Tribunale di Cosenza

Sezione Fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Perizia di stima immobile

Procedura N. 10/2024

Gagliardi Sabrina

Liquidatore:
Avv. M. Biamonte

Giudice Delegato:
Dott.ssa Familiari

Il Consulente Tecnico
Geom. Vocaturo Giuseppe

Il sottoscritto Geom. VOCATURO Giuseppe, residente a Montalto Uffugo (CS) al civ. 25 della via Santa Maria di Settimo, iscritto al Collegio dei GEOMETRI della Provincia di COSENZA al n. 2645, con studio tecnico all'indirizzo di residenza è stata nominato, quale esperto stimatore, dall'On.le Giudice Delegato della Sezione Fallimentare Dott.ssa Familiari nella causa in epigrafe, giusto incarico del 01/04/2025, ponendo gli adempimenti di seguito riportati:

- Redazione di perizia di stima dell'immobile;

Acquisite alcune cognizioni di merito dallo studio del fascicolo d'ufficio, sono stati condotti poi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, per identificare e definire i dati catastali, e presso il Comune di Cosenza (CS), per raccogliere tutte le informazioni e la documentazione necessaria, per dare le necessarie risposte all' incarico assegnato.

Il Sottoscritto ha proceduto ai necessari sopralluoghi allo scopo di conoscere l'esatta ubicazione del bene in esame, la consistenza, le principali caratteristiche tecniche e di urbanizzazione, redigendo

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA - ESTIMATIVA

al fine di determinare il valore commerciale dell' immobile oggetto di procedura, con verifica della regolarità urbanistica e catastale.

La stima è stata preceduta da sopralluogo all'immobile, onde verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione, nonché esatta identificazione, e la seguente relazione è così articolata:

- Una prima parte descrittiva concernente le caratteristiche generali, gli estremi identificativi, i dati edilizi ed urbanistici;
- Una seconda parte riferita, alla verifica catastale ed urbanistica, ai dati metrici, ed alla valutazione di mercato;

Dati di proprietà:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, risulta intestata ai seguenti comproprietari:

- GAGLIARDI Mario nato a Falconara Albanese (CS) il 01/05/1956, c.f. GGLMRA56E01D473V, proprietà per 6/9;
- GAGLIARDI Sandro nato a Cosenza (CS) il 28/01/1979, c.f. GGLSDR79A28D086M, proprietà per 1/9;
- GAGLIARDI Sabrina nata a Cosenza (CS) il 07/01/1981, c.f. GGLSRN81A47D086D, proprietà per 1/9;
- GAGLIARDI Alex nato a Cosenza (CS) il 20/12/1989, c.f. GGLLXA89T20D086D, proprietà per 1/9;

Caratteristiche generali della zona e del fabbricato:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, caratterizzato da uno stato di conservazione che necessita lavori di ristrutturazione esterna, sito nel Comune di Cosenza (CS), in Via Romualdo Montagna; ubicato in una zona territoriale limitrofa al centro citta, raggiungibile facilmente anche a piedi; prospiciente la viabilità principale che consente un rapido ed agevole collegamento con l'autostrada A2 del Mediterraneo, con la Superstrada Paola-Crotone, nonché con tutta la viabilità comunale. Al contempo l'immobile è collocato in area altamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi quali scuole, impianti sportivi, verde pubblico, chiese, attività commerciali.

Estremi identificativi e dati immobile:

L'unita immobiliare è censita al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza (CS), al foglio di mappa n° 16, particella n° 40, subalterno n° 10, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 325,37.

L'unità abitativa è posta al piano primo, con altezza strutturale di 4,00 m, ribassata con controsoffitto in alcune stanze, risulta costituita da disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, bagno, tre camere, precisando che due camere risultano interessate da realizzazione di soppalco accessibile tramite scala in legno, oltre ambiente cucina interessato sempre da realizzazione di soppalco accessibile con scala retrattile.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta essere buono, essendo la stessa stata interessata tra la fine degli anni novanta e l'inizio degli anni 2000, da interventi di ristrutturazione.

In base alla documentazione acquisita si è accertato che il corpo di fabbrica, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, risulta costruito agli inizi del '900 in data antecedente al Regio Decreto n. 1264 del 27/07/1934. Essendo il fabbricato realizzato in suddetta epoca non vi è traccia di un progetto approvato, a meno di progetto di sopraelevazione per la costruzione del terzo piano, tornata del 18/10/1945, dove non vi è riferimento alle planimetrie del piano primo. Pertanto lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (scheda n° 13358702), con planimetria depositata in atti presso l'Agenzia del Territorio.

