

Arch. Alessandra Rinaldi
tel.333/9017082 fax 055/672322
Via Roma 562 – 50122 Bagno a Ripoli (FI)
E-mail alessandrarinaldi1@gmail.com
Pec alessandra.rinaldi1@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO

“**[REDACTED]**”

Sentenza N. 244 del 28.10.2015

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Fallimentare: Dott. Massimo Gronchi

PERIZIA ESTIMATIVA
DI IMMOBILI UBICATI IN
Terralba (OR)

INDICE

A) INCARICO	2
B) PREMESSE	3
C) 1° EDIFICIO RESIDENZIALE IN TERRALBA (OR), VIA ORISTANO ...	3
C.1) Riferimenti catastali	4
C.2) Descrizione e consistenza degli immobili	4
C.3) Provenienza	6
C.4) Note urbanistiche.....	6
C.5) Elencazione gravami e adempimenti.....	7
C.5.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	7
C.6) Regolarità urbanistica e catastale	7
C.7) Stima degli immobili.....	8
C.7.1) Valore unitario di mercato degli immobili.....	9
C.7.2) Calcolo del valore degli immobili.....	10
C.7.3) Calcolo del valore a base d'asta.....	10

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 26.02.2016 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare, Dott. Massimo Gronchi, al fine di valutare il patrimonio immobiliare di proprietà [REDACTED], consistente in.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- piena proprietà di fabbricato per civile abitazione, nel comune di Terralba, (OR);

La presente relazione ha per oggetto tutti gli immobili ubicati nel comune di Terralba (OR).

B) PREMESSE

In data 08.06.2016 è stato effettuato in via telematica, presso i competenti uffici del Comune di Terralba l'accesso alle pratiche edilizie inerenti i fabbricati.

In data 15.06.2016 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili, con esecuzione di riprese fotografiche e accertamenti dello stato di fatto.

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

X C) 1° EDIFICIO RESIDENZIALE IN TERRALBA (OR), VIA ORISTANO

Trattasi di fabbricato residenziale ubicato nel centro del comune di Terralba, in fregio alla via Oristano (non è noto il numero civico), nei pressi dell'angolo con via Napoli.

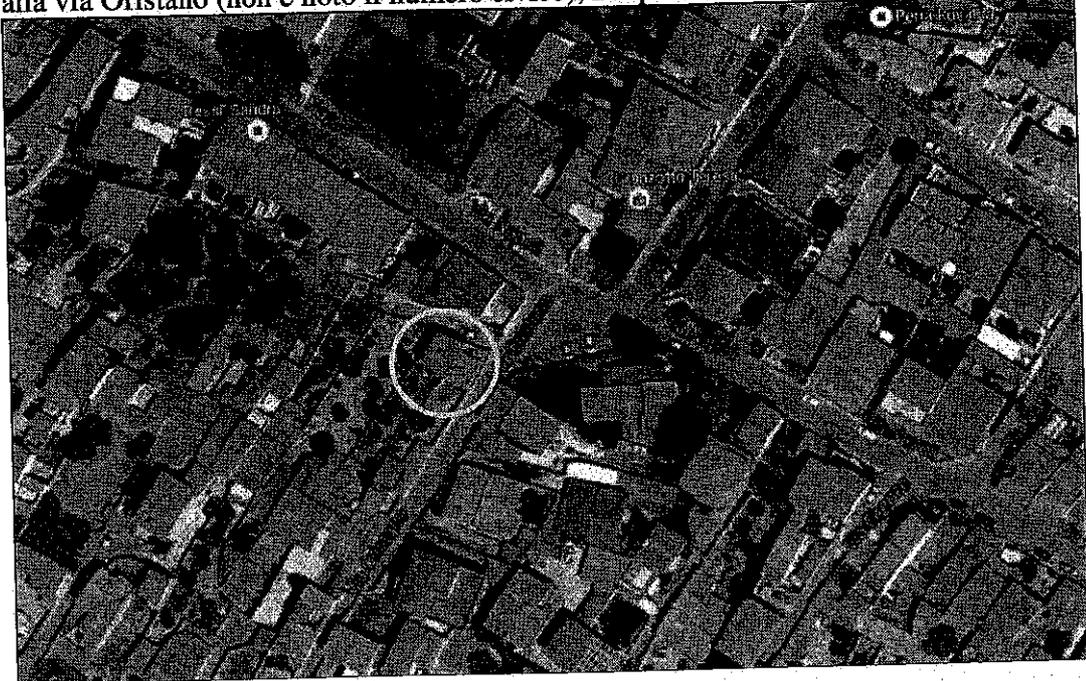


Foto satellitare da Google Maps

L'edificio, monofamiliare e indipendente, si sviluppa su due livelli fuori terra, nei pressi

