

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura n. 59 del 2006

Giudice dott.ssa Valeria Castaldo

SOCIETÀ PICCIUOLO S.A.S. DI PICCIUOLO LUIGI & C.

Curatore fallimentare: DOTT. LUCA LONARDO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

*Quota di 1/2 della piena proprietà di villino monofamiliare
con pertinenziale spazio scoperto e diritto di parcheggio di due posti auto*

in Palau (SS) località Vecchio Marino n.3,

Condominio Vecchio Marino 3

Abitazione H4

NCEU foglio 6 particella 2295 sub 25

Arch. Antonia GIOVENALE

Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
pec.antonia.giovenale@archiworldpec.it

Indice

Elenco allegati.....	3
Premessa	4
Svolgimento dell'incarico.....	4
Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima	4
Descrizione materiale del lotto.	6
Identificazione catastale dei beni stimati	15
Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	18
Ricostruzione dei passaggi di proprietà	19
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	19
Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile.....	21
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
Verifica se i beni ricadano su suolo demaniale.	21
Valutazione dei beni.....	21
Valutazione di quota indivisa	24
Osservazioni alla relazione	25

Elenco allegati

Allegato n. 1 – Verbale di accesso

Allegato n. 2 – Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale

Allegato n. 3 – Rilievo fotografico

Allegato n. 4 – Elaborato planimetrico

Allegato n. 5 – Regolamento di condominio depositato agli atti del Notaio Antonio Oliva

Allegato n. 6 – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO

Allegato n. 7 – Visura catastale storica Palau NCEU f. 6 p.lla 2295 sub 25

Allegato n. 8 – Visura catastale storica Palau NCT f. 6 p.lla 2295

Allegato n. 9 – Planimetria catastale Palau NCEU f. 6 p.lla 2295 sub 25

Allegato n. 10 – Descrizione grafica delle difformità catastali

Allegato n. 11 – Atto di compravendita per notar Castelli del 06/08/1997

Allegato n. 12 – C.E. n. 1/94

Allegato n. 13 – Grafici allegati alla C.E. n. 1/94

Allegato n. 14 – C.E. in sanatoria n. 19/97

Allegato n. 15 – Grafici allegati alla C.E. n. 19/97

Allegato n. 16 – Descrizione grafica delle difformità edilizie

Allegato n. 17 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n. 18 – Ispezione ipotecaria sugli immobili

Allegato n. 19 – Schede comparabili

Allegato n. 20 – Pec trasmessa dal dott. Luca Lonardo in data 04/11/2024

Allegato n. 21 – Pec trasmessa dall'arch. Antonia Giovenale in data 18/11/2024

Allegato n. 22 – Pec trasmessa dal dott. Luca Lonardo in data 05/12/2024

Premessa

con autorizzazione del 01/05/2024 resa dal Giudice dott. ssa Valeria Castaldo del Tribunale Ordinario di Santa Maria C.V., in accoglimento dell'istanza formulata dal Curatore fallimentare Dott. Luca Lonardo, veniva incaricata per aggiornare la stima in atti.

Svolgimento dell'incarico

In data 08/07/2024, si avviavano le operazioni di ricognizione e stima dell'immobile in Palau (SS) località Vecchio Marino n.3, presso l'abitazione H4, alla presenza dello scrivente tecnico incaricato nonché della sig.ra Picciuolo Claudia, riconosciuta a mezzo C.I. n. AX 8569373 rilasciata dal comune di Capua (CE) in corso di validità [cfr. allegato n. 1_Verbale di accesso].

Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima

Oggetto della stima è la **quota di ½ della piena proprietà** di un villino monofamiliare con pertinenziale spazio scoperto e diritto di parcheggio di due posti auto, in Palau (SS) località Vecchio Marino n.3, abitazione H4.

I beni stimati, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un'abitazione monofamiliare la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Il LOTTO UNICO confina con:

- area comune sub 1 a nord, a sud e ad ovest;
- villino sub 26 ad est.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 2 _ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale].



