

TRIBUNALE DI SASSARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dr.ssa Giovanna Maria Mossa

Curatore: Dott. Stefano Buogo

Fallimento:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

La sottoscritta Elisabetta Daga, libero professionista, con studio in Porto Torres in Via G.M. Angioy n° 30, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2398 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, in data **22 Gennaio 2021** ha ricevuto dal Dott. Stefano BUOGO, in qualità di curatore fallimentare della Ditta individuale [REDACTED], l'incarico di :

"valutare i seguenti beni immobili di cui il fallito [REDACTED] è proprietario di ½:

1. Locale deposito cat.C/2, foglio 8, part. 52, sub 21, piano S1.
2. Zona 1 (non ben identificata) , piano S1 foglio 8, part. 52, sub 10.

L'immobile individuato fa parte del fabbricato edificato in virtù di:

- concessione edilizia n.5357. del 18 aprile del 1983.
- concessione edilizia n.5659. del 30 novembre del 1984.
- concessione edilizia n.5756 del 14 marzo del 1985.
- concessione edilizia n.7762 del 23 settembre 1993.

Tutte rilasciate dal Comune di Porto Torres.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO



Allo scopo di evadere esaurientemente l'incarico ricevuto, e per facilità espositiva, la sottoscritta propende per una risposta ai quesiti, nello stesso ordine con cui sono stati posti nella lettera di conferimento di incarico:

QUESITO 1/a : *"proceda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali). Nel caso la procedura si avvalga di un Notaio il perito indichi i dati inseriti nella relazione notarile";*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'immobile risulta regolarmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Torres, Via Galvani n° 15, Piano S1, identificato al:

Foglio 8, Particella 52, Subalterni 10 e 21, Categoria C/2, Classe 1°, Zona Censuaria 1, Consistenza 82 mq, Superficie Catastale 101,00 mq, Rendita € 207,51,

Si precisa che l'immobile pur essendo costituito da due subalterni di fatto si tratta di un'unica unità immobiliare, in particolare il subalterno 21 identifica il locale di deposito posto al piano seminterrato, mentre il subalterno 10 è riferito alla rampa di accesso al locale sopra citato.

Così come riportato nella visura catastale allegata alla presente l'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Nella visura catastale viene indicato erroneamente il numero civico 15, mentre durante il sopralluogo si è potuto appurare che il numero civico riferito al bene oggetto di perizia è il numero 10/a.

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, inoltre, si è potuto accertare che lo stato luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia dell'Entrate. Le difformità riguardano una parte di tramezzi che non sono stati realizzati. Per una maggiore chiarezza espositiva è stato redatto un elaborato grafico nel quale si evidenzia lo stato assentito e lo stato realizzato.

Si mette in evidenza che i dati catastali sopra citati corrispondono con quelli indicati nella relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED], ad eccezione del numero civico che come già detto precedentemente nella relazione notarile viene indicato il numero 15 anziché il numero 10/a.

QUESITO 2/a: " proceda alla verifica della **regolarità del fabbricato sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della sua agibilità**; in caso di **esistenza di opere abusive**, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

A seguito delle ricerche effettuate dalla sottoscritta, presso gli uffici competenti, si precisa che l'immobile fa parte di una palazzina, realizzata sulla base della Pratica Edilizia n° 5357, esaminata dalla commissione edilizia nella seduta del 09/03/1983.

Successivamente sono state rilasciate la concessione edilizia n° 5659, del 30 novembre del 1984 e la concessione edilizia n° 5756 del 14 marzo del 1985.

Relativamente all'immobile oggetto di perizia, in data 29/09/1993 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 7762 inerente "la fusione e cambio della destinazione d'uso, da cantina a deposito, sito al piano seminterrato".

Sulla base degli elaborati grafici rilasciati, in data 01/03/2021, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, si è potuto verificare che, il bene oggetto di consulenza tecnica non è conforme alle concessioni edilizie sopra citate; in quanto non è stato realizzato il tramezzo interno che divide la cantina con il vano scale, tale difformità non è sanabile poiché una porzione della cantina ricade all'interno del subalterno 1, ovvero del bene comune non censibile, che identifica il vano scale.

Per rendere il bene conforme dal punto di vista urbanistico sarà necessario realizzare una parete divisoria e demolirne una parte di quella preesistente.

Relativamente alla costruzione è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n° 1387, in data 03 Gennaio 1985. Successivamente a tale non risulta siano state richieste nuove agibilità relative alle modifiche apportate sulla base delle varianti in corso d'opera.

QUESITO 3/a: "Alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore)".

Sulla base dei sopralluoghi effettuati si è potuto accertare che lo stato luoghi non corrisponde nè alla planimetria catastale nè all'elaborato planimetrico depositato presso gli Uffici del Territorio di Sassari. Dall'esame documentazione sopra indicato si evince che non è possibile aggiornare la planimetria allo stato di fatto in quanto come già detto precedentemente una porzione della cantina ricade all'interno del subalterno 1, ovvero all'interno del bene comune non censibile, che identifica il vano scale.

QUESITO 1/b: *" Una breve descrizione complessiva e sintetica del bene (includendo comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze), nella quale venga indicato, tra l'altro, il contesto in cui si trova, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti";*

Il bene oggetto di perizia, costituito da un locale di deposito, al quale si accede attraverso una rampa d'accesso, è ubicato in:

- Comune: Porto Torres,
- Via : Galvani n° 10/a,
- Piano: Seminterrato

Al momento del sopralluogo, all'interno del bene sono presenti vari materiali di scarto, legnami, residui di pittura e vernici, materiali plastici ecc.

