è già stato oggetto di lavori di manutenzione esterna), come si evince dalle foto n°1 e n°2 della documentazione fotografica costituente **l'allegato n°3** della presente perizia.

### **1.3 Descrizione dei locali commerciali oggetto di stima**

L'immobile ha una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 135.00 con un'altezza di 4,00 metri; la categoria catastale è indicata C/1 "negozi e botteghe".

L'accesso al locale commerciale avviene dalla Via A. Zupi (foto n.1); il locale è a pianta pressoché trapezia, con ingresso in posizione centrale ed altre tre uscite disposte lungo il lato maggiore; il numero totale delle porte è di cinque, due delle quali danno su una strada privata.

La zona di vendita è costituita da un unico ambiente indiviso con maglia strutturale regolare; l'area retrostante è adibita a servizi ed è costituita da un locale wc e spogliatoio per un totale di mq. 8,65. In posizione attigua ai servizi è stato realizzato un soppalco con struttura portante in acciaio e chiusura perimetrale in alluminio anodizzato e vetro (per la parte superiore). Tale soppalco, che misura all'incirca 9 mq, è adibito ad uffici (piano superiore) ed a deposito (piano inferiore).

Il locale commerciale nel suo complesso versa in discrete condizioni; l'impianto elettrico è da adeguare alle norme di cui al dlgs 37/08.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di gres ceramico colore ocra a finitura opaca (foto n° 3), priva di particolare pregio e di scarsa resistenza all'abrasione, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate ( foto n° 4 – 5- 6).

Il bagno è dotato di antibagno attrezzato con lavabo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica prive di particolare pregio.

#### **1.4 - Titolarità dei beni**

La proprietà dei beni oggetto di stima fa capo alla Società [REDACTED] con sede in Cosenza alla Via A. Zupi n°. 4, partita IVA [REDACTED] alla quale è pervenuta dal sig. [REDACTED] per atto di Compravendita stipulato dal Dott. Riccardo Scornajenchi, in data 28/07/1992. **(Allegato n. 4)**

#### **1.5 Eventuali irregolarità edilizie**

L'edificio è stato costruito prima dell'anno 1967 con regolare concessione edilizia.

Successivamente all'acquisto da parte della società [REDACTED] è stato realizzato abusivamente il soppalco sopra descritto. Tale manufatto risulta, comunque, sanabile. La spesa prevista per tale sanatoria è così determinata:

versamento comunale per SCIA in sanatoria = € 516,00;

diritti di segreteria comunali = € 100,00;

spese catastali = € 50,00;

parcella professionale tecnico incaricato = € 2.000,00

totale spese previste = € 2.666,00

## **2- ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Il mercato immobiliare, negli anni compresi nel decennio 1970 ed il 1980, ha avuto una crescita esponenziale anche contro ogni logica previsione provocando un' impennata nelle quotazioni delle abitazioni e delle aree fabbricabili come poche altre volte nei tempi passati si era verificata.

In tale periodo si è registrato, infatti, la più alta inflazione con il risultato di determinare una pesante pressione sul mercato immobiliare con vertiginosi aumenti dei prezzi, talora anche superiori al 100%.

Tutto ciò ha prodotto in quegli anni una corsa ai beni di rifugio (abitazioni, terreni ed altri beni immobiliari) ed una sempre maggiore tensione verso l' acquisto di beni immobiliari come risposta obbligata al tentativo di difendere il potere di acquisto della *lira*.

Tale andamento, comunque, si esaurì nel 1981 allorché l'inflazione, da valori superiori al 20% annuo, si assestò su livelli più tranquilli oscillanti intorno al 12%.

Come gli altri beni rifugio, gli immobili subirono il medesimo trend internazionale ove il maggiore e migliore investimento restava il dollaro e, in generale, la liquidità.

Per un certo numero di anni, quindi, il mercato immobiliare, ha sofferto per una ricchezza di offerta e per una stanchezza di domanda con il risultato, inevitabile, di una ridotta lievitazione dei prezzi richiesti. Tale situazione è perdurata sino al 1989; nei due o tre anni successivi, invece, si è assistito ad una sempre maggiore richiesta con una nuova crescita dei prezzi che, anche per effetto della svalutazione accumulatasi, hanno incrementato oltre il doppio i valori raggiunti verso la fine del 1988.

Successivamente, però, dal la fine del 1992, il mercato ha rilevato una inversione di tendenza per le generali difficoltà economiche del paese.

Anche la situazione economica internazionale, piuttosto difficile in quegli anni, ha giocato un ruolo negativo, né hanno aiutato il mercato immobiliare le tensioni politiche presenti in Italia all'epoca così come i provvedimenti economici attuati dai vari governi a carico delle proprietà immobiliari.