Figura n. 1 – Ortofoto

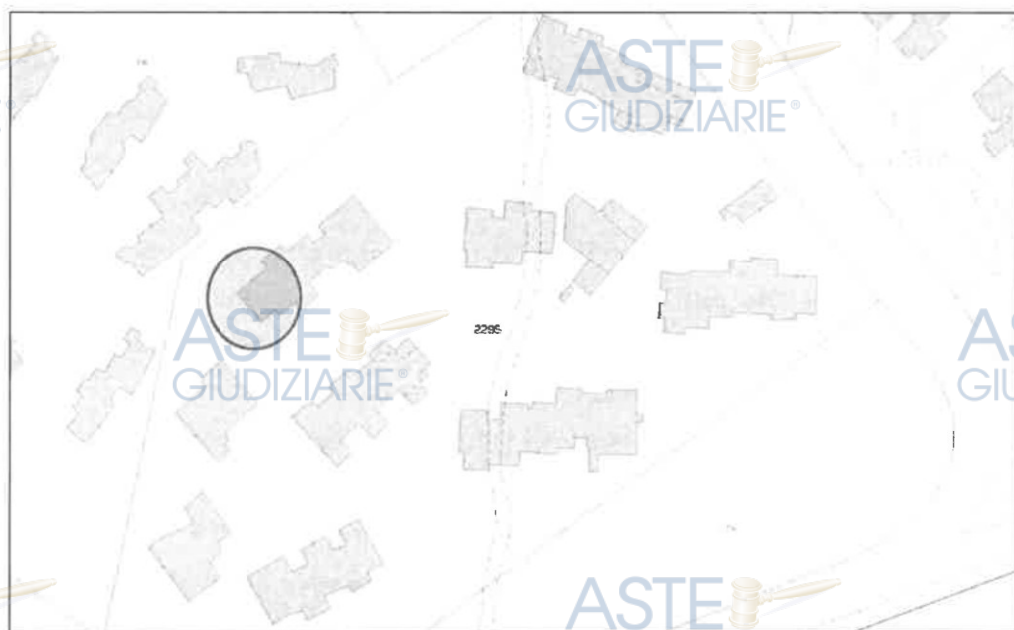


Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Segue la sovrapposizione delle due mappe:



Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto mappa catastale

Descrizione materiale del lotto.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il bene stimato coincide con un villino monofamiliare articolato in un unico piano fuori terra, con pertinenziale spazio scoperto esclusivo e diritto di parcheggio di due posti auto, in Palau (SS) località Vecchio Marino n.3, Condominio Vecchio Marino, abitazione H4.

Percorrendo via Capo d'Orso in direzione ovest-est, via del Vecchio Marino è ubicata a sinistra; il Condominio "Vecchio Marino 3" è il primo che si rinviene a sinistra.

È costituito da una pluralità di villini monopiano, immersi in una rigogliosa area verde; in particolare si compone di 38 abitazioni divise in otto corpi di fabbrica, identificati dalla lettera "A" alla lettera "H".

Per individuare il villino oggetto di stima è necessario percorrere il viale comune principale in direzione sud e seguire il percorso di accesso all'abitazione H4 in direzione ovest. L'abitazione fa da capofila ad un gruppo di 4 villini, pertanto gode di spazio pertinenziale su tre lati. L'accesso pedonale, non delimitato da cancello, avviene da un'apertura nella recinzione, posta nell'angolo nord/ovest.

Giunti al villino, dopo aver attraversato l'area scoperta esclusiva posta a nord, si individua un porticato su cui affacciano due vani porta: il primo funge da ingresso al soggiorno, il secondo costituisce l'affaccio della camera da letto.

Il detto soggiorno è collegato internamente sia ad uno spazio più piccolo, adibito a cucina, sia ad un disimpegno, che funge da ingresso alle due camere da letto ed ai due wc.

In particolare, uno dei due wc è accessibile dalla camera da letto anzi mentovata (collegata al porticato) attraverso uno spazio "filtro" che mette in comunicazione il vano-letto con il servizio. La seconda camera da letto è prospiciente una tettoia a sud, cui è collegata da un vano porta, che dunque immette nel retro del villino.

Sullo spazio scoperto retrostante al villino è presente un piccolo vano ad uso deposito.

L'intera abitazione è coperta da falde inclinate, il cui punto di colmo (altezza massima) è posto in corrispondenza della mezzeria del soggiorno (circa) e i cui punti di gronda (altezza minima) sono posti rispettivamente in corrispondenza dell'innesto con il porticato a nord e con la tettoia a sud.

Lo spazio riservato al diritto di parcheggio è individuato lungo il viale comune.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 3_Rilievo fotografico].