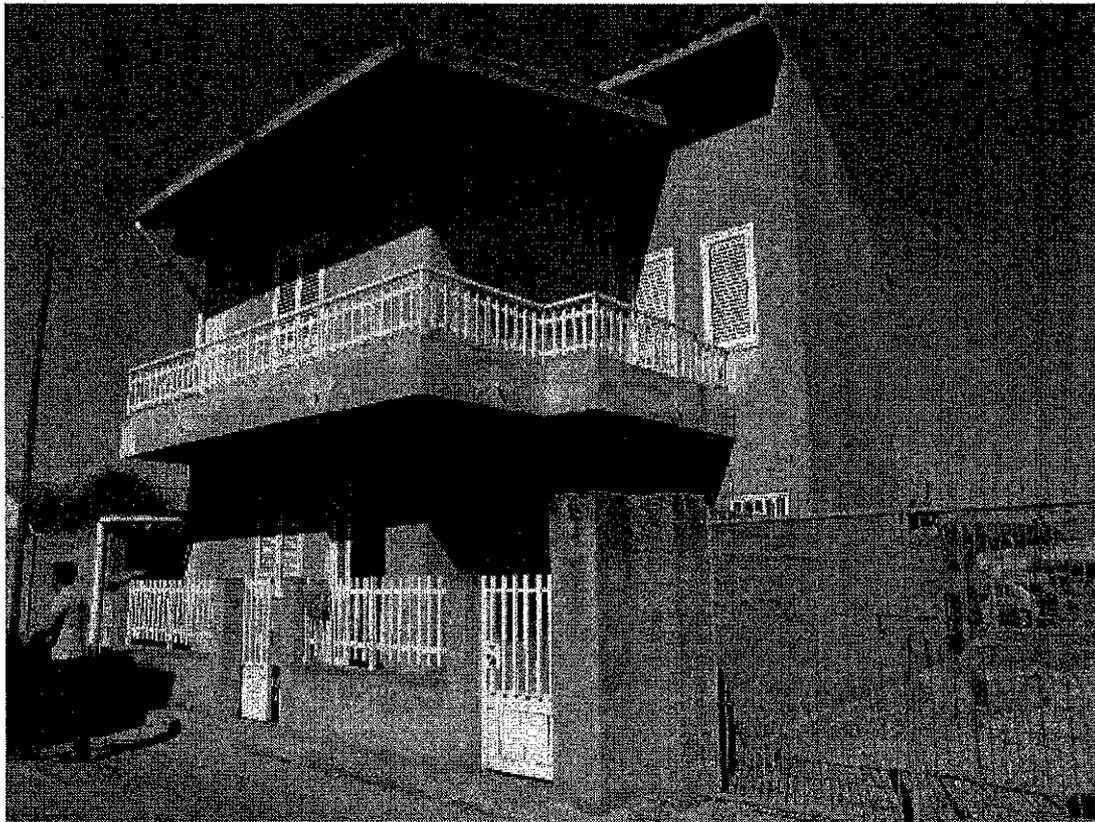
dell'incrocio fra la via Oristano e la via Napoli, ed è stato realizzato agli inizi degli anni 90 (vedi foto in all. 1).

