

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE FALLIMENTO n° 11/2017

[REDACTED]

OGGETTO: AGGIORNAMENTO STIMA immobili di proprietà della [REDACTED] siti in Carassai (AP)

In data 30/07/2024 l'Avv. [REDACTED], Curatore del Fallimento [REDACTED] n° 11/2017, richiedeva alla sottoscritta Arch. Cristina Pitton, tramite pec, l'aggiornamento della stima degli immobili di Carassai da me eseguita nel 2018, con riguardo ai costi per millesimi spettanti al fallimento delle opere di ripristino e consolidamento della frana che ha interessato il piazzale antistante l'edificio e destinato a parcheggio; tenendo in considerazione anche i ratei condominiali relativi alle spese ordinarie e straordinarie maturati ad oggi.

Relativamente all'aggiornamento della stima degli immobili è necessario fare alcune considerazioni iniziali:

- Nel 2018 il valore di stima minimo di mercato era pari a 600,00 €/mq, valore che oggi è sceso a € 450,00 €/mq
- Gli immobili oggetto della precedente stima non sono stati manutentati dal 2018 ad oggi, ovvero per 6 anni e quindi si sono ulteriormente depauperati. Il coefficiente che teneva conto dello stato di manutenzione era pari a 0,95 e che oggi dobbiamo portare a 0,75.
- Dalla consultazione, sul portale dell'Agenzia delle Entrate, dei valori immobiliari dichiarati delle vendite dal 2020, si evince che nella zona del Comune di Carassai ci sono stati in totale n. 6 atti di compravendita di immobili ad uso residenziale. Non è possibile tenere in considerazione i relativi valori di vendita, poiché non si conoscono le condizioni di manutenzione degli immobili. Sicuramente però, il dato che, in 4 anni sul libero mercato, ci siano state solo 6 compravendite di immobili ad uso residenziale è la riprova del poco mercato per immobili di questo tipo. Circostanza già verificata con le aste andate deserte. Per tenerne conto e cercare di rendere in qualche modo gli immobili appetibili dobbiamo deprezzarli di un 25%.

L'aggiornamento della stima terrà conto, quindi, di quanto sopra detto, ricordando che le superfici a terrazzo, cantina e posto auto sono equiparate tramite coefficienti di omogeneizzazione.

Verranno poi detratti, in base ai millesimi, i lavori da effettuarsi come da perizia dell'Ing [REDACTED] per € 83.075,90, a cui sommare le quote ordinarie anno 2017 per € 2.654,58 ed il residuo delle quote ordinarie dei precedenti anni per € 5.629,11, per un totale di € 91.359,59. Non è stato possibile recuperare le quote ordinarie dal 2018 ad oggi. Nonostante le ripetute richieste all'amministratore di condominio e all'avvocato che li segue, richieste effettuate sia tramite pec che telefonicamente da ottobre ad oggi, nulla è pervenuto alla sottoscritta in merito a tali quote ordinarie dal 2018 ad oggi. Si ipotizzerà quindi, per tutta la proprietà degli immobili e solo per dare un'idea del suo valore, un'attualizzazione delle quote ordinarie conosciute del 2017, pari circa ad € 20.000,00; tale quota ipotizzata rimarrà a carico dell'acquirente. Non si ha notizia, né si conoscono le eventuali quote straordinarie. Sarà parimenti necessario rivedere anche la stima del terreno che si valuterà tutto a € 4,00 come se fosse tutto agricolo e si diminuirà il valore di un 15% per renderlo appetibile.

A seguire lo schema del valore dei lotti con i riferimenti catastali, per le specifiche e descrizioni dei singoli lotti si riporta alla perizia.

	<i>mq totali</i>	<i>deprezza mento per stato di manuten zione</i>	<i>deprezza mento per vendita</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore di stima</i>	<i>oneri condominiali</i>	<i>valore finale di stima</i>	<i>valore finale arrotondato</i>
Lotto 1								
fg 19 part 504 sub 4								
fg 19 part 504 sub 72								
fg 19 part 504 sub 44	88,7	0,75	0,75	450,00 €	22.452,19 €	- 11.324,05 €	11.128,14 €	11.100,00 €
Lotto 2								
fg 19 part 504 sub 8								
fg 19 part 504 sub 70								
fg 19 part 504 sub 45	87,8	0,75	0,75	450,00 €	22.224,38 €	- 10.644,25 €	11.580,13 €	11.600,00 €
Lotto 3								
fg 19 part 504 sub 9								
fg 19 part 504 sub 65								
fg 19 part 504 sub 49	101,59	0,75	0,75	450	25.714,97 €	- 11.007,94 €	14.707,03 €	14.700,00 €
Lotto 4								
fg 19 part 504 sub 10								
fg 19 part 504 sub 68								
fg 19 part 504 sub 55	87,8	0,75	0,75	450,00 €	22.224,38 €	- 10.283,72 €	11.940,66 €	11.900,00 €
Lotto 5								
fg 19 part 504 sub 11								
fg 19 part 504 sub 69								
fg 19 part 504 sub 56	100,54	0,75	0,75	450,00 €	25.449,19 €	- 10.098,15 €	15.351,04 €	15.350,00 €
Lotto 6								
fg 19 part 504 sub 12								
fg 19 part 504 sub 67								
fg 19 part 504 sub 57	134,72	0,75	0,75	450,00 €	34.101,00 €	- 11.724,67 €	22.376,33 €	22.400,00 €
Lotto 7								
fg 19 part 504 sub 13								
fg 19 part 504 sub 66								
fg 19 part 504 sub 58	133,92	0,75	0,75	450,00 €	33.898,50 €	- 11.595,78 €	22.302,72 €	22.300,00 €
Lotto 8								
fg 19 part 504 sub 33								
fg 19 part 504 sub 74								
fg 19 part 504 sub 59	82,74	0,75	0,75	450,00 €	20.943,56 €	- 7.450,93 €	13.492,63 €	13.500,00 €
Lotto 9								
fg 19 part 504 sub 34								
fg 19 part 504 sub 62								
fg 19 part 504 sub 60	83,92	0,75	0,75	450,00 €	21.242,25 €	- 7.123,14 €	14.119,11 €	14.100,00 €
Lotto 10								
fg 19 part 504 sub 63	4,8	0,3	0,8	450,00 €	518,40 €	- 44,14 €	474,26 €	500,00 €
Lotto 11								
fg 19 part 504 sub 64	7,2	0,3	0,8	450,00 €	777,60 €	- 62,82 €	714,78 €	700,00 €
Lotto 12								
fg 19 part 505	2470		0,95	4,00 €	9.386,00 €		9.386,00 €	9.400,00 €
TOTALE								147.550,00 €

In conclusione, tenuto conto della quasi nulla appetibilità degli immobili sul mercato immobiliare e del loro stato di manutenzione, come sopra descritto, il valore totale degli immobili di proprietà della società [REDACTED] è quindi pari a € 147.550,00. Si ricorda inoltre che gli attestati di prestazione energetica, APE, dovranno essere posti a carico dell'acquirente, così come le quote condominiali dal 2018 ad oggi.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.