Fotografia n. 1 _ Ingresso al villino



Fotografia n. 2 _ Area scoperta a nord



Fotografia n. 3 _ Porticato di ingresso a nord



Fotografia n. 4 _ Area scoperta nord/ovest



Fotografia n. 5 _ Confine ovest



Fotografia n. 6 _ Tettoie a sud



Fotografia n. 7 _ Prospetto sud



Fotografia n. 8 _ Spazio con diritto di parcheggio



Fotografia n. 9 _ Ingresso al soggiorno



Fotografia n. 10 _ Soggiorno/cucina



Fotografia n. 11 _ Camera n.1



Fotografia n. 12 _ Camera n.2



Fotografia n. 13 _ Wc n.1



Fotografia n. 14 _ Wc n.2

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è ubicato ad est del centro di Palau, un'un'area ad esclusiva destinazione residenziale, ove sono presenti abitazioni su un unico livello circondate da ampi spazi verdi.

Il centro cittadino e l'adiacente porto, imbarco per l'arcipelago de La Maddalena, distano meno di due chilometri; ivi sono presenti i principali servizi ed attività funzionali alle residenze: scuole, farmacie, banche e chiese.

La zona ha una vocazione fortemente turistica, in virtù del precipuo contesto in cui si inserisce in Costa Smeralda.

Viepiù che via Capo D'Orso, dal cui svincolo è possibile immettersi in Località Vecchio Marino, rappresenta un'arteria veicolare di primaria importanza per i collegamenti tra Palau e le insenature ad est della Sardegna, in direzione Cannigione.

PARTI COMUNI

In base all'Elaborato planimetrico è comune l'area scoperta sub 1 [cfr. allegato n. 4_Elaborato planimetrico].

In base all'atto di acquisto, le parti comuni sono disciplinate dal regolamento di condominio depositato agli atti per notar Antonio Oliva di Roma del 27/03/1995 [cfr. allegato n. 5_Regolamento di condominio depositato notar Antonio Oliva].

L'immobile è soggetto alle obbligazioni derivanti dall'atto di costituzione del "Consorzio Palau Est" per la manutenzione delle parti comuni del comprensorio.

In base al detto atto per notar Antonio Oliva di Roma sono comuni:

- il suolo dell'intero comparto su cui sorgono gli edifici;
- le opere, le installazioni e i manufatti di qualsiasi genere che servono una necessità generale o comune (..);
- i viali pedonali, tutte le aree di parcheggio come individuate.

I millesimi di proprietà comune del villino sono pari a 29,51.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	
Sottotetti non abitabili* mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza	15%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	

I coefficienti di ponderazione previsti dal Sistema Italiano di Misurazione (Def. 4.1 - cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa) possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, della posizione, della qualità ambientale e della peculiarità dei mercati immobiliari locali.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il villino, costituente LOTTO UNICO, è composto da: soggiorno/cucina, due camere, due bagni oltre al disimpegno; l'altezza minima dei vani è pari a 2,75 ml, l'altezza massima è pari a 3,20 ml.

Il villino fruisce di: un porticato, una tettoia, un deposito esterno e pertinenziale spazio scoperto; gode altresì del diritto di parcheggio di due veicoli.

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

Sup. calpestabile	Superficie mq
Cucina/Soggiorno	24,00
Camera da letto n.1	11,50
Camera da letto n.2	9,50
Disimpegno	3,00
wc n.1	3,50
wc n. 2	6,00
Tot.	57,50

Sup. commerciale	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	57,50	100	57,50
Pareti divisorie interne	1,50	100	1,50
Pareti perimetrali	10,00	50	5,00
Deposito	1,00	35	0,35
Porticato	25,00	35	8,75
	15,00	10	1,50
Tettoia	20,00	35	7,00
Area scoperta esclusiva	25,00	15	3,75
	175,00	5	8,75
Diritto di parcheggio	25,00	10	2,50
Tot.			96,60

ESPOSIZIONE

Come anticipato, l'esposizione prevalente è nord/sud, essendo ciechi i fronti est ed ovest.

A nord affaccia il soggiorno e la camera da letto n.1, a sud i restanti vani

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO vige in condizioni manutentive appena sufficienti, essendo abbandonato da diversi anni.

Le principali criticità sono esterne, ove si rileva la disconnessione del tavolato costituente la copertura del porticato e la precarietà delle tettoie a sud, oramai divelte quasi completamente.

Il fabbricato, di cui il LOTTO UNICO è parte, è realizzato con struttura cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica, analogamente ai rivestimenti dei bagni e della cucina. Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in legno; gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla romana in legno.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, essendo staccate tutte le utenze; sicuramente occorrerà adeguare a norma l'impianto elettrico (Legge 37/08); le spese di adeguamento sono pari ad **euro 5.000,00**.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità oggetto di stima non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad **euro 300,00**.