Verifica catastale ed urbanistica:

In riferimento al sopralluogo eseguito ed alla documentazione acquisita si assevera:

- CONFORMITA' CATASTALE:

- che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non corrisponde alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, catasto fabbricati del Comune di Cosenza (CS);

- Le difformità riscontrate sono così sintetizzabili:
  - L' identificazione grafica non corrisponde allo stato di fatto relativamente alla diversa distribuzione interna, ivi compresa la rappresentazione delle porzioni soppalcate;
  - L' identificazione grafica comprende una porzione insistente al piano terra che di fatto non risulta di essere di proprietà degli intestatari;

- CONFORMITA' URBANISTICA:

- che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non corrisponde allo stato legittimo desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (scheda n° 13358702);

- Le difformità riscontrate sono così sintetizzabili:
  - Non risultano rilasciati titoli rispetto alla realizzazione delle porzioni soppalcate, nonché della diversa distribuzione interna;

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in superficie utile, a cui è aggiunta la superficie dei balconi e della veranda chiusa, nonchè delle murature perimetrali e interne, secondo i criteri del DPR 138/98, per la determinazione del calcolo della superficie commerciale.

Vano	Consistenza in mq
• disimpegno	5,90
• cucina con ripostiglio	19,30
• soggiorno	20,30
• camera	20,20
• camera	17,60
• camera	19,70
• bagno	7,20
Totale consistenza in superficie utile	**110,20**
• murature	25,00
Totale SLV (superficie lorda vendibile)	**135,20**

Indagine di mercato e valutazione:

L'immobile può essere collocato nei normali circuiti del mercato immobiliare con destinazione residenziale, quindi il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico - comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti da indagini di mercato, rilevati per compra - vendite di immobili ricadenti nella zona, facendo riferimento ai dati pubblicati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, anno 2024, semestre 2 delle zone più prossime in cui ricade l'unità immobiliare e mediati tra loro

- (Codice di zona C3 – SEMICENTRALE – Via Della Repubblica, Via Panebianco, Viale Cosmai, Via Popilia, Viale Mancini);
- (Codice di zona B3 – CENTRALE – Via Misasi, Viale Degli Alimena, Via Montesanto, C.so Mazzini, Corso Fera, Via XXIV Maggio);

confrontati con le rilevazioni acquisite dalle agenzie specializzate di intermediazione immobiliare che operano nella zona.

Dati osservatorio mercato immobiliare:

Codice di zona C3:

- per abitazioni di tipo economico, con stato di conservazione normale, 970,00 – 1.450,00;

Codice di zona B3:

- per abitazioni di tipo economico, con stato di conservazione normale, 840,00 – 1.250,00;

Come sopra precisato l'unità immobiliare, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che necessita di intervento di ristrutturazione delle parti comuni, per cui sembra parimenti equo stabilire il seguente valore:

- €/mq (970,00 + 840,00) / 2 = €/mq 905,00

In cifra tonda €/mq 900,00
in linea con le valutazioni dei dati desunti dalle agenzie immobiliari operanti nella zona in cui ricade l'immobile.
A tale importo viene applicata riduzione del valore forfettario pari al 10%, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per cui si avrà:

- €/mq 900,00 x (-10%) = €/mq 810,00

	Consistenza in mq	Valore unitario medio	Valore di mercato
SV	135,20	€/mq 810,00	€ 109.512,00

In cifra tonda € 109.500,00 (Diconsi Euro Centonovemilacinquecento/00)

A tale valore andranno detratte le spese per:

- la sanatoria urbanistica dello stato di fatto;
- la conformazione catastale;

desumibili in circa € 8.132,00 (come da specifica allegata)

Alla luce di quando detto sembra parimenti equo stabilire il seguente valore:

- € 109.500,00 – € 8.132,00 = € 101.368,00

In cifra tonda € 101.360,00 (Diconsi Euro Centounomilatrecentosessanta/00)

In relazione alla procedura, il valore della quota della comproprietaria GAGLIARDI Sabrina risulta essere la seguente:

- € 101.360,00 x 1/9 = € **11.262,20 (Diconsi Euro Undicimiladuecentosessantadue/20)**

Tanto dovuto per l'incarico conferito ringraziando per la fiducia accordatami e restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si allegano:

- *visura storica e planimetria catastale;*
- *planimetria con indicazioni porzioni soppalcate;*
- *dati osservatorio mercato immobiliare;*
- *documentazione fotografica;*
- *specifica quantificazione costi;*

Montalto Uffugo (CS), lì 07 luglio 2025

In Fede

Geom. Giuseppe VOCATURO

