

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 65478/2000

“***



G. D. dott. Vittorio Carlomagno

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA



Premessa

- In data 31/01/2023, il curatore fallimentare avv. Fabrizio Ravidà, a seguito della conclusione di due giudizi, con restituzione alla procedura fallimentare di due immobili, presentava istanza per la nomina di un notaio che provvedesse alla certificazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., ed un consulente tecnico che procedesse alla stima dei due immobili evidenziando che per altri beni della procedura era stato in passato nominato lo scrivente architetto Vittorio Vignoli.
- Con provvedimento del 09/03/2023, il G.D. dott. Vittorio Carlomagno autorizzava la nomina del notaio Camillo Verde e dell'architetto Vittorio Vignoli.
- Gli immobili oggetto di stima, indicati nell'istanza di nomina e nel successivo provvedimento di rettifica inviato allo scrivente in data 14/03/2023 sono i seguenti:
 - 1) Appartamento sito nel comune di Olbia, via Torino n. 30, scala B, int. 15, distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 1052 sub. 40.
 - 2) Appartamento sito nel comune di Golfo Aranci, villaggio Terrata, distinto al N.C.E.U. al foglio 16 particella 943 sub. 13;

Attività svolte

In ottemperanza a quanto richiesto, lo scrivente ha redatto il presente elaborato previo:

- a) Studio della documentazione fornita dal curatore fallimentare;
- b) Accertamenti e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Sassari, con reperimento di visure, planimetrie ed estratti di mappa degli immobili in oggetto;
- c) Indagini e ricerche con reperimento di documentazione presso gli uffici tecnici dei comuni di Olbia e di Golfo Aranci;
- d) Sopralluoghi con rilievi metrici e fotografi dei due distinti appartamenti;
- e) Indagini e ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nelle aree interessate.

Svolgimento della consulenza

Trattandosi di due appartamenti ubicati in due differenti comuni si procederà riportando per ognuno i seguenti elementi:

Descrizione, Superficie, Confini, Dati catastali, Conformità Urbanistica, Utilizzo, Parti comuni, Oneri condominiali, Valore all'attualità.





(foto da 1 a 3).





Superficie



Confini



Dati catastali





(Allegato n. 5).

Conformità Urbanistica



Utilizzo



Parti comuni

Oneri condominiali



Valore all'attualità



D





APPARTAMENTO

Comune di Golfo Aranci (SS) - località Terrata

Villaggio Terrata

Fabbricato B1 - interno 21 - Piano Terra



Descrizione

L'immobile oggetto di stima è un appartamento di piccole dimensioni sito nel comune di Golfo Aranci in provincia di Sassari, facente parte del denominato "Villaggio Terrata".

Il villaggio, si trova sulla costa a circa sette chilometri a sud di Golfo Aranci lungo la strada Provinciale 82 (*Allegato n. 10*). Il complesso è posizionato sul declivio costiero, circondato da vegetazione di macchia mediterranea e con vista sul golfo antistante (*Foto da 18 a 22*).

Esso è costituito da cinque corpi di fabbrica denominati A1, A2, B1, B2, C, oltre alcune unità immobiliari di un altro fabbricato destinato anche a servizi. Da informazioni assunte, non risulterebbero inserite nella proprietà condominiale, la restante parte del fabbricato a servizi, tutte le aree a verde, il parcheggio asfaltato e la zona sportiva dove si trovano campi da tennis e piscine (*Allegato n. 11*).

Il fabbricato "B1" (di cui è parte l'immobile oggetto di stima) è il secondo che si trova entrando nel complesso. La costruzione così come le altre di uguale fattezza, si sviluppa su quattro livelli fuori terra sfalsati tra loro, la struttura portante è in cemento armato, le tamponature esterne sono rifinite ad intonaco tinteggiato mentre la copertura è a tetto. Nella costruzione sono presenti 24 unità immobiliari suddivise in quattro gruppi, con relative scale di accesso ai piani (*Foto da 23 a 24*).