Il locale di deposito, avente un'altezza interna pari a 2.40 m, risulta costituito da un unico ambiente, **esclusa la porzione del locale che ricade all'interno del subalterno 1**, dai rilievi metrici si è potuta calcolare una superficie utile vendibile pari a 81,56 mq, per una **superficie commerciale vendibile** totale è pari a **99,24 mq. circa**.

L'unità immobiliare oggetto di consulenza fa parte di una palazzina composta da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, con accesso da Via Galvani n° 10/a.

L'edificio di cui fa parte il locale di deposito, ha strutture portanti in blocchi di c.l.s., tramezzi in laterizio, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate. Facciata con intonaco eseguito al civile; tinteggiatura esterna con idropittura lavabile traspirante; Parapetti dei balconi in laterizio.

Il locale di deposito all'interno si trova per lo più allo stato grezzo, infatti le pareti e isolai sono privi di intonaco; la pavimentazione è costituita da una battuta di cemento; le aperture presenti sono prive di infissi mentre la porta di accesso è costituita da una serranda basculante in ferro.

Il fabbricato oggetto di valutazione si trova in una zona semicentrale del Comune di Porto Torres. La località dista circa 1,5 Km dal centro cittadino ed è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziali, frammisti con altri di destinazione terziaria.

La zona da tempo urbanizzata risulta collegata con il centro e con le altre zone del paese, attraverso le linee dell'autobus.

QUESITO 2/b: *“Lo stato di possesso degli immobili e gli oneri condominiali non pagati”.*

L'immobile, così come riportato nella certificazione notarile ventennale, è di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ del [REDACTED]. Essendo un piccolo condominio non vi sono oneri di natura condominiale.

QUESITO 3/b: *“L'elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi”.*

Sulla base delle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, si è potuto verificare che il bene oggetto di consulenza tecnica, è stato realizzato in ottemperanza alle seguenti concessioni edilizie:

concessione edilizia n. 5357. del 18 aprile del 1983.

-concessione edilizia n.5659. del 30 novembre del 1984.

-concessione edilizia n.5756 del 14 marzo del 1985.

-concessione edilizia n.7762 del 23 settembre 1993.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che lo stato di fatto con corrisponde con lo stato assentito. Le difformità riscontrate sono state descritte nel precedente punto 2/a.

QUESITO 4/b: *La descrizione analitica del bene indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le*

caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti (ove presenti), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Vedasi risposta al quesito 1/b

QUESITO 5/b: Proceda alla valutazione complessiva del bene, indicando separatamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni giudicate utili al fine della stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo del valore al mq. della superficie dell'immobile, indicando infine un valore totale che rispecchi il reale valore di mercato. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando e quantificando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione (considerando il deperimento del bene dovuto allo stato di abbandono in cui si trova), lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi. Infine indichi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Criterio di stima:

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso in discussione, il criterio di stima da adottare si basa nel trovare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume sul mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch' esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima dei fabbricati in oggetto col metodo di confronto, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita dei beni analoghi.
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli in oggetto della presente stima e verificare i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare, riportati sul sito dell'Agenzia dell'entrate. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione è il metro quadrato; tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato i diversi beni che sono compresi nell'atto di pignoramento.

Valutazione dell'immobile:

1) Locale di deposito sito nel Comune di Porto Torres, in Via Galvani n° 10, Piano Seminterrato.

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della località per unità assimilabili a quelle in discorso per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche; per il locale di deposito, ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario variabile tra €/mq. 450,00 e €/mq. 800,00, avendo una consistenza vendibile calcolata sulla base dei rilievi effettuati, pari a mq. 99,24 circa, il valore di stima dell'intera quota, attribuendo un valore di. 450,00 €/mq è pari ad € 44.658,00:

Superficie Commerciale	Valore €/mq	Valore Venale	Quota 1/2
99,24 mq	450,00	€ 44.658,00	€ 22.329,00

Considerato che il locale è occupato da una notevole quantità di rifiuti e vari materiali di scarto e che per rendere il bene conforme dal punto di vista urbanistico sarà necessario realizzare una parete divisoria e demolire una parte di quella preesistente il valore finale di stima sarà dato dalla differenza tra il valore di stima pari ad € 39.696,00 meno le spesa per la regolarizzazione edilizia e lo smaltimento dei rifiuti presenti sia all'interno del locale che in corrispondenza della rampa di accesso.

<u>DEPREZZAMENTO</u>	<u>IMPORTO a corpo</u>	<u>QUOTA 1/2</u>
Elenco dei lavori da eseguire:		
Smaltimento rifiuti vario tipo	€ 3.800,00	€ 1.900,00
Demolizione di parete interna	€ 550,00	€ 175,00
Realizzazione di tramezzo interno	€ 1.450,00	€ 725,00
TOTALE LAVORI	€ 5.800,00	€ 2.900,00

Valore totale di stima = € 44.658,00 - € 5.800,00 = € 38.858,00

Tenuto conto del deprezzamento sopra indicato, il valore complessivo del locale di deposito oggetto di perizia viene stimato in € 38.858,00 che moltiplicato per la quota di $\frac{1}{2}$ sarà pari ad € 19.429,00 (euro diciannovemilaquattrocentoventinove/00), che rappresenta il valore finale del cespite.

QUESITO 6/b: *"Esprima un giudizio finale sul grado di vendibilità dell'immobile (ottima, buona, scarsa, difficile, impossibile).*

[REDACTED]

CONCLUSIONI

Si ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

ALLEGATI:

- Allegato 1 – Documentazione catastale;
- Allegato 2 – Concessioni Edilizie n° 7762, Agibilità;
- Allegato 3 – Elaborato grafico;
- Allegato 4 – Documentazione fotografica.

Sassari, lì 12 Aprile 2021

Il Perito
Geom. Elisabetta Daga