C.1) Riferimenti catastali

Il fabbricato risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Terralba, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3, planimetrie in all. 4):

- Foglio 16, p.lla 5312, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 89 (escluse aree scoperte mq 79), Rendita € 258,23, Via Oristano, Piano T-1;
Confini: Via Oristano, Pinna/Siderio, Sideria Concu, Carrus Nusci/Carrus Piras, Pirras, salvo se altri e/o migliori;

C.2) Descrizione e consistenza degli immobili



Il fronte principale del fabbricato dalla via Oristano

La struttura del fabbricato è mista, in parte in cls (fondazioni) in parte in muratura in

blocchi cementizi (muri in elevazione), in parte in prefabbricati precompressi (solai, scale, balconi). Le pareti esterne sono intonacate, senza tinteggiatura. Il tetto è a doppia falda con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare ha accesso da due cancelli pedonali che immettono in piccolo cortile ed è così composta: al piano terra unico ampio vano soggiorno-cucina, oltre wc; al piano primo due camere da letto, un bagno con doccia, disimpegno e due balconi. Dal cortile di ingresso, tramite un vano coperto adibito a ripostiglio, e dal soggiorno tramite portafinestra, si accede ad un secondo cortile tergale.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in gres ceramico, i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in pvc e vetrocamera, con persiane. I balconi sono delimitati da muretto e ringhiera metallica. L'altezza interna di tutti i vani è di circa cm 272 al piano terra, circa cm 278 al piano primo. Il bagno al piano terra, realizzato nel sottoscala, ha altezza variabile (minima cm 203, massima cm 273).

I cortili esterni sono pavimentati con getto di calcestruzzo e delimitati da muro di cinta (altezza circa cm 185) in blocchi di cls nel cortile tergale e sul lato nord est del cortile all'ingresso. Il lato del cortile d'ingresso prospiciente la via Oristano è delimitato da muretto di cinta con pilastri e ringhiera metallica.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 76 e superficie utile lorda di circa mq 100, oltre circa mq 14 di terrazze, circa mq 16 di cortile d'ingresso e circa mq 19 di cortile tergale.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico e idrico, di caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria, di apparecchio condizionatore installato nel soggiorno. Non sono stati rilevati radiatori nei vani e non è stato possibile accertare la presenza di impianto di riscaldamento (da notizie reperite in loco risulterebbe che il riscaldamento avvenga per mezzo dell'apparecchio condizionatore nel soggiorno e di un secondo apparecchio al piano primo, quest'ultimo non rinvenuto nel corso del sopralluogo).

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone, arredato ed in buone

condizioni di manutenzione.

Dai sopralluoghi effettuati sugli immobili non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti o la sussistenza di eventuali vizi occulti.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica e documenti catastali allegati (vedi all. da 1 a 4).

C.3) Provenienza

Il fabbricato è pervenuto all'attuale proprietario, [REDACTED], tramite acquisto dai Sig.ri [REDACTED], per mezzo del seguente atto:

- **Atto di compravendita** del 21.12.1993, Notaio Piero Angotzi, Rep. 45780, trascritto alla Conservatoria di Oristano il 30.12.1993, al Reg. Part. 4752 (vedi all. 5).

C.4) Note urbanistiche

Nel vigente Piano Urbanistico del comune di Terralba, l'immobile è ubicato in area interna alla perimetrazione del *centro matrice*, classificata in *Zona B – Sottozona B1 di completamento – Parte dell'ex centro storico esterna all'ambito dell'abitato esistente al 1843* (art. 18 delle NTA – vedi all. 6).

In seguito ad accesso presso i competenti uffici comunali si rileva che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti atti abilitativi:

1. **Concessione edilizia n. 30**, del 20.03.1989 (pratica edilizia n. 88/1988) per "*Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione*" (vedi all. 7);
2. **Concessione edilizia in sanatoria n. 95**, del 08.05.1997 (pratica condono n. 008/95, prot. 01935) per opere in difformità alla Concessione edilizia n. 30 (vedi all. 8);
3. **Attestazione di abitabilità a sanatoria** del 04.07.1997, n. prot. 11065, pratica n.