L'appartamento contraddistinto con l'interno n. B1/21 è posto al piano terra con affaccio lato mare. Esso è attualmente composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. Esternamente, frontistante il soggiorno è presente una "veranda" pavimentata in parte coperta ed un'area lasciata a verde posta ad una quota inferiore al resto; il tutto come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (*Allegato n. 12*). L'appartamento si presenta in scadente stato di manutenzione e con la presenza di: pavimento del soggiorno in mattonelle di monocottura da cm. 25 x 15, pavimento e rivestimento del bagno in mattonelle di ceramica da cm. 22 x 15, pareti e soffitti rifinite a tinta, finestre in alluminio anodizzato color bronzo completi di avvolgibili in p.v.c., porte interne in legno e laminato (*Foto da 25 a 32*).

Gli impianti presenti sono elettrico ed idrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento mentre la fornitura del gas avviene mediante bombola con attacco in nicchia nella parte esterna dell'abitazione. Lo spessore dei muri perimetrali è di circa 32 cm., quello delle tramezzature interne è di cm. 10 circa. L'altezza interna all'intradosso del solaio è di mt. 2,70 circa.

Sulla parete, lato esterno del soggiorno e sul soffitto è presente una vasta macchia di umidità dovuta presumibilmente da infiltrazioni provenienti dall'appartamento sovrastante. Sono altresì presenti in più parti macchie di umidità di risalita.



Superficie

La consistenza dell'appartamento è stata determinata eseguendo dei rilievi metrici sui luoghi.

Per il computo delle superfici coperte (commerciali e/o lorde), si è fatto riferimento alla ex norma UNI 10750/2005, dove il criterio adottato prevedeva, che la superficie lorda commerciale fosse la somma del 100% di quella calpestabile, di quella delle pareti divisorie interne e metà di quella delle pareti perimetrali.

Per il calcolo delle superfici accessorie da ragguagliare, in considerazione della loro destinazione d'uso e delle loro consistenze, sono state applicate le seguenti percentuali:

- Veranda e/o aree pavimentate al 25% (della superficie netta)
- Area scoperta (giardino) al 10% (della superficie netta)

In base alle misurazioni eseguite, le superfici sono le seguenti:

	Sup. netta	Sup. lorda	% Ragguaglio	Sup. comm.
Abitazione:	mq. 35,80	mq. 40,20	100%	= mq. 40,20
Veranda pavimentata	mq. 16,20	//	25%	= mq. 4,05
Giardino	mq. 29,50	//	10%	= mq. 2,95
			Totale	= mq. 47,20

Confini

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e da informazioni assunte l'appartamento nel suo insieme confina con: passaggio condominiale per due lati, appartamento fabbricato B1 interno 22, vano scala, salvo altri.

Dati catastali

A seguito della "Bonifica Identificativo Catastale" eseguita dall'Agenzia del Territorio di Sassari, l'originaria particella catastale n. 9 ha assunto la nuova numerazione n. 943.

Come riportato nella visura storica, ad oggi l'appartamento risulta così censito presso il comune censuario di Golfo Aranci:

foglio 16, particella 943, sub 13, zona censuaria //, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 2,0, superficie catastale totale 53 mq. – totale escluse aree scoperte 46 mq., rendita €. 134,28, indirizzo Villaggio Terrata piano T, intestazione***
(Allegato n. 13).

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non sono riportate le modifiche apportate all'interno dell'appartamento, che saranno descritte nel paragrafo successivo (*Allegato n. 14*). Tenuto conto che dette modifiche dovranno essere oggetto di regolarizzazione e/o ripristino da parte del futuro aggiudicatario, si è ritenuto non provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si rimane comunque a disposizione qualora si ritenesse indispensabile provvedere al deposito di nuova planimetria presso l'Agenzia del Territorio.

L'estratto di mappa conferma l'esattezza della particella indicata nella visura storica (*Allegato n. 15*).

