



GEO'S TEAM SISTEMI TERRITORIALI STUDIO ASSOCIATO
VIA EMILIO LUSSU, SNC
09170 - ORISTANO (OR)
Partita IVA: 01034010957
Codice fiscale: 01034010957
Telefono: 3396125766
e-mail: filippocontini69@gmail.com
PEC: filippoluigi.contini@geopec.it
www.geosteam.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano



procedura n. 18/2014



Debitore:



Oristano, 21 giugno 2021



Geometra FILIPPO LUIGI CONTINI





1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 16 marzo 2021, il sottoscritto **Geometra FILIPPO LUIGI CONTINI**, con studio in Oristano (OR), VIA EMILIO LUSSU n. SNC, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 542, assicurato con la compagnia SARA ASSICURAZIONI, polizza n. 19087CL, con scadenza in data 02/11/2020, a seguito di nomina accettata in data 26 marzo 2021 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Villa San Pietro (CA) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- a. - Alla verifica e ricerca nel Territorio Italiano di eventuali altri immobili di proprietà della società fallita [REDACTED];
- b. - Alla esatta individuazione delle unità immobiliari con indicazione dei confini, dei dati catastali e della natura del diritto della società fallita;
- c. - Alla descrizione dell'unità immobiliare con relative pertinenze e delle eventuali parti comuni anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando con riferimento a ciascuna di esse l'ubicazione, le caratteristiche della zona, la consistenza, le misure con specificazione dei criteri di misurazione, lo stato di conservazione e l'attuale destinazione;
- d. - Alla descrizione dello stato di possesso con indicazione in caso di occupazione da terzi del titolo di occupazione e del periodo a cui risale l'occupazione ed in particolare, quando si tratta di contratto di locazione o affitto, alla verifica se il contratto dedotto risulta redatto in forma scritta, se è stato registrato ed eventualmente in quale data, all'ammontare del canone pattuito e della congruità rispetto ai canoni di mercato (tenuto conto della tipologia, dello stato di conservazione e dell'ubicazione del bene);
- e. - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito acquisisca il provvedimento di assegnazione coniugale;
- f. - Alla indicazione di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene (tra cui: iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti, ipoteche, sequestri conservativi e della sentenza di fallimento), che saranno cancellati a cura della procedura;
- g. - Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, segnalando le eventuali difformità rispetto al provvedimento, la sanabilità delle opere abusive, la spesa approssimativamente necessaria a tal fine o la spesa approssimativamente necessaria per la demolizione;
- h. - Alla verifica della sussistenza della dichiarazione di agibilità o dei requisiti necessari per ottenerla e, in caso negativo, della spesa approssimativamente necessaria a tal fine;

i. - Alla verifica della sussistenza dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica e, in caso negativo, della sussistenza dei relativi requisiti o della spesa approssimativamente necessaria per ottenerla;

j. - Alla indicazione, in caso di immobili compresi in condominio, dell'importo annuo delle spese condominiali ordinarie, delle eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni;

k. - Alla indicazione dell'esistenza della certificazione di conformità degli impianti alla normativa di sicurezza e, in caso di inesistenza o mancato rinvenimento, alla segnalazione delle situazioni di evidente non conformità;

l. - Alla indicazione dell'eventuale necessità di opere di bonifica ambientale ed a una prima valutazione dei costi necessari;

m. - Per i terreni produca il certificato di destinazione urbanistica;

n. - Indicare per i terreni la conformità o meno e della sua utilizzazione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

o. - Dichiarare la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio;

Ai fini della Stima, per la quale deve essere sempre indicata la metodologia utilizzata il perito:

1. - indichi il valore di mercato del bene al lordo ed al netto di eventuali costi di sanatoria edilizia, di bonifica o per le opere necessarie ai fini dell'agibilità;

2. - applichi gli opportuni coefficienti correttivi con riferimento alla natura di vendita coattiva a breve termine, all'inapplicabilità della garanzia per vizi ex art. 2922 c.c. e all'incidenza economica della diversa determinazione del valore del bene ai fini fiscali rispetto agli atti di compravendita immobiliare.

Il perito allega alla perizia i seguenti documenti:

- a) copia dell'atto di provenienza del bene;
- b) estratto del catasto e delle mappe censuarie con la planimetria;
- c) copia della licenza/ concessione o permesso edilizio e degli eventuali atti di sanatoria;
- d) certificato di destinazione urbanistica aggiornata per i terreni pertinenziali a edifici censiti al NCEU di estensione superiore a 5.000 mq oppure censiti al Catasto Terreni e, negli altri casi, quando se ne ravvisi l'opportunità;
- e) copia dell'eventuale contratto di locazione o altro atto opponibile alla procedura

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO A

verifica e ricerca nel Territorio Italiano di eventuali altri immobili di proprietà della società fallita

RISPOSTA

Non risultano altri immobili sul territorio nazionale intestati alla Società Fallita

QUESITO B

Esatta individuazione delle unità immobiliari con indicazione dei confini, dei dati catastali e della natura del diritto della società fallita.