Tutto ciò ha determinato una generale diffidenza verso "l'investimento casa", una immissione sul mercato di grosse quantità di unità immobiliari, una stagnazione pressoché completa della richiesta con il conseguente assestarsi al "basso" dei prezzi.

Tale situazione ha avuto, come concomitante fattore negativo, la lunga stagione di crescita della *Borsa* che, premiando generosamente gli investitori, sottraeva liquidità al mercato immobiliare.

Verso la fine degli anni '90 con il crollo delle borse si è assistito ad una inversione di tendenza con segni di ripresa del mercato che, nei primi tre anni del nuovo secolo ha gradualmente posto fine alle difficoltà del settore con decisi incrementi dei prezzi unitari.

Nei primi anni del nuovo millennio si è verificato un ulteriore aumento consistente e generalizzato dei prezzi unitari conseguente sia alla notevole

diminuzione dei tassi applicati dalle banche per i mutui che alle difficoltà dei mercati finanziari che non assorbono più grossi capitali sia, e non ultimo, all'introduzione dell'euro che ha fatto lievitare tutti i prezzi .

Quanto alla dinamica di zona occorre sottolineare che il comune di Cosenza ha subito, dagli anni 80 in poi, un costante decremento della popolazione anagrafica dovuta allo spostamento della popolazione verso le limitrofe città di Rende e Castrolibero.

A partire dal 2006 ( Agenzia del Territori Rapporto immobiliare 2009 per immobili a destinazione terziaria commerciale e produttiva), a causa della recessione economica globale, si è registrata una flessione negativa del mercato immobiliare, soprattutto per quanto concerne le attività commerciali che nel 2008, rispetto al 2007 in Sud Italia registrano una flessione dell'11,7%. La buona posizione (trasversale alla strada principale Via Caloprese), la presenza dello svincolo dell'autostrada etc. hanno reso l'area appetibile per gli investimenti di tipo artigianale e commerciale.

### **3 CRITERI DI STIMA**

#### **3.1 Determinazione del valore di mercato**

Per individuare il valore di mercato degli immobili in oggetto lo scrivente ha valutato:

**a)** le caratteristiche estrinseche, ove si fa riferimento all'ambito urbano in cui l'immobile è collocato, e quindi alla qualità del suo tessuto e alla sua dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, i servizi di quartiere, i servizi commerciali etc.

**b)** le caratteristiche intrinseche, ove si fa riferimento agli aspetti specifici del bene in sé, quali ad esempio i materiali impiegati per la costruzione e le loro proprietà, le finiture, gli aspetti tipologici del fabbricato, la distribuzione interna degli alloggi etc.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene di poter esprimere un congruo giudizio estimativo tenendo conto dei seguenti fattori:

 l'immobile è in pieno centro, nelle immediate vicinanze di Banche, Uffici

Comunali e regionali, Ufficio Postale, Piazza comunale, ben servito, tra l'altro sia dalle linee di trasporto pubbliche urbane che extraurbane;

✚ gli accessi carrabili esclusivi al locale commerciale;

✚ i locali sono limitrofi ad un parcheggio comunale multipiano;

✚ la scarsa possibilità di reperire in centro locali commerciali di tale ampiezza;

✚ l'eventuale possibilità di poter suddividere l'area di vendita in negozi di pezzatura inferiore;

✚ le discrete condizioni di conservazione e manutenzione dei locali che non richiedono costosi di manutenzione straordinaria di elementi strutturali.

Il valore di mercato dell' immobile oggetto della presente valutazione economica comprende le relative quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; **il tutto da considerare a corpo e non a misura**, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

#### **4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

##### **4.1. valore di mercato**

Per la determinazione di valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha adottato il criterio comparativo sintetico (sulla base di notevoli quantità di dati) con beni aventi le medesime caratteristiche (o, eventualmente, adeguando i valori con l'applicazione di coefficienti correttivi in aumento o in diminuzione) sia nell'ambito comunale che nei comuni limitrofi, nonché ha tenuto conto delle valutazioni OMI, per cui si ottiene la seguente valutazione:

**valore medio al mq (dalla stima per comparazione) = euro 1.400,00**

**valori OMI al mq nella zona di riferimento: min 1.600,00, max 2.250,00**

**valore applicato =  $(1.400+1.600)/2$  euro = 1.500,00**

##### **5. Conclusioni:**

Facendo seguito a quanto esaminato e descritto nei precedenti paragrafi, con particolare riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di questi, si

ritiene congruente stimato il valore di mercato del locale commerciale sito in Cosenza alla via A. Zupi n°7, in epigrafe individuato, attualmente libero, riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza al:

**foglio 8 particella 210 sub. 1** Via A. Zupi n°7 P. T., mq 116, zona Censuaria U., Cat. C/1, rendita euro 2.839,69 **della superficie complessiva lorda pari a mq. 135**, in complessivi **euro 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento/00)**  
Cosenza lì 25/06/2014

Il tecnico