

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO N.29/2016

Fallimento “

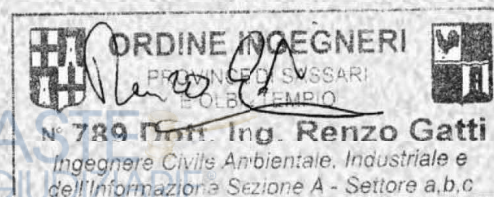
n. 29/2016

INTEGRAZIONE

incarico: 19 gennaio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

DOTT. ING. RENZO GATTI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE



Ill.mo Curatore del Fallimento Dott.ssa Elena Sacchetti,

il sottoscritto Renzo Gatti, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 789, e all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Sassari, in riferimento al Fallimento “ *n. 29/2016*”



espone quanto segue:



Premessa

In data 13 gennaio 2020 il sottoscritto veniva incaricato dalla S.V. della Consulenza Tecnica d'Ufficio nel suddetto procedimento.



In data 28 dicembre 2020 trasmetteva la propria relazione relativa a tutti i beni oggetto di perizia, con esclusione delle unità immobiliari in Loc. San Lorenzo, costituite da un appartamento al primo piano, un box auto ed una soprastante piccola porzione di fabbricato rurale (rispettivamente distinte al Catasto: Comune di Osilo al F 23, mapp. 70 sub 12, 3 e 6), per le quali non era stato possibile eseguire il sopralluogo ed il veicolo Opel Combo targato , in quanto, come riportato nella relazione lo stesso non risultava più disponibile.



Il giorno 28 gennaio 2021 il sottoscritto si recava quindi, ancora una volta, in località San Lorenzo dove, alla presenza del Curatore Fallimentare e del Sig. , poteva finalmente accedere ai locali non periziati ed eseguire le necessarie verifiche.

Nella stessa sede otteneva dal Sig. una dichiarazione circa l'indisponibilità dell'autoveicolo Opel Combo.



Facendo riferimento alla numerazione dei lotti e dei beni utilizzata nella relazione già consegnata, i beni da sottoporre a perizia sono quindi i seguenti:

- Bene N°12 – appartamento ubicato ad Osilo in Loc. San Lorenzo via Gruppo Chiesa, 6 - Piano Primo;
- Bene N°13 – Box auto ubicato ad Osilo in Loc. San Lorenzo via Gruppo Chiesa, 12 - Piano Terra;
- Bene N°14 – Porzione di abitazione di tipo rurale ubicato ad Osilo in Loc. San Lorenzo via Gruppo Chiesa, 12 - Piano Primo;



LOTTO N.6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N°12 – appartamento ubicato ad Osilo in Loc. San Lorenzo via Gruppo Chiesa, 6 - Piano Primo – F 23 Part. 70 sub 12;



Bene N°12

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEI BENI ACQUISITI DAL FALLIMENTO

1.h completezza documentazione ex art. 567

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. comma 2 risultava incompleta per cui il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni.



TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al Sig. _____, per una quota pari a 2/18, in seguito a Successione dal Sig. _____, morto il _____, trascritta il 26/09/2000 Reg. Gen. N. 14675, Reg Part. N. 10108

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 2/18)



PROVVENIENZE VENTENNALI

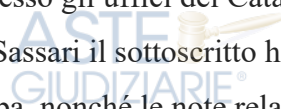
Dal 09/06/1987	A favore di _____, nato a _____ (_____) il _____, proprietario per 2/18, CF _____	<i>Dichiarazione di Successione</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio n°</i>	<i>Raccolta n°</i>
		Ufficio delle Entrate	09/06/1987	69/929	
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. Gen</i>	<i>Reg. Part.</i>
		Sassari	26/09/2000	14675	10108
		<i>Registrazione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. Gen</i>	<i>Reg. Part.</i>



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni telematiche effettuate presso gli uffici del Catasto dell'agenzia delle entrate di Sassari e la Conservatoria dei RR.II. di Sassari il sottoscritto ha potuto recuperare le visure, le planimetrie catastali e gli estratti di mappa, nonché le note relative ad ipoteche e trascrizioni.

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli.