RISPOSTA

Siti in Comune di Villa San Pietro (CA), Via Dante, censito al Catasto Terreni Foglio 16,
Particella 226, Superficie mq. 765,00 R.D. €. 0,04 R.A. € 0,04
Particella 331, Superficie mq. 655,00 R.D. € 2.71 R.A. €. 1,69

Intestazione [REDACTED] * (1) Proprietà
per 1/1

L'immobile composto dai due mappali forma un unico corpo che confina Ovest con il Rio Mannu A Est confina con la Via Dante e con i fabbricati dei mappali 1405 e 1409 (proprietà [REDACTED] map. 1405 [REDACTED] O map. 1409) . A Nord con i mappali 668-192- [REDACTED] a) 242-329-330 ([REDACTED]) e a Sud con strada.

QUESITO C

Descrizione dell'unità immobiliare con relative pertinenze e delle eventuali parti comuni anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando con riferimento a ciascuna di esse l'ubicazione, le caratteristiche della zona, la consistenza, le misure con specificazione dei criteri di misurazione, lo stato di conservazione e l'attuale destinazione

RISPOSTA

Trattasi di terreno incolto al confine con l'abitato a cui si accede dalla Via Dante tramite una stradina senza uscita. Sul lato del Rio Mannu per un tratto ne ricade all'interno. Non vi sono termini di confine che lo identifichino univocamente rispetto ai terreni confinanti. Le consistenze catastali sono ridotte oltre che per la parte ricadente all'interno dell'alveo del Rio Mannu per 215,00 mq. anche per la presenza di gabbioni di pietrame per mq. 27,00 (sempre nel mappale 226) e per la stradina di accesso a dei fondi interclusi sul mappale 331 per mq. 52,00. Il tutto meglio definito nell'allegato (SOVRAPPOSIZIONE CATASTO-AEREOFOTO)

Da ciò ne deriva che la reale consistenza degli immobili è la seguente:

Map. 226 – Sup. Catastale mq. 765,00 – (215,00 + 27,00) = **mq. 523,00**

Map. 331 - Sup. Catastale mq. 655,00 – 52,00 = **mq. 603,00**

QUESITO D

Descrizione dello stato di possesso con indicazione in caso di occupazione da terzi del titolo di occupazione e del periodo a cui risale l'occupazione ed in particolare, quando si tratta di contratto di locazione o affitto, alla verifica se il contratto dedotto risulta redatto in forma scritta, se è stato registrato ed eventualmente in quale data, all'ammontare del canone pattuito e della congruità rispetto ai canoni di mercato (tenuto conto della tipologia, dello stato di conservazione e dell'ubicazione del bene).

RISPOSTA

Il Bene risulta libero e inutilizzato.

QUESITO E

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito acquisisca il provvedimento di assegnazione coniugale

RISPOSTA

Il Bene non risulta occupato.

QUESITO F

Indicazione di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene (tra cui: iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti, ipoteche, sequestri conservativi e della sentenza di fallimento), che saranno cancellati a cura della procedura

RISPOSTA

Dalla Ricerca nella conservatoria dei registri immobiliari non risulta alcun vincolo o oneri gravanti sul bene. Si allega Elenco Sintetico delle formalità

QUESITO G

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, segnalando le eventuali difformità rispetto al provvedimento, la sanabilità delle opere abusive, la spesa approssimativamente necessaria a tal fine o la spesa approssimativamente necessaria per la demolizione

RISPOSTA

Trattasi di terreni incolti privi di immobili.

QUESITO H

Verifica della sussistenza della dichiarazione di agibilità o dei requisiti necessari per ottenerla e, in caso negativo, della spesa approssimativamente necessaria a tal fine

RISPOSTA

Trattasi di terreni incolti privi di immobili.

QUESITO I

Verifica della sussistenza dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica e, in caso negativo, della sussistenza dei relativi requisiti o della spesa approssimativamente necessaria per ottenerla

RISPOSTA

Trattasi di terreni incolti privi di immobili.

QUESITO J

Indicazione, in caso di immobili compresi in condominio, dell'importo annuo delle spese condominiali ordinarie, delle eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

RISPOSTA

Trattasi di terreni incolti privi di immobili.