Per ineseguita voltura la proprietà risulta ancora intestata alla dante causa***

Conformità Urbanistica

Da accertamenti eseguiti presso il comune di Golfo Aranci e da quanto risulta nella documentazione fornita dall'ufficio tecnico, si è constatato che il complesso è stato edificato in base ai seguenti titoli urbanistico/edilizi:

- licenza di costruzione n. 199 rilasciata in data 22/05/1974 (*Allegato n. 16*)
- licenza di variante n. 655 rilasciata in data 15/12/1978 (*Allegato n. 17*)
- Voltura a favore della società *** data 21/04/1980, domanda prot. n. 795 del 17/04/1980 (*Allegato n. 18*)
- Voltura a favore della società*** del 23/08/1984 domanda prot. n. 752 del 29/02/1984 (*Allegato n. 18*).

In data 20 marzo 1987 veniva rilasciata, ai soli fini igienico sanitari, licenza di abitabilità e usabilità n. 1/87 (*Allegato n. 19*).

Dal confronto tra quanto a suo tempo approvato di cui si allega uno stralcio (*Allegato n. 20*) e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità qui riportate:

- Leggera variazione in aumento della superficie coperta;
- Eliminazione di due spallette e modifica del tramezzo ad "L" presenti nel soggiorno.

Dette modifiche delle quali non si è stati in grado di poter reperire alcuna autorizzazione urbanistico/edilizia sono da ritenersi abusive.

In relazione e dette difformità essendo la costruzione realizzata prima del 31 dicembre 1993, e i crediti per cui interviene il fallimento sono antecedenti all'entrata in vigore della seconda legge sul condono edilizio n. 724 del 1994 (ipoteche iscritte presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Tempio Pausania in data: 20/06/1985 formalità 233 a favore di Istituto Bancario di Torino per L. 2.400.000.000; in data 13/09/1986 formalità 550 a favore di Istituto Bancario di Torino per

L. 15.900.000.000), il futuro aggiudicatario potrà regolarizzare il tutto ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 e successive modificazioni.

Il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica/edilizia, comprensivo di sanzioni, spese tecniche e catastali, può essere stimato in €. 5.000,00 circa. Detto importo sarà decurtato dal valore finale in sede di stima.

Utilizzo

Da quanto accertato in loco, l'immobile risulta libero da persone ma con la presenza all'interno di mobilio e sporcizia. In sede di stima esso sarà valutato come libero.

Parti comuni

Tutte le parti comuni, nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel regolamento di condominio fornito dall'amministratore condominiale *** *(Allegato n. 21).*

Come in precedenza evidenziato, non risulterebbero inserite nella proprietà condominiale, la restante parte del fabbricato a servizi, tutte le aree a verde, il parcheggio asfaltato e la zona sportiva dove si trovano campi da tennis e piscine.

Oneri condominiali

Relativamente agli oneri condominiali ancora dovuti, sulla base della documentazione fornita dall'amministratore condominiale dott.***, risulta quanto segue:

- Oneri condominiali insoluti relativi alle annualità precedenti sono pari a €. 8.294,30 *(Allegato n. 22);*
- Oneri condominiali insoluti relativi all'anno in corso, sino alla data del 28/02/2023 sono pari a €. 1.030,68 *(Allegato n. 22);*
- Riparto preventivo per lavori di rifacimento tetto €. 5.141,25 *(Allegato n. 23).*

Valore all'attualità

Per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, sarà applicato il criterio di stima per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie commerciale ragguagliata.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: "Osservatorio dei Valori

Immobiliari” a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino immobiliare.it. annunci immobiliari e informazioni assunte da agenti immobiliari operanti nell’area interessata.

Stima per valore commerciale: dall’analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell’immobile, della sua ubicazione, superficie e stato manutentivo, si può attribuire ad esso un valore di €. 3.000,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata pari a mq. 47,20, determina un valore complessivo di €. 141.600,00 che detratto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistico/edilizia quantificabili in €. 5.000,00 circa si ottiene l’importo arrotondato pari a €. **136.000,00 (Centotrentaseimila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile dell’appartamento, nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

Avendo ottemperato al mandato ricevuto, lo scrivente rassegna il proprio elaborato peritale.

Roma li, 11 maggio 2023

Consulente Tecnico
arch. Vittorio Vignoli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it