Iscrizioni



Ipoteca legale ai sensi dell'Art.77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D.Lgs n. 193/01 del 11/02/2008, capitale € 11.949,59 per un totale di € 23.89,18 inclusi interessi, iscritta a Sassari il 19/02/2008; Reg. Gen. 2243 – Reg. part. 388; a favore di _____, contro _____ ;

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 18/01/2006, capitale € 35.392,44 per un totale di € 43.000,00 inclusi interessi, iscritta a Mantova il 01/03/2007; Reg. Gen. 21730 – Reg. part. 4130; a favore di _____ sede _____ (_____), contro _____ e _____ ;



Trascrizioni

Sentenza dichiarativa di fallimento del 28/11/2016, trascritta a Sassari da Tribunale Civile e Penale il 12/08/2019 Reg. Gen. N° 11895, Reg. Part. N° 9023, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ;



2.h Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Al fine della corretta identificazione dell'immobile il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le mappe censuarie



DESCRIZIONE

3.h Descrizione

Trattasi di abitazione di tipo popolare (categoria A/4), al piano primo di un edificio di due piani f.t., avente accesso diretto dalla via Gruppo Chiesa al civico n°6, strada principale della Frazione San Lorenzo Di Osilo.

Descrizione della palazzina

Si rimanda per la descrizione del fabbricato al bene n.3 di cui alla relazione principale, in quanto facente parte dello stesso edificio.





Immagine 48. Il fabbricato in Loc. San Lorenzo Via Gruppo Chiesa n.6; l'accesso dell'unità immobiliare al piano primo avviene dal portoncino nel pianerottolo delle scale raggiungibili dal marciapiede

Appartamento

L'unità abitativa, disposta su un unico livello è accessibile dal portoncino d'ingresso, tramite una rampa di scale esterne (immagine 48 e 49).



Immagine 49. Il pianerottolo delle scale di accesso all'unità immobiliare.

L'immobile prospetta nella facciata principale sulla strada Provinciale e sul retro verso il cortile di pertinenza dell'unità immobiliare del piano sottostante.

L'appartamento risulta organizzato in maniera poco razionale, senza netta divisione tra la zona giorno e la zona notte e con stanze passanti:

dalla porta di ingresso (immagine 50), si percorre un disimpegno che permette l'accesso, sulla destra per chi entra, ad un salottino, quindi, sulla sinistra alla sala da pranzo; attraversando quest'ultimo ambiente si percorre un locale/disimpegno centrale da cui si ha accesso rispettivamente, in senso orario: alla cucina, ad un servizio igienico, a due stanze da letto, di cui una doppia ed ad un sottotetto/ripostiglio.



Immagine 50. Il disimpegno di ingresso dell'unità immobiliare



Immagine 51. Il salottino con affaccio sulla strada.



Immagine 52. La sala da pranzo "stanza passante".



Immagine 53. Il locale disimpegno centrale “stanza passante”.



Immagine 54. La cucina con affaccio sul cortile sul retro.



Immagine 55. Il bagno con affaccio sul cortile sul retro.



Immagine 56. La camera da letto grande con affaccio sulla strada



Immagine 57. La camera da letto singola con affaccio sul cortile posteriore



Immagine 58. Il sottotetto/ripostiglio



Immagine 59. Immagine dei costoni rocciosi che caratterizzano la località di San Lorenzo visibili dall'immobile

L'unità immobiliare ha le seguenti dimensioni:

- Superficie lorda, incluse pareti interne, muri perimetrali esclusivi e metà di quelli comuni con altri appartamenti o comparti condominiali: circa 108 m²
- Superficie netta: circa 87 m²
- altezza locali: 2,50 m.
- altezza ripostiglio 1,60 m

Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi di rilievo.

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive principali dell'appartamento.

Le pareti e il soffitto risultano intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore bianco ed alcune pareti color lilla.

I locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica di diverse dimensioni: 20x30 cm colore marrone in tutti i locali esclusi la cucina, nella quale sono presenti piastrelle ceramiche, 20x20 cm ed il bagno dove sono 20 x30 cm disposte in diagonale; le pareti della zona cottura e del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica rispettivamente 20x20 e 20x30; tra le diverse stanze sono presenti delle soglie in marmo, poste in corrispondenza delle porte interne.

Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato; le finestre in alluminio anodizzato così come le relative persiane; le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con pompe di calore ad espansione diretta tipo split ed una stufa a pellet.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, risulta collegato direttamente a valle del contatore dell'Ente erogatore e non risulta pertanto dotato di protezione contro le sovracorrenti posta all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti e di protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale pari a 30 mA; per lo stesso non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità. L'impianto risulta quindi non conforme alle prescrizioni di cui al DM 37/08 e L.168/68.

L'impianto idrico - sanitario del servizio igienico e della cucina, anch'esso realizzato sottotraccia, appare funzionante; l'acqua calda viene prodotta tramite boiler elettrico da 50 l

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, l'immobile ha accesso dall'esterno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura portante con copertura a falde inclinate.

L'edificio è intonacato all'esterno con intonaco in parte rustico ed in parte finito al civile e tinteggiato di colore grigio.

L'accesso all'unità immobiliare è possibile dal portone in alluminio anodizzato e vetro dal pianerottolo delle scale esterne che danno direttamente sulla strada.