RILIEVO PLANIMETRICO

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 6_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



Identificazione catastale dei beni stimati

Il LOTTO UNICO è così identificato catastalmente nel Comune di Palau alla via Vecchio Marino n.3 [cfr. allegato n. 7_Visura catastale storica NCEU f. 6 p.lla 2295 sub 25]:

- **NCEU Foglio 6 p.lla 2295 sub 25**

Classamento:

Rendita: Euro 852,15

Rendita: Lire 1.650.000

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VILLAGGIO VECCHIO MARINO Edificio H Interno 4 Piano T

Dati di superficie: Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 67 m²

I dati catastali sono tali dalla costituzione del 10/03/1995 in atti dal 28/03/1995 (n. 439/1995).

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno foglio 6, p.lla 2295, ente Urbano avente superficie pari a 16.272 m² [cfr. allegato n. 8_Visura catastale storica NCT f. 6 p.lla 2295]:

Il terreno 2295 ha assunto il detto identificativo catastale in data 15/06/2021 (TIPO MAPPALE del 03/03/1995 Pratica n. 156611 in atti dal 15/06/2001 (n. 4238.1/1994)

Dal 09/04/2001 al 15/06/2001 l'immobile predecessore è stato il seguente:
Foglio 6 Particella 2199 (FRAZIONAMENTO del 28/02/1995 Pratica n. 87317 in atti dal 09/04/2001 (n. 339.1/1995))

Dal 22/12/1987 al 09/04/2001 l'immobile predecessore è stato il seguente:
Foglio 6 Particella 1141 (FRAZIONAMENTO del 22/12/1987 in atti dal 08/10/1997 (n. 902212.F01/1987)).

Dall'impianto al 22/12/1987 l'immobile predecessore è stato il seguente:
Foglio 6 Particella 77

All'uopo si riporta un estratto di mappa del catasto terreni da cui evincere la consistenza dell'area ante frazionamento.



DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale [cfr. allegato n. 9_Planimetria catastale NCEU f. 6 p.lla 2295 sub 25] in quanto:

- non è coerente il porticato a nord;
- nella planimetria catastale non è riportata la tettoia a sud;
- nella planimetria catastale non è riportato il deposito esterno a sud;
- non è coerente la posizione dell'ingresso al villino dall'area comune.

Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico attraverso specifica pratica di DOCFA); per la stessa è necessario quantificare una spesa di **euro 500,00** tra oneri e spese tecniche.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 10_Descrizione grafica delle difformità catastali], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.

DIFFORMITA' CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

difformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di un villino con pertinenziale spazio scoperto e diritto di parcheggio di due posti auto in Palau (SS), località Vecchio Marino n. 3, abitazione H4; il villino si compone di soggiorno/cucina, due camere, due bagni e disimpegno; fruisce di un porticato a nord e di una tettoia a sud, nonché di un deposito esterno. Il LOTTO UNICO confina con: area comune sub 1 a nord, sud e ovest, villino sub 26 ad est; è riportato nel **NCEU del comune di Palau (SS) F. 6 p.lla 2295 sub 25**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine al porticato, alle tettoie ed al deposito esterno. Risultano rilasciate: Concessione Edilizia n. 1/94 e Variante in sanatoria n.19/97

del 18/04/1997 cui è conforme lo stato dei luoghi a meno di una porzione di tettoia a sud, che andrà rimossa.

PREZZO BASE euro 134.000,00 (centotrentaquattromila/00).

Ricostruzione dei passaggi di proprietà



Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Palau, è emerso che il complesso edilizio di cui è parte il villino è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 1/94 [cfr. allegato n. 12_ Concessione Edilizia n. 1/94] su committenza [redacted] per la costruzione di numero 38 alloggi per uso civile abitazione in Palau località Vecchio Marino 1 Lotto 1 Lottizzazione ex PPR [cfr. allegato n. 13_ Grafici CE n. 1/94].

Il titolo edilizio veniva volturato alla soci [redacted] in data 29/09/1994.

I lavori furono ultimati in data 01/06/1996.

Successivamente veniva presentata e ottenuta la Variante in sanatoria n. 19/97 [cfr. allegato n. 14_ Concessione in sanatoria n. 19/97], che, relativamente al corpo H aveva ad oggetto variazioni interne e di infissi.

Lo stato di fatto è conforme ai grafici approvati [cfr. allegato n. 15_ Grafici CE n. 19/97] a meno di una porzione di tettoia a sud; detta tettoia non solo non risulta sanabile, ma, come si evince dalla fotografia n.7, è quasi interamente divelta.

