

TRIBUNALE CIVILE DI MILANOASTE GIUDIZIARIE® **Sezione Fallimentare**

Relazione di perizia relativa agli immobili inerenti la società

e nonché dei soci illimitatamente responsabili

PREMESSE

In data 23 febbraio 2012 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556, è stato incaricato dal Giudice Delegato, Dott. Mauro Vitiello e dal Curatore Fallimentare Avv. Raffaella Agostinelli, di redigere una perizia di stima relativamente agli immobili intestati al : e situati nella Regione Sardegna.

In particolare la C.T.U. doveva dare alla Procedura Fallimentare precise indicazioni in merito alla:

- ✓ ubicazione, consistenza, misure e criteri di misurazione, natura ed attuale destinazione economica, nonché stato e titolo di occupazione, facendo riferimento anche alla zona e ad eventuali parti comuni ed allegando eventuali regolamenti condominiali e le fotografie ritenute utili;
- ✓ identificazione catastale, descrizione delle coerenze, indicazione (a seconda del caso) del reddito dominicale del terreno e della rendita catastale del fabbricato e specificazione delle eventuali

Tribunale di Milano**Fallimento n°672/2011**

autorizzazioni comunali, eseguendo le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto anche ai sensi dell'art. 4, D. M. 19 aprile 1994, n. 701, acquisendo la scheda catastale, o predisponendola se manca, ed allegando la planimetria aggiornata;

- ✓ esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- ✓ verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.
- ✓ In caso di esistenza di opere abusive, indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, e 23 dicembre 1994, n. 724, e dei relativi costi, comunicando le informazioni assunte presso i competenti uffici comunali;
- ✓ indicazione di eventuali opere di bonifica ambientale con specificazione degli eventuali rifiuti tossici e nocivi da smaltire;
- ✓ giudizio professionale, nel caso di pluralità di unità immobiliari o di immobili frazionabili, se sia conveniente procedere alla vendita in uno o più lotti da identificare, previo eventuale frazionamento, ed in tal caso indicando gli incumbenti e i relativi costi;
- ✓ giudizio professionale, nel caso di beni in comunione, se la divisione appaia tecnicamente ottenibile e, in tal caso, quali entità che possano essere separate in favore del fallimento, stimando altresì sommariamente i costi tecnici di divisione;

- ✓ determinazione del valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni, al lordo e al netto dei costi di sanatoria e di bonifica di cui ai precedenti punti 4 e 5, con specificazione del criterio o dei criteri di stima adottati, nonché delle variazioni di valore derivanti dagli eventuali giudizi professionali sub 5 e 6.

In particolare il perito dovrà produrre:

- ✓ estratto del catasto e delle mappe censuarie con la planimetria;
- ✓ certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, di data non anteriore a venti giorni o attestazione del perito che la costruzione è stata iniziata prima del 01.09.1967;
- ✓ fotocopia dell'atto di provenienza;
- ✓ certificazione energetica.

• Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con il Curatore Avv. Raffaella Agostinelli, una volta avuti i riferimenti delle persone in possesso delle chiavi di accesso agli immobili, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, con i necessari sopralluoghi realizzati presso gli immobili in esame nelle giornate del 14 giugno (immobile di Quartu Sant'Elena) e 03 luglio u.s. (immobile di Aritzo) e presso i rispettivi Uffici Tecnici Comunali.

Ing. Marco Dettori**Pagina 10 di 16**

per cui sarà:

$$V_{\text{comm}} = 73,33 \text{ mq} \times 2.300,00 \text{ €/mq} = 168.659,00 \text{ €}$$

Essendo la quota di proprietà pari ad 1/2 avremo:

$$V_{\text{comm } 1/2} = 168.659,00 \text{ €} : 2 = 84.329,50 \text{ €}$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm } 1/2} = 84.300,00 \text{ €}$ **LOTTO 2 - Quota pari ad 1/2 della proprietà di un appartamento
sito in Aritzo (NU) distinto al C.U. al foglio 12 mappale 1921 sub 2****2.1 DESCRIZIONE:**

L'appartamento in questione è situato nel comune di Aritzo in una zona semicentrale caratterizzata dalla presenza di un nucleo di vecchie abitazioni edificate antecedentemente all'anno 1967.

L'immobile è distribuito su complessivi cinque livelli di cui uno parzialmente fuori terra ed uno sottotetto, ha struttura realizzata con muratura portante in pietrame intonacata e tinteggiata e tramezzature in parte laterizio ed in parte in legno perlinato, i solai sono realizzati con struttura lignea; il complessivo stato di manutenzione del corpo di fabbrica che ospita l'appartamento in questione può definirsi mediocre.

All'immobile (Foto da 11 a 14) si accede dal civico n°23 della via Clemente Loddo; l'appartamento è così distribuito:

Piano terra: ingresso (Foto 15), bagno (Foto 16-17), locale di sgombero (Foto 18-19);

Piano primo: pranzo soggiorno con angolo cottura (Foto da 20 a 23);

Tribunale di Milano**Fallimento n°672/2011**

Piano secondo: camera da letto (Foto 24-25);

Piano terzo: camera da letto (Foto 26-27), bagno (Foto 28);

Piano quarto: locale di sgombero (Foto 29-30).

La comunicazione tra i piani è garantita da una scala prospettante l'ingresso realizzata in c.c.a. per le prime rampe (Foto 31), con struttura lignea per le ultime due (Foto 32).