Le condizioni manutentive appaiono buone.

4.h Verifiche catastali

CONFINI

L'unità immobiliare confina: a sud con la via Gruppo Chiesa, a est con altra unità immobiliare distinta al F 23 M70 sub 13, ad ovest e sul retro con il cortile di pertinenza dell'unità immobiliare sottostante.

CONSISTENZA

Sulla base della planimetria catastale, del progetto depositato in Comune e del sopralluogo effettuato, si possono determinare le seguenti dimensioni:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo popolare	87	109		111	2,90	T
<i>Totale superficie convenzionale</i>				111		
<i>Incidenza condominiale</i>				0		
<i>Superficie convenzionale complessiva</i>				111		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 30/12/1986		Fg 23 Part. 70 Sub 1 – Part. 143 - cat A/6 – 2,5 vani
Fino al 26/11/1987		Fg 23 Part. 70 Sub 1 – Part. 143 - cat A/6
dal 26/11/1987 al 04/08/2011		Fg 23 Part. 70 Sub 1 – Part. 143 - cat A/6– 2,5 vani
dal 04/08/2011 al 17/08/2011		Fg 23 Part. 70 Sub 9 – cat A/4– 8,5 vani
dal 17/08/2011 al 17/06/2013		Fg 23 Part. 70 Sub 10 – cat A/4– 9,5 vani
dal 17/06/2013 al 20/12/2020		Fg 23 Part. 70 Sub 12 – cat A/4– 4,5 vani

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	70	12	2	A/4	U	4,5vani		Euro 244,03	T	

Corrispondenza Catastale

L'unità immobiliare risulta in parte difforme rispetto alla planimetria catastale denunciata, relativamente alle destinazioni d'uso di alcuni locali ed ad alcune piccole

modifiche planimetriche interne; le variazioni planimetriche potranno essere sanate tramite procedura DOCFA.

5.h Destinazione del bene

Non esiste allo stato attuale una destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale in quanto l'unità immobiliare risulta totalmente abusiva e dovrà essere sanata.

La destinazione rilevabile dalla documentazione catastale è quella di abitazione di tipo popolare.

6.h Regolarità edilizia

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Osilo è stato possibile accertare l'esistenza di una autorizzazione edilizia n 215/76 relativa alla demolizione e rifacimento del tetto del fabbricato e tinteggiatura delle murature esterne, a nome di _____, nato ad _____ il _____, nonché una pratica edilizia in sanatoria Legge n°47 del 28 febbraio 1985 e L.R. dell'11 ottobre 1985, non ancora definita per mancanza della documentazione integrativa richiesta.

La pratica di sanatoria edilizia, in particolare, risultava relativa a tutto il primo piano, oltre ad un corridoio ed un bagno, realizzati abusivamente nell'unità immobiliare al piano terra.

L'unità immobiliare può essere regolarizzata tramite la definizione della sanatoria, con pagamento dell'importo dell'oblazione, non corrisposto, e degli oneri, oltre alle spese tecniche per l'istruzione della relativa pratica edilizia. Tanto è stato confermato dal Comune di Osilo, in risposta a relativa istanza, in data 31/05/2024 (si allega Riscontro Comune di Osilo a firma del Responsabile del Procedimento Geom. _____ e Richiesta integrazioni per sanatoria prot. 5361 del 09_12_1987).

7.h Certificazione energetica

Dalla documentazione disponibile non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, PROPRIETÀ COMUNI

8.h Stato di possesso/occupazione

L'immobile risulta attualmente occupato senza titolo.

9.h Vincoli:

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, né vincoli di natura condominiale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO/ACQUISITO DAL FALLIMENTO

10.h Impianti dell'immobile

Gli impianti di cui è dotato l'immobile sono di tipo autonomo e sono quelli idrico sanitari – fognari dei servizi igienici e della cucina; l'impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione degli ambienti, non a norma ed un impianto di condizionamento a pompa di calore ad espansione diretta tipo split.

Detti impianti non possono essere venduti separatamente dall'immobile e risultano avere un valore pressochè nullo per via della loro obsolescenza e stato d'uso e di funzionamento.

11.h Determinazione del valore dell'unità immobiliare

Criteria di stima

Per la stima dell'immobile i procedimenti utilizzabili, al fine di determinare il più probabile valore sono sostanzialmente due:

- un metodo basato sul procedimento analogico-comparativo per la stima di valore di mercato dell'intero immobile;
- un metodo indiretto in base alla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile è in grado di produrre in un anno.

Il valore dell'immobile sarà quindi dato dalla media dei valori ottenuti con i due metodi di stima.

In base al metodo analogico-comparativo sui valori medi di mercato:

Viene determinato il valore più probabile attuale di mercato dell'immobile.