Al fine di regolarizzare urbanisticamente il cespite è necessario completare la rimozione degli assi lignei che costituivano la tettoia.

La spesa all'uopo necessaria è pari ad **euro 2.000,00** tenendo conto degli oneri di smaltimento del materiale rimosso.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 16_Descrizione grafica delle difformità edilizie], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.

DIFFORMITA' EDILIZIE



PIANO TERRA

difformità edilizia

Il fabbricato ricade in ZONA Turistica F1, facente parte del Lotto n. 1 comparto B del Piano di Sistemazione Urbanistica Porto Palau Residence; una piccola parte ricade su strade esistenti e parte su zona di rispetto stradale, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ente [cfr. allegato n. 17_Certificato di destinazione urbanistica].

Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile.

Il LOTTO UNICO è tenuto in uso

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si evidenzia che non sono presenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli [Allegato n. 18 _ Ispezione ipotecaria sul bene in Palau NCEU f.6 p.lla 2295 sub 25].

Verifica se i beni ricadano su suolo demaniale.

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Palau f. 6 p.lla 2295 sub 25, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

Valutazione dei beni.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato"*.

Inoltre la *"funzione comparativa estimativa"* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica

introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustementes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 19 - Schede comparabili], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall'agenzia Immobiliare Porto Faro, Agenzia Professione casa e dall'Agenzia Scuotto & partners individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

- Valore di mercato: € 165.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 50,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: PT
- Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.2

- Valore di mercato: € 375.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 131,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 wc
- Livello del piano: PT
- Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.3

- Valore di mercato: € 160.000,00

- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi
- Superficie commerciale: 63,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: PT + P1
- Livello di manutenzione: 6

SUBJECT

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 96,60 mq
- Numero servizi igienici: 2 wc
- Livello del piano: PT
- Livello di manutenzione: 6

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 165.000,00	€ 375.000,00	€ 160.000,00	?
dati del contratto	0 mesi	0 mesi	3 mesi	0 mesi
superficie utile interna	50,00	131,00	63,00	96,60
numero servizi igienici	1	2	1	2
numero di piano	pt	pt	pt+p1	pt
livello di manutenzione	7	6	6	6

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 165.000,00	€ 375.000,00	€ 160.000,00
dati del contratto	€ 0,00	€ 0,00	-€ 1.320,00
superficie utile interna	€ 133.688,52	-€ 98.688,52	€ 96.393,44
numero servizi igienici	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 5.000,00
numero di piano	€ 0,00	€ 0,00	- € 4.800,00
livello di manutenzione	-€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00
valore di mercato corretto	€ 293.688,52	€ 276.311,48	€ 255.273,44

SINTESI DI VALUTAZIONE

$$(\text{€ } 293.688,52 + \text{€ } 276.311,48 + \text{€ } 255.273,44) / 3 = \text{€ } 275.091,15$$

Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri:

€ 500,00 per regolarizzazione catastale

€ 2.000,00 per demolizione tettoia

€ 5.000,00 per adeguamento impianti

€ 300,00 per attestato di prestazione energetica

Per un totale di € 7.800,00

Si avrà: € 275.091,15 - € 7.800,00 = € 267.291,15

Valutazione di quota indivisa

Trattandosi di un villino unifamiliare monopiano, avente un unico accesso dagli spazi comuni, lo stesso non è suscettibile di separazione in natura.

Il valore della quota di $\frac{1}{2}$ sarà pari a:

$$\text{euro } 267.291,15 / 2 = \text{euro € } 133.645,57$$

arrotondato a **euro 134.00,00**

Osservazioni alla relazione

In data 04/11/2024 la scrivente riceveva comunicazione pec da parte del dott. Luca Lonardo con la quale si indicava [cfr. allegato n. 20 _ Comunicazione pec trasmessa dal dott. Luca Lonardo in data 04/11/2024]:

*"Gentile Arch. Antonia Giovenale,
le trasmetto P.E.C. di chiarimento ricevuta dal legale [redacted]
inerente la valutazione dell'immobile a PALAU.*

Cordiali Saluti

Luca Lonardo

Egr. Dott. Lonardo, in nome e per conto [redacted] n.q. di proprietaria del 50% dell'immobile sito in Palau (SS), Sardegna, Le scrivo la presente per significarLe che, in merito alla stima dello stesso, si rendono necessarie alcune precisazioni.