- si riscontra maggiore lunghezza delle pareti di una camera al piano primo, dell'ordine di circa 15/20 cm, tale da aumentarne la superficie netta di circa 1 mq rispetto a quanto riportato nei grafici della concessione a sanatoria
- non sono state realizzate due porzioni di muratura a tutt'altezza al margine dei due balconi al piano primo
- risultano realizzati due abbaini in copertura, con accesso da piccola botola nel soffitto (dim 0,35 x 0,75 ml), in corrispondenza del disimpegno al piano primo

Si precisa inoltre che la p.lla 5313, catastalmente tutt'ora in conto ai Sig.ri [REDACTED] (dai quali il Sig. [REDACTED] ha acquistato l'immobile in oggetto), posta in fregio all'unità immobiliare (p.lla 5312), risulta essere di fatto occupata dalla sede stradale. Rispetto a quanto rappresentato in mappa, con tutta evidenza non aggiornata, la via Oristano è più larga (circa ml 5.50 nella realtà, rispetto a circa ml 3.00 rilevabili in mappa).

Per le difformità sopra indicate, si ritiene opportuno il deposito di eventuale Accertamento di conformità in sanatoria, oltre planimetria catastale aggiornata allo stato dei luoghi, con oneri, sanzioni e spese tecniche prudenzialmente indicati in complessivi € 5.000,00, che saranno decurtati dal valore di stima.

C.7) Stima degli immobili

I beni immobili in oggetto sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore di mercato di beni simili ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di

calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale degli alloggi residenziali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

C.7.1) Valore unitario di mercato degli immobili

Gli immobili sono inseriti al margine del centro storico del comune di Terralba, in zona urbanizzata e servita da attrezzature ed esercizi commerciali. I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il 2° semestre 2016 (vedi all. 11) registrano, per la zona e per immobili simili in normale stato di conservazione, valori compresi fra €/mq 790,00 ed €/mq 1.200,00, mentre rilevazioni più recenti (marzo 2017) provenienti dal portale www.borsinoimmobiliare.it, indicano un prezzo per civili abitazioni in buono stato, che si attesta fra circa €/mq 715,00 ed €/mq 992,00 (vedi all. 12).

L'immobile in oggetto è in buona posizione ed è stato realizzato in epoca piuttosto recente rispetto al circostante tessuto urbano. Pur essendo realizzato con materiali ordinari, senza connotati o rifiniture di lusso, e non risultando abitato stabilmente, versa in buone condizioni di manutenzione (fatta eccezione per limitate tracce di infiltrazioni di acque meteoriche nel sottogronda) e nel complesso possiede un certo grado di qualità. Nella stima tuttavia, si dovrà tenere conto della mancanza di un posto auto esclusivo, dell'assenza di dispositivi di riscaldamento (a parte l'apparecchio condizionatore nel soggiorno), dell'assenza della tinteggiatura esterna, oltre che di un lieve grado di ammaloramento tipico delle dimore non abitate stabilmente, comunque risolvibile con ordinaria manutenzione.

Per le caratteristiche sopra esposte si ritiene che il probabile valore possa attestarsi intorno ai medi valori degli intervalli sopra esposti, che qui si assume in €/mq 900,00, valore confermato da agenzie immobiliari locali, interpellate dalla scrivente,

C.7.2) Calcolo del valore degli immobili

La superficie commerciale è calcolata quale somma della superficie utile lorda dei vani, delle terrazze nel 30%, mentre per il resede si adotta il coefficiente del 10% fino alla superficie dell'immobile e del 2% per l'eccedenza.

Si richiamano le superfici:

Superficie utile lorda circa mq 100

Superficie terrazze circa mq 14

Superficie resede mq 16 + mq 19 = mq 35;

Superficie commerciale totale: $\text{mq } 100 + \text{mq } 14 \times 30\% + \text{mq } 35 \times 10\% = \text{mq } 100 + \text{mq } 4,2 + \text{mq } 3,5 \approx \text{mq } 107$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 900,00, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato in:

$\text{€/mq } 900,00 \times \text{mq } 107 = \text{€ } 96.300,00 \approx \text{€ } 96.000,00$

dal quale si sottraggono infine gli oneri per la regolarizzazione edilizia stimati al par. C.6 in € 5.000,00:

$\text{€ } 96.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{91.000,00}}$

C.7.3) Calcolo del valore a base d'asta

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nella trattative tra privati. Tali fattori sono così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con scarse possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Arch. Alessandra Rinaldi

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** del valore di mercato sopra calcolato. Si avrà pertanto:

$$€ 91.000,00 \times 0,9 = € 81.900,00 \approx € \mathbf{82.000,00}$$