E' stata effettuata un'indagine di mercato prendendo a campione immobili nuovi ubicati in zone analoghe.

Sono stati, inoltre, eseguiti rilievi in loco, per accertare la reale superficie e le condizioni attuali dell'immobile come sopra descritte.

Al valore "a nuovo" dell'immobile, verranno applicati alcuni coefficienti per tener conto della destinazione, del piano, delle pertinenze, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione del fabbricato, ...ecc.

Considerando valori relativi a zone analoghe e/o ad appartamenti simili, l'ubicazione della zona nell'ambito della frazione del Comune di Osilo, la tipologia degli abitanti insediati,

la vicinanza alle reti di comunicazione ...ecc, si ritiene che per l'immobile in oggetto possa equamente essere applicato un prezzo "a nuovo", per metro quadro, variabile da € 600,00 fino ad un massimo di € 900,00.

Considereremo prudenzialmente un valore medio di € 750,00.

Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferirà quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda dell'appartamento.

Superficie commerciale = 108 m²

Si applicheranno ora alcuni coefficienti moltiplicativi in riduzione od in aumento (minori o maggiori dell'unità), al fine di riproporzionare il valore "a nuovo" alle reali condizioni in cui versa attualmente lo stabile ed in particolare l'immobile in esame.

Relativamente al fabbricato:

per le caratteristiche dell'edificio in relazione alla zona si applicherà un coefficiente di 1,00 in quanto l'edificio risulta avere caratteristiche confrontabili con gli altri fabbricati presenti;

per la qualità del fabbricato, medio/bassa rispetto a quelli della zona, si applicherà un coefficiente di 0,90; per lo stato di manutenzione dello stabile tenendo anche conto dell'età dello stesso si applicherà un coefficiente di 0,80.

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:
 $1,00 \times 0,90 \times 0,80 = 0,72$.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo l'abitazione, di tipo civile, relativamente alla superficie, di taglio medio, si applicherà un coefficiente pari a 1,00, essendo l'appartamento ubicato al piano primo, quindi per l'esposizione e gli affacci, si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 0,87; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'appartamento (di tipo economico), per le caratteristiche intrinseche dei locali (altezza soffitti, numero di stanze, tipo di rifiniture medie, ecc), considerando che per riportare "a nuovo" l'immobile non è necessario eseguire lavori manutentivi di rilievo, si applicherà complessivamente un coefficiente di riduzione pari a 0,95. Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:
 $1,00 \times 0,87 \times 0,95 \approx 0,83$.

Globalmente, tenendo conto dei vari fattori, sia per lo stabile che per l'unità immobiliare, sarà applicato un coefficiente correttivo del prezzo "a nuovo" pari a: $0,72 \times 0,83 \approx 0,60$.

Il valore, più probabile attuale di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta: $€ 750,00 \times 108 \text{ m}^2 \times 0,60 = € 48.600$

In base alla capitalizzazione del reddito netto:

Il valore dell'immobile può essere stimato per via indiretta, in base alla capitalizzazione del reddito netto che esso è in grado di produrre in un anno.

L'immobile può essere locato con un fitto mensile in libero mercato pari a 2,50 €/m² di superficie commerciale.

Considerando una superficie di 108 m² si otterrà un canone mensile lordo di € 270,00 pari a circa 3.240 €/anno.

Tale reddito può essere capitalizzato, considerando i vari fattori positivi e negativi di incidenza sul tasso di capitalizzazione [cfr De Rossi, Forte], ad un tasso pari al 3,5 %.

Per ottenere il reddito netto si deve tenere conto delle spese per lavori straordinari, condominiali, tasse, ..ecc che incidono mediamente nell'ordine del 30%.

Il valore commerciale così stimato sarà quindi pari a:

$$€ 3.240 / 0,035 \times 0,70 = € 64.800.$$

Valore dell'immobile:

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

$$\text{Valore medio} = (\text{€ } 48.600 + \text{€ } 64.800) / 2 \approx \text{€ } 57.000,00 .$$

Dal valore così stimato dovranno essere detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia tramite la definizione della pratica di Sanatoria, nonché le relative spese tecniche per istruire la pratica, quantificati, per questa unità immobiliare, in circa € 5.000,00

Il valore netto dell'unità immobiliare risulterà pertanto pari ad € 57.000,00 - € 5.000,00 = € 52.000,00

Valore appartamento Osilo Loc. San Lorenzo Piano primo = € 52.000,00

Il valore della quota di proprietà di 2/18 risulta pari a € 52.000,00 x 2/18 = € 5.777,77

12.h Divisibilità in lotti

Vista la conformazione planimetrica si ritiene che l'immobile debba costituire un unico lotto.

OMISSIS