[redacted] nel mese di luglio u.s., si recava personalmente in Palau e aveva modo di visitare numerose agenzie immobiliari, al fine di informarsi circa la valutazione di immobili simili al proprio, per metratura e posizione. Dalle ricerche effettuate, [redacted] veniva a conoscenza che taluni immobili, con caratteristiche simili al proprio, erano offerti ad un prezzo pari ad € 350.000,00. Alcuni di questi erano in vendita completamente arredati.

A tal proposito, si precisa che l'immobile oggetto di stima risulta completamente arredato e che la vendita potrebbe comprendere anche gli arredi.

Rispetto a quanto dichiarato si precisava quanto segue [cfr. allegato n. 21 _ Comunicazione pec trasmessa dall'arch. Antonia Govenale in data 18/11/2024]:

"Gentilissimo dott. Lonardo riscontro la sua nel rappresentarLe che solo a seguito della comunicazione intercorsa sono venuta a conoscenza che la vendita è comprensiva degli arredi presenti.

Le indico altresì che la stima effettuata tiene conto delle decurtazioni delle spese necessarie:

- per regolarizzazione catastale
- per demolizione tettoia abusiva
- per adeguamento impianti
- per attestato di prestazione energetica.

Il valore dell'immobile al lordo delle detrazioni è infatti pari ad euro 275.000,00 come da perizia in atti.

La dichiarazione resa: "Dalle ricerche effettuate, [redacted] veniva a conoscenza che taluni immobili, con caratteristiche simili al proprio erano offerti ad un prezzo pari

ad € 350.000,00", non appare sufficientemente documentata né tecnicamente e scientificamente corretta.

La scrivente ha documentato, attraverso l'allegato n. 19, la presenza di diversi immobili in vendita ricadenti nella medesima zona di interesse e con caratteristiche similari al bene di stima; le schede (cd. Schede Comparabili) sono state desunte da Agenzie locali: Agenzia Immobiliare Porto Faro, Agenzia Professione casa e dall'Agenzia Scuotto & partners.

Anche tra i comparabili assunti per la stima, vi è un bene posto in vendita al prezzo di 375.000,00, ciò non significa che il bene in comproprietà Caira abbia lo stesso valore!

La stima redatta attraverso il Sales Comparison Approach od anche Market Comparison Approach ha determinato il prezzo di mercato del villino in funzione delle differenze presentate dalle specifiche caratteristiche: es. numero di bagni, livello di manutenzione, data di pubblicazione dell'annuncio ecc.

Occorre, per esempio, tener presente che il bene stimato vige allo stato di abbandono, per il quale è necessaria la manutenzione ordinaria per poterne fruire, come dettagliatamente determinato in perizia.

Ciò detto, la sottoscritta Arch. Antonia Giovenale dichiara che il valore del bene stimato è pari ad euro 275.000,00 ovvero euro 267.000,00 al netto delle decurtazioni delle spese necessarie a provvedere alla regolarizzazione catastale, impiantistica ecc.

Voglia l'Amministratore Giudiziario valutare l'opportunità di detrarre tali spese dal prezzo di vendita.

La condizione aggiuntiva di immobile arredato determina un'aliquota di incremento di valore del bene pari al 10%, ovvero pari a 27.500,00.

Nel caso in cui si tenga conto del valore di mercato lordo, la piena proprietà del villino sub 25 sarà pari a euro 302.500, dunque la quota di $\frac{1}{2}$ sarà pari a 151.250,00.

Nel caso in cui si tenga conto del valore di mercato netto, la piena proprietà del villino sub 25 sarà pari a euro 294.500, dunque la quota di $\frac{1}{2}$ sarà pari a 147.250,00.

Cordiali saluti".

All' esito dell'interlocuzione, l'Amministratore Giudiziario riteneva pertanto opportuno porre in vendita il bene al lordo delle decurtazioni, tenendo conto di un valore di mercato della piena proprietà pari ad **euro 302.500** [cfr. allegato n. 21 - Comunicazione pec trasmessa dal dott. Luca Lonardo in data 05/12/2024].

Come anticipato, trattandosi di un villino unifamiliare monopiano, avente un unico accesso dagli spazi comuni, lo stesso non è suscettibile di separazione in natura.

Il valore della quota di $\frac{1}{2}$ sarà pari a:

$$\text{euro } 302.500 / 2 = \text{euro } € 151.250,00$$

arrotondato a **euro 151.00,00**

CONCLUSIONI

La scrivente Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.D. Dott. ssa Valeria Castaldo con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Arch. Antonia GIOVENALE
Vi è firma digitale