QUESITO K

Indicazione dell'esistenza della certificazione di conformità degli impianti alla normativa di sicurezza e, in caso di inesistenza o mancato rinvenimento, alla segnalazione delle situazioni di evidente non conformità

RISPOSTA

Trattasi di terreni incolti privi di immobili.

QUESITO L

Indicazione dell'eventuale necessità di opere di bonifica ambientale ed a una prima valutazione dei costi necessari

RISPOSTA

Per quanto è visibile superficialmente non ci risulta la necessità di opere di bonifica ambientale. Non si dà certezza per eventuali presenze di elementi inquinanti nel sottosuolo in quanto non si è provveduto, e non era richiesto, all'espletamento di saggi nel terreno.

QUESITO M

Per i terreni produca il certificato di destinazione urbanistica.

RISPOSTA

In allegato il CDU inerente i beni in oggetto.

QUESITO N

Indicare per i terreni la conformità o meno e della sua utilizzazione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

RISPOSTA

Trattasi di terreni incolti ed inutilizzato, quindi privo di qualsivoglia utilizzo.

QUESITO O

Dichiari la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

RISPOSTA

Si dichiara la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio (vedi allegati).

- TRASCR. REG. PART. 45402-2002 SU CAGLIARI – Successione [REDACTED]
- TRASCR. REG. PART. 22408-2003 SU CAGLIARI – Scrittura Privata con sottoscrizione autentica Notaio Giua Marassi Vittorio con cui gli eredi di [REDACTED] vendono alla società [REDACTED]
- TRASCR. REG. PART. 14292-2008 SU CAGLIARI – Compravendita Notaio Giua Marassi Vittorio con cui la Società Fallita [REDACTED] acquista dalla società [REDACTED]

4. VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Non sono stati reperiti dati inerenti compravendite di immobili di caratteristiche simili pertanto ci si affida all'esperienza prendendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

Secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 9 del 20 Aprile 1999 e definitivamente approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 5 del 28 Febbraio 2000 come successivamente modificato secondo tutto quanto anzi descritto:

Fg	Map	Zona	Descrizione	Q.tà(*) (%)
16	226	G1	SERVIZI GENERALI - PARCO URBANO PUBBLICO PRIVATO	26
16	226	H2	SALVAGUARDIA FLUVIALE	26
16	226	VPP	VIABILITA' PRINCIPALE DI PROGETTO	48
16	226	VRF	VINCOLO DI RISPETTO FLUVIALE - RIO MANNU	25

16	331	B2.3	COMPLETAMENTO ESTENSIVO	10
16	331	G1	SERVIZI GENERALI - PARCO URBANO PUBBLICO PRIVATO	88
16	331	VPP	VIABILITA' PRINCIPALE DI PROGETTO	2

Secondo le previsioni del Piano Regionale di Assetto Idrogeologico e dello Studio di Compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 06/06/2012 e n. 02 del 03/03/2014, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna n.14 del 29/07/2014 e confluito nel PGRA regionale, ove si applicano le NTA del PAI:

Aree di pericolosità idraulica

Fg	Map	Pericolosità	Descrizione	Q.tà(*) (%)
16	226	HI4	MOLTO ELEVATA	100
16	226	-----	FASCIA ART. 30-TER DELLE NTA DEL PAI	100
16	226	-----	FASCIA ART. 8 COMMA 8 DELLE NTA DEL PAI	96
16	331	HI4	MOLTO ELEVATA	96
16	331	HI3	ELEVATA	4
16	331	-----	FASCIA ART. 30-TER DELLE NTA DEL PAI	100
16	331	-----	FASCIA ART. 8 COMMA 8 DELLE NTA DEL PAI	20

Da ciò ne deriva la completa in edificabilità e il suo unico possibile utilizzo come terreno agricolo e/o Parco Urbano (Pubblico – Privato) senza la possibilità di nuove costruzioni.

Pertanto, assimilando il bene a terreno Agricolo, considerando i valori di mercato dei terreni agricoli , di estensione simile , in vendita in zona Villa San Pietro, i quali vanno dai 5 ai 8 euro (fonti agenzie immobiliari online) si è valutato il valore di €. 8,00 al Mq. che per i 1126,00 mq. risultanti tolte le aree perse si ha il seguente valore: €. 8,00 x Mq. 1126,00 = €. 9008,00 (arrotondato €. 9000,00)

VALORE STIMATO €9000,00
(euro Novemila/00)


Geometra FILIPPO LUIGI CONTINI