**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 65478/2000**

**"[redacted]"**

**G. D. dott.ssa Daniela Cavaliere**

# CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

## Premessa

- In data 14/09/2018, il curatore fallimentare avv. Fabrizio Ravidà presentava istanza per la nomina di un consulente tecnico che procedesse alla stima di alcuni beni immobili di proprietà della società fallita.
- Con provvedimento del 04/12/2018, il G.D. dott.ssa Daniela Cavaliere nominava lo scrivente architetto Vittorio Vignoli, con studio in Roma, via G. D. Romagnosi n. 20.
- In data 23/05/2019 lo scrivente depositava la relazione tecnica estimativa limitatamente agli immobili siti nei comuni di Golfo Aranci e Castrocielo, in quanto, come indicato nella stessa, l'appartamento sito nel comune di Olbia risultava essere occupato e non visionabile.
- Pertanto a completamento dell'incarico a suo tempo ricevuto lo scrivente redige il proprio elaborato relativo all'appartamento, sito nel comune di Olbia in via Torino n. 30, scala "B", interno 16, ad oggi liberato.

## Attività svolte

In ottemperanza a quanto richiesto, lo scrivente ha redatto la presente stima previo:

**a)** Studio della documentazione fornita dal curatore fallimentare;

**b)** Accertamenti e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, con reperimento di visure, planimetrie ed estratti di mappa;

**c)** Sopralluogo presso l'immobile in oggetto con visione dello stato dei luoghi e rilievo metrico e fotografico;

**d)** Indagini e ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nell'area interessata;

**e)** Studio di tutta la documentazione reperita.

## Svolgimento della consulenza

Si procederà riportando i seguenti elementi:

**Provenienza, Descrizione, Superficie, Confini, Dati catastali, Conformità Urbanistica, Utilizzo, Parti comuni, 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

**Provenienza**

L'immobile perveniva per maggior consistenza, alla società fallita attraverso diversi atti notarili di cambio di denominazione sociale e/o di fusione mediante incorporazione. Il primo atto di compravendita inerente l'immobile in oggetto, risale al 28 agosto 1979 a rogito notaio Gianfranco Giuliani rep. 11700 con il quale la ex società [redacted] acquistò l'appezzamento di terreno sul quale sorge oggi il fabbricato di cui esso è parte; il tutto come meglio riportato nella relazione ventennale del notaio F. Torina del 30/04/2019 ***(Allegato n. 1)***.

**Descrizione**

Oggetto di stima è la piena proprietà di un appartamento sito in Sardegna, 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. 2)***.

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 in discreto stato non evidenziando l'urgenza di particolari interventi manutentivi ***(foto 1 e 2)***.

L'appartamento è posto al piano 4° della scala "B" con l'ingresso pedonale al civico 30 della via Torino ***(foto 3)***. Esso è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere da letto, due bagni di cui uno privo di aperture verso l'esterno e due balconi situati sui fronti opposti dell'abitazione; il tutto come meglio riportato nell'elaborato grafico rappresentate lo stato dei luoghi ***(Allegato n. 3)***.

L'immobile che si trova in scadente stato di manutenzione e con evidenti macchie d'umidità sul soffitto e sulle pareti di un bagno, si presenta con pavimenti in ceramica monocottura di diverso colore, rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina anch'esse in maioliche di ceramica, soffitti a tinta, pareti delle stanze 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 4 a 16)***.

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.



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

Gli impianti presenti, posti sottotraccia sono: elettrico, idrico, citofonico e t.v. L'impianto di riscaldamento munito di piastre radianti a parete 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 rete pubblica del gas, infatti sono presenti delle bombole sul balcone attiguo alla cucina. Inoltre, per problemi di ostruzione delle vecchie tubazioni condominiali, l'impianto idrico dell'appartamento è allacciato alle nuove condotte condominiali poste sul pianerottolo d'arrivo, mediante una tubazione (provvisoria) esterna situata sulla parte alta delle pareti dell'ingresso, del disimpegno e del bagno principale ***(foto 17 e 18)***.

**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 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. 88,60 | mq. 95,14 | 100% | = mq. 95,14 |
| Balconi: | mq. 10,65 | mq. 10,65 | 25% | = mq. 2,66 |
| | | | **Totale** | **= mq. 97,80** |

**Confini**

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e da quanto risulta dalla documentazione reperita, l'appartamento confina con: appartamento int. 15 scala B, vano ascensore, pianerottolo e vano scale condominiale, distacco per due lati su area esterna, 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 39, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 100 mq. – totale escluse aree scoperte 96 mq., rendita €. 795,34, indirizzo via Torino piano 4, intestazione [redacted]

***(Allegato n. 4)***.



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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, salvo la mancata rappresentazione di tre tracantoni posti in cucina e nei bagni. ***(Allegato n. 5).***

L'estratto di mappa conferma l'esatta attribuzione della particella catastale al fabbricato ***(Allegato n. 6).***

**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.

**Utilizzo**

Da quanto accertato in loco, l'immobile risulta libero da persone ma con la presenza di mobilio nel vano cucina.

**Parti comuni**

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel regolamento di condominio ***(Allegato n. 7)*** fornito dall'amministrazione condominiale.

**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 4,00% 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.



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

- 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 €. 1.300,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata pari a mq. 97,80, determina un valore complessivo di €. 127.140,00.

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di €. 600,00 si ha un reddito annuo di €. 7.200,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 1.944,00 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 5.256,00 che, capitalizzato al 4,00%, determina un valore complessivo di €. 131.400,00.

Mediando i due risultati si ottiene un importo arrotondato di **€. 129.000,00** che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'appartamento.

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

Roma lì, 16 gennaio 2020

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