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.

****

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********* ;

d) Sopralluoghi con rilievi metrici e fotografi dei due distinti appartamenti;

e) Indagini e ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nelle aree interessate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

****

APPARTAMENTO

Comune di Olbia (SS)

Via Torino n. 30 - Scala B - int. 15 - Piano 4°

Descrizione

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito nel comune di Olbia e più precisamente in via Torino con ingresso al civico n. 30. Esso è ubicato in una zona centrale non molto distante dal Porto Isola Bianca e dalla stazione ferroviaria. La zona risulta coperta da servizi pubblici e da attività commerciali private ***(Allegato n. 1)***.

L'immobile è parte di un fabbricato a pianta irregolare, realizzato tra gli anni '70 e '80 e suddiviso in sei scale di accesso denominate (A-B-C-D-E-F) aventi ingressi indipendenti dall'esterno. Esso si sviluppa su più piani fuori terra serviti da ascensori. La struttura portante è in cemento armato con le tamponature esterne rifinite nella parte bassa ad intonaco tinteggiato e in quella alta in mattoncini di cortina, la copertura è a tetto. Da una ricognizione visiva l'edificio si presenta trascurato, con ascensore fuori servizio, ma comunque non necessita di interventi manutentivi importanti ***(foto da 1 a 3)***.

L'appartamento è posto al piano 4° della scala "B" con l'ingresso pedonale al civico 30 della via Torino ***(foto 4, 5)***. Nella planimetria catastale esso è identificato con l'interno n. 15 anche se sulla porta d'ingresso all'appartamento è contraddistinto con il numero 9.

Esso è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno privo di finestra, corridoio, tre camere, bagno con antibagno due balconi accessibili dal soggiorno, dalla cucina e da una delle camere; il tutto come meglio riportato nell'elaborato grafico rappresentate lo stato dei luoghi ***(Allegato n. 2)***.

L'immobile che si trova in scadente stato di manutenzione e con evidenti macchie d'umidità sul soffitto e sulle pareti del bagno e della camera ad esso attigua provenienti dal piano superiore.

Esso si presenta con pavimenti in ceramica monocottura di diverso colore, rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina anch'essi in maioliche di ceramica, soffitti a tinta, pareti delle stanze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rivestite con carta da parati, porte interne in legno naturale color mogano, infissi esterni in alluminio anodizzato completi di avvolgibili in p.v.c. ***(foto da 6 a 17).***

L'altezza interna dell'appartamento è di circa mt. 2,70, lo spessore delle tamponature esterne è di cm. 25 circa mentre quello delle tramezzature interne è di cm. 10 circa.

Gli impianti presenti, posti sottotraccia sono: elettrico, idrico, citofonico e t.v. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler posto in uno dei due bagni. Non vi è l'allaccio alla conduttura del gas.

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 quanto concerne le superfici dei balconi da ragguagliare, si è applicata alla superficie netta la percentuale di ragguaglio del 25%.

In base alle misurazioni eseguite, le superfici risultano essere le seguenti:

	Sup. netta	Sup. lorda	% Ragguaglio		Sup. comm.
Abitazione:	mq. 101,35	mq. 114,00	100%	=	mq. 114,00
Balconi:	mq. 14,40	mq. 14,40	25%	=	mq. 3,60
			Totale	**=**	**mq. 117,60**

Confini

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e da quanto risulta dalla documentazione reperita, l'appartamento confina con: pianerottolo scale, vano ascensore, appartamento int. 16 scala B (catastalmente distinto al fg. 37, part. 1052, sub 39, contraddistinto sulla porta con il numero 8), distacco su piazza Ennio Roych, via Torino, appartamento int. 14 scala B (catastalmente distinto fg. 37, part. 1052, sub 41, contraddistinto sulla porta con il numero 10), salvo altri.

Dati catastali

L'appartamento risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Sassari comune censuario di Olbia al: foglio 37, particella 1052, sub 40, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 123 mq. – totale escluse aree scoperte 117

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq., rendita €. 939,95, indirizzo via Torino piano 4, intestazione*********
(Allegato n. 3).

Per ineseguita voltura l'immobile risulta ancora intestato alla*********

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, salvo la mancata rappresentazione di tre tracantoni posti in cucina e nei bagni e l'indicazione del vano cuscina ***(Allegato n. 4).***

L'estratto di mappa conferma l'esatta attribuzione della particella catastale al fabbricato ***(Allegato n. 5).***

Conformità Urbanistica

Sulla base della documentazione reperita l'edificio di cui è parte l'immobile risulta edificato in base alla licenza edilizia n. 267 rilasciata dal comune di Olbia in data 5 agosto 1978 e successiva variante n. 168 del 17 dicembre 1981. In data 28 settembre 1990 è stata rilasciata abitabilità, pratica n.6285.

L'appartamento risulta conforme a quanto a suo tempo autorizzato salvo la presenza del vano porta di separazione tra l'ingresso ed il corridoio. Detta difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria in cui costo, comprensivo di spese tecniche e diritti comunali può essere quantificato forfettariamente in €. 3.000,00 circa. Detto importo sarà decurtato in sede di stima dal valore finale.

Utilizzo

Da quanto accertato in loco, l'immobile risulta libero da persone ma parzialmente ammobiliato.

Parti comuni

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel regolamento di condominio ***(Allegato n. 6)*** fornito dall'amministrazione condominiale.

Oneri condominiali

Sulla base della documentazione fornita dalla società ********* che si occupa dell'amministrazione condominiale, alla data del 16/03/2023, sull'appartamento in oggetto, indicato come numero 22 nell'elenco delle unità immobiliari ***(Allegato n. 7)***, gravano i seguenti oneri condominiali:

Spese straordinarie vano ascensore scala B	€. 1.652,00	***(Allegato n. 8)***.
Quote condominiali anni precedenti	€. 2.542,96	***(Allegato n. 9)***.
Quote condominiali 1° trimestre anno 2023	€. 189,05	***(Allegato n. 9)***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore all'attualità

Per la definizione del più probabile valore di mercato dell'appartamento all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni similari, 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 lorda ragguagliata.

Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 4,0% del reddito annuo lordo presunto per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso. 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.it. Successivamente sono state assunte informazioni 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, piano, superficie e stato manutentivo, si può attribuire ad esso un valore di €. 1.350,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata pari a mq. 117,60, determina un valore complessivo di €. 158.760,00.

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 650,00 si ha un reddito annuo di €. 7.800,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 2.106,00 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 5.694,00 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 142.350,00.

Mediando i due risultati si ottiene un importo di €. 150.555,00 che detratto del costo necessario per la regolarizzazione urbanistica determina un importo arrotondato di **€. 147.000,00 (Centoquarantasettemila/00 euro)** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'appartamento.

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

****

****

****

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

Superficie

****

****

Sup. netta	Sup. lorda	% Ragguaglio		Sup. comm.
mq. 35,80	mq. 40,20	100%	=	mq. 40,20
mq. 16,20	//	25%	=	mq. 4,05
mq. 29,50	//	10%	=	mq. 2,95

****

Confini

****

Dati catastali

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

Conformità Urbanistica

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

****

Parti comuni

****

Oneri condominiali

****

****

****

Valore all'attualità

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

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

Roma lì, 11 maggio 2023

Consulente Tecnico

arch. Vittorio Vignoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009