Attualmente l'immobile è nelle disponibilità dei proprietari, da quanto mi è dato sapere non esiste alcun contratto di locazione registrato a favore di terzi, le chiavi d'accesso all'immobile sono nelle disponibilità

Le coordinate catastali dell'immobile, come si può rilevare dalla visura allegata (All. 2.3), sono le seguenti: Catasto Fabbricati Comune di Aritzo Partita 415 - Foglio 12 - Mappale 1921 Subalterno 2 Categoria A/6 Classe 2 Consistenza Vani 5,5 Rendita 113,62 €. Si segnala che non è stata rilevata la pianta catastale dell'immobile ma dalla lettura della scheda relativa (la n°352) risulta essere stata accertata e classata in data 19 luglio 1944, venne iscritta alla I

L'immobile non è inserito in alcun condominio pertanto il quesito relativo ad eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale perde di significato.

Nell'immobile in questione non è stata rilevata la presenza di rifiuti tossici e/o nocivi da smaltire.

Considerato che la quota di proprietà della procedura fallimentare è pari ad 1/2, verrebbe spontaneo ipotizzare un frazionamento dell'immobile in due parti uguali, ma le caratteristiche dimensionali ed architettoniche dell'immobile lo rendono, di fatto, indivisibile.

In ossequio ai quesiti posti in conclusione si allega:

- ✓ Documentazione catastale (All. 2.3);
- ✓ Fotocopia dell'atto di provenienza (All. 2.4);
- ✓ Certificazione energetica a firma dell'Ing. Andrea Bianchi (All. 2.5);

Non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché l'immobile in questione non è un terreno libero.

2.2 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All. 2.2) è pari a 82,28 mq_e, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
P.T. - Ingresso - bagno	12,24	1,00	12,24
P.T. - Locale di sgombero	14,05	0,40	5,62
P.1. - Appartamento	32,63	1,00	32,63
P.2. - Appartamento	14,18	1,00	14,18
P.3. - Appartamento	14,09	1,00	14,09
P.4. - Locale di sgombero	14,09	0,25	3,52
		Totale	82,28

Le finiture esistenti, di qualità confacente con la destinazione d'uso dell'immobile, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'appartamento è pavimentato con una monocottura 33x33 cm, il tutto è in sufficiente stato di conservazione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di conservazione; non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

RIVESTIMENTI: Nell'angolo cottura i rivestimenti sono presenti dietro lavello e fuochi sino all'altezza di 200 cm e sono realizzati con piastrelle ceramiche 20x25 cm, nel bagno al piano terra piastrelle ceramiche delle dimensioni 20x20 cm rivestono le pareti fino all'altezza di 200 cm, nel bagno al piano terzo piastrelle ceramiche delle dimensioni 20x20 cm rivestono le pareti fino all'altezza di 160 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in legno e vetro, dotati di scurini in legno; il loro stato di conservazione può definirsi mediocre;

SANITARI: Nel bagno al piano terra vi sono lavabo, Wc, bidet e vasca, in quello al piano terzo vi sono lavabo e Wc;

IMPIANTI: L'impianto elettrico, in mediocre stato d'uso, è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico e fognario sono anch'essi in mediocre stato d'uso; l'impianto di riscaldamento è assente, si segnala la presenza di un caminetto al piano primo.

2.3 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E COMUNQUE OGNI E QUALSIASI EVENTUALE ABUSO EDILIZIO COMPIUTO.

- Conformità con la progettazione presentata presso il Comune di Aritzo

Per verificare la conformità esistente con la progettazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Aritzo è stata fatta con mail certificata (All. 2.6) una richiesta di accesso agli atti e la risposta (All. 2.7) del tecnico comunale Ing. Sabrina Vacca ha confermato che non risultano concessioni edilizie e/o in sanatoria poiché l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967.

Per tale motivo, anche in considerazione del fatto che non si rilevano ampliamenti e/o superfetazioni di recente realizzazione, l'immobile non necessiterà di concessione in sanatoria.

2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

- Criterio e metodo di stima adottato

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nel esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame, presenti nell'osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze Ufficio del territorio edito dalla DEI e nel data base dell'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (All. 2.8); dall'analisi si è rilevato quanto segue

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Valori Osservatorio Ministero delle Finanze DEI

Aritzo (Centrale/Via Corso Umberto)

Abitazioni di tipo economico - Stato Normale

a) Valore minimo 700,00 €/mq

b) Valore massimo 800,00 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare, sulla base dello stato dell'immobile, della notevole crisi economica che interessa la zona in esame e della difficoltà di vendita per un immobile situato in un paese di limitate dimensioni, un valore minore tra quelli suggeriti dal Ministero delle Finanze, nel dettaglio si adotterà:

$$V_{\text{comm}} = 550,00 \text{ €/mq}$$

per cui sarà:

$$V_{\text{comm}} = 82,28 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 45.254,00 \text{ €}$$

Essendo la quota di proprietà pari ad 1/2 avremo:

$$V_{\text{comm } 1/2} = 45.254,00 \text{ €} : 2 = 22.627,00 \text{ €}$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm } 1/2} = 22.600,00 \text{ €}$

Tribunale di Milano

Fallimento n°672/2011

✦ CONCLUSIONI

LOTTO 1 - Quota pari ad 1/2 della proprietà di un appartamento sito in Quartu Sant'Elena (CA) località Kal'e moru distinto al C.U. al foglio 72 mappale 205 sub 2 e 207

Il valore di mercato del presente lotto può assumersi pari a:

$$V_{\text{comm } 1/2} = 84.300,00 \text{ €}$$

LOTTO 2 - Quota pari ad 1/2 della proprietà di un appartamento sito in Aritzo (NU) distinto al C.U. al foglio 12 mappale 1921 sub 2

Il valore di mercato del presente lotto può assumersi pari a:

$$V_{\text{comm } 1/2} = 22.600,00 \text{ €}$$

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Quartu Sant'Elena 12 settembre 2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI