

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI

PERIZIA DI STIMA D'UFFICIO
DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEGLI IMMOBILI NEL FALLIMENTO DI [REDACTED]



Allegati:

- Estratto di mappa e visura catastale;
- Planimetria catastale e Ortofoto;
- Planimetrie fabbricati in atti;
- Certificato Destinazione Urbanistica;
- Documentazione fotografica.

Caulonia, 13/10/2022

Il CTU

Dott. Denis Rullo



1. PREMESSA

Il sottoscritto, Dott. For. Rullo Denis nato a [REDACTED], iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Reggio Calabria [REDACTED] veniva nominato Esperto Tecnico dal curatore Dott. Nesci Dante. Il suddetto curatore con provvedimento del 31/08/2020, al fine di acquisire all' attivo fallimentare i beni immobili inventariati nel fallimento di [REDACTED], a nominare un perito per la stima degli stessi.

Al sottoscritto venivano formulati i seguenti quesiti:

“Descrizione dello stato di consistenza e di conservazione degli immobili di seguito dettagliati, valutazione del loro valore di mercato e accertamento della sussistenza di titoli abilitativi, concessori e quanto altro necessario per l'assolvimento dell'incarico proposto”.

Gli immobili oggetto di valutazione erano i seguenti:

TITOLARITA'	TIPOLOGIA	COMUNE	CATASTO	CONSISTENZA
Piena Proprietà	Terreno	Brancaleone, Via Milite Ignoto	Foglio 35 part. 460	m ² 610
Piena Proprietà	Terreno	Brancaleone, Via Milite Ignoto	Foglio 35 part. 461	m ² 60
Piena Proprietà	Abitazione di tipo economico	Brancaleone, Via Milite Ignoto	Foglio 35 part. 114 sub 1	vani 8
Piena Proprietà	Lastrico Solare	Brancaleone, Via Milite Ignoto	Foglio 35 part. 114 sub 2	m ² 72
Piena Proprietà	Stalla, Scuderia, Rimessa	Brancaleone, Via Milite Ignoto	Foglio 35 part. 241 sub1	m ² 57
Piena Proprietà	Abitazione Popolare	Brancaleone, Via Milite Ignoto	Foglio 35 part. 241 sub 2	vani 2,5

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 14/01/2022 alle ore 10:10, previa comunicazione alle parti, il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili siti a Brancaleone in Via Milite Ignoto.

In tale occasione il CTU eseguiva rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto del procedimento.

3. RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO

3.1 Descrizione dello stato

3.2 Stato di consistenza e di conservazione degli immobili.

La descrizione degli immobili e dei terreni è riferita allo stato di fatto al momento del sopralluogo, durante il quale è stata riscontrata la corrispondenza degli identificativi catastali, è stata rilevata l'effettiva consistenza del bene e lo stato di conservazione, insieme allo stato di possesso attuale, con finale valutazione delle caratteristiche urbanistiche della zona, utile allo scopo della perizia.

3.2.1 Abitazione di tipo economico (foglio 35 part. 114 sub 1) e lastrico solare (foglio 35 part. 114 sub 2)

OMISSIS



FOTO 1. Prospetto immobile particella 114 foglio 35

L'unità immobiliare ricade nel comune di Brancaleone in via Milite Ignoto al numero 99, in zona semicentrale come identificato dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, per la zona C1. Si tratta di un immobile composto da piano terra e piano primo, diviso in 8 vani, identificato catastalmente nella sezione fabbricati al Foglio 35 particella 114 sub 1 (rendita catastale 557,77 €) e lastrico solare al sub 2.

L'immobile ha ingresso proprio al pian terreno e tramite scala interna si accede al piano primo.

Il piano terra, di altezza interna pari a 3,00 m, è composto dai seguenti vani:

- locale uso ingresso
- vano cucina
- vano uso sala da pranzo
- vano uso soggiorno
- vano ad uso servizio igienico
- vano camera da letto

- cortile

superficie totale lorda 121,89 m² e 49,39 m² di cortile.

Il piano primo, di altezza interna di circa 2,80 m, è composto da:

- vano scala
- studio
- camera da letto 1
- camera da letto 2

superficie totale lorda di 67,89 m² per il sub1 e 58,33 m² di lastrico solare al sub 2.

OMISSIS



FOTO 2. Particolare dell'ingresso, con accesso al piano terra e primo piano attraverso il vano scala

OMISSIS

OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS



OMISSIS



FOTO 11. Lastrico solare

Caratteristiche costruttive e dotazione impiantistica

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato e laterizio. Le tamponature sono realizzate in muratura ordinaria in mattoni forati. Le finiture interne ed esterne sono in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare in esame è dotata di: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto di riscaldamento e impianto di condizionamento, infissi interni ed esterni in alluminio a doppia anta battente. Gli elementi verticali della struttura portante si presentano in buone condizioni, mentre la struttura orizzontale presenta un cedimento strutturale del solaio nella camera 2 al primo piano, con un abbassamento del pavimento di circa 5 cm nella parte centrale della stanza.



FOTO 12. Particolare del pavimento della camera da letto al primo piano, con riferimento al cedimento

Alcune stanze, come il bagno al pian terreno e il disimpegno al piano primo, presentano ampie macchie di muffa causate dall'umidità di condensa, derivata dalla scarsa areazione degli ambienti, dovuta principalmente all'eccessivo isolamento degli immobili (finestre, intonaci).

OMISSIS

FOTO 13. Particolare del soffitto della camera al primo piano con evidenti macchie di muffa.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il CTU ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali: il CTU ha acquisito la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile (agli atti dell'Ufficio dal 10/05/1976).

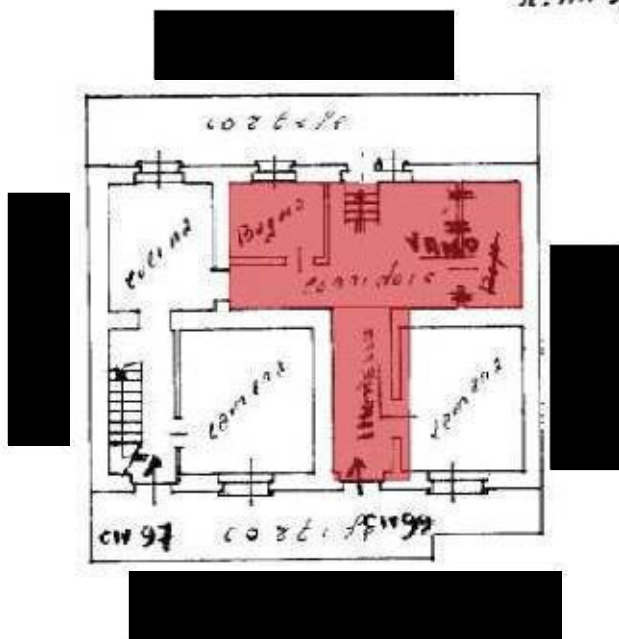
Conformità tra documentazione catastale e stato di fatto.

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'immobile, il confronto tra l'ultima planimetria in atti (presentata agli uffici dell'Agenzia del Territorio in data 22/05/1981) e la planimetria di rilievo redatta dal CTU, ha evidenziato alcune difformità relative alla riorganizzazione dello spazio interno al piano terra, con particolare riferimento allo spostamento del bagno e alla realizzazione di un'apertura in una parete per il collegamento tra camera da letto e attuale soggiorno (vedasi Fig. 1).

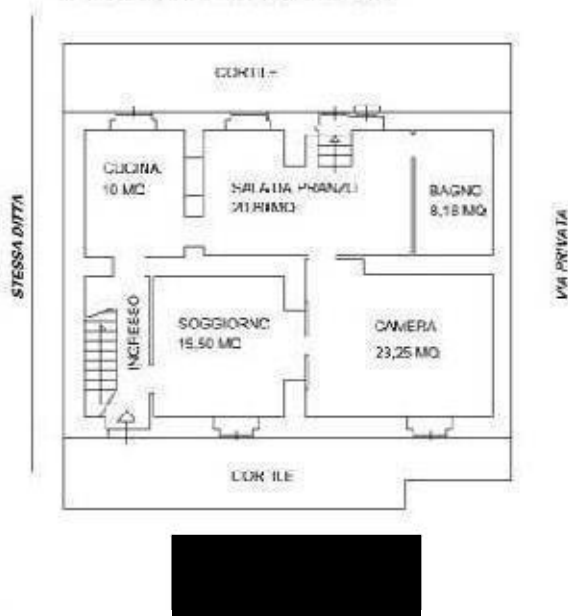
Al piano primo si rileva l'aggiunta di un tramezzo che ha diviso la preesistente sala in due vani (vedasi Fig. 2).

PIANTA PIANO TERRENO

h: mt 3,00



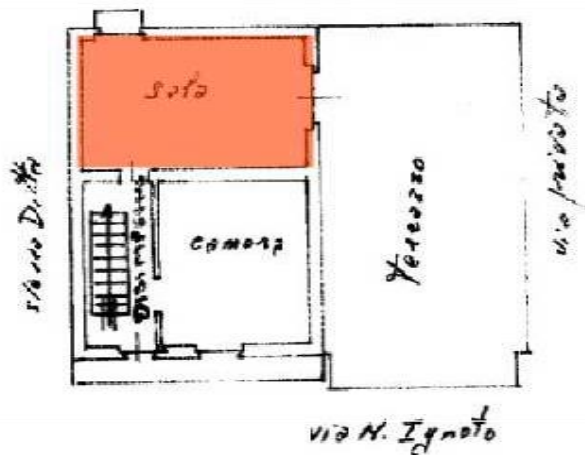
PIANTA PIANO TERRENO F. 35 PART. 114 SUB. 1



PIANTA PIANO PRIMO

h: mt 3

STESSA DITTA



PIANTA PIANO PRIMO F. 35 PART. 114 SUB. 1-2



Oltre alle differenze organizzative degli spazi interni, è stata riscontrata una difformità cartografico-catastale, ossia una discordanza tra le informazioni riportate in visura e quelle desumibili dalla planimetria. La constatazione riguarda il numero di particella 114 che nel Foglio di mappa 35 è stato attribuito ad un terreno sito in loc. “Torre Sperlongara” che nulla ha a che fare con il compendio immobiliare in esame.

Tale circostanza deriva da una “Variazione d’Ufficio” del 03/11/1994, in atti dal 08/11/1994 MAPP.483/81 (n. 15.5/1994), conseguente alla fusione delle due unità immobiliari in capo alla Sig.ra [REDACTED] cui non è ancora seguito aggiornamento al catasto fabbricati.

3.2.2 Autorimessa (foglio 35 part. 241 sub 1) e abitazione di tipo popolare (foglio 35 part. 241 sub 2)



FOTO 13. Prospetto immobile particella 241 foglio 35

L'unità immobiliare è individuata nel comune di Brancalone in via Milite Ignoto al numero 97, in zona semicentrale come identificato dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, per la zona C1. Si tratta di un immobile composto da piano terra e piano primo, identificato catastalmente nella sezione fabbricati al Foglio 35 particella 241 sub 1 categoria C/6 consistenza 57mq (rendita catastale 161,91 €) e categoria A/4 al sub 2 consistenza 2,5 vani (rendita catastale 90,38 €).

OMISSIS

FOTO 14. Panoramica del vano autorimessa

L'immobile ha ingresso proprio al pian terreno e tramite scala interna si accede al piano primo.

Il piano terra, di altezza pari a 3,00 m è composto dai seguenti vani:

- locale uso ingresso con scala
- vano autorimessa

superficie totale lorda 69,80 m² sub 1

Il piano primo di altezza interna di circa 3,00 m è composto da:

- vano scala
- vano cucina
- vano camera da letto
- vano ad uso servizio igienico

superficie totale lorda di 69,80 m², superfice balconata 6,22 m² per il sub 2.

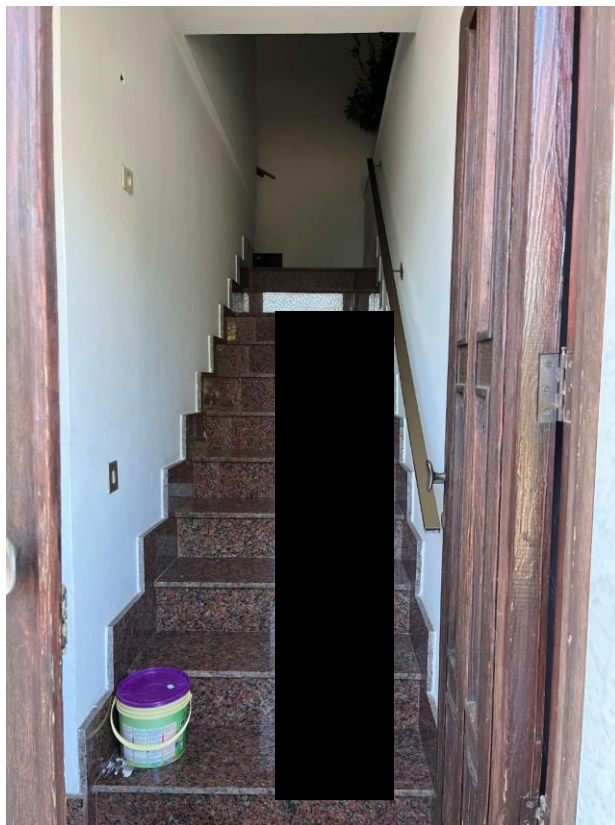


FOTO 15. Panoramica del vano Scala



OMISSIS

FOTO 16. Vano Cucina

OMISSIS

FOTO 17. Bagno

OMISSIS



FOTO 18. Camera da Letto

Caratteristiche costruttive e dotazione impiantistica

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato e laterizio. Le tamponature si presentano in muratura ordinaria in mattoni forati. Le finiture interne ed esterne sono in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare in esame è dotata di: impianto elettrico, impianto idraulico, e impianto di condizionamento, per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria, nel locale wc è presente uno scaldabagno elettrico, infissi interni ed esterni in alluminio a doppia anta battente. La struttura portante è in generale in buone condizioni.

Conformità tra documentazione catastale e stato di fatto.

PIANTA PIANO TERRENO h=mt 2,00

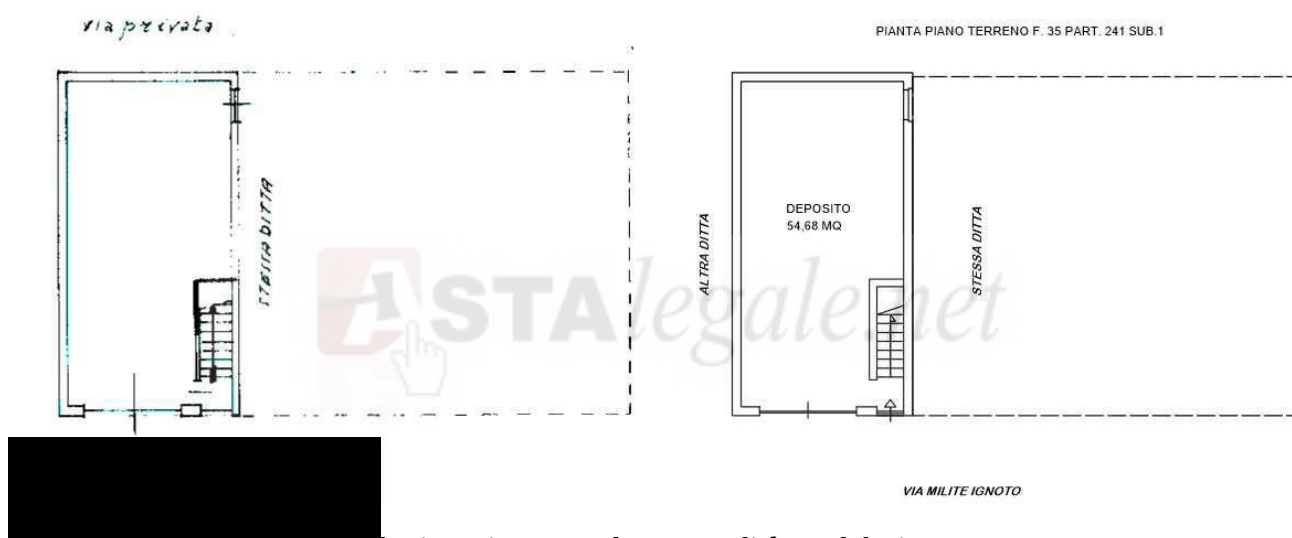


FIG. 3 Planimetria catastale e stato di fatto del Piano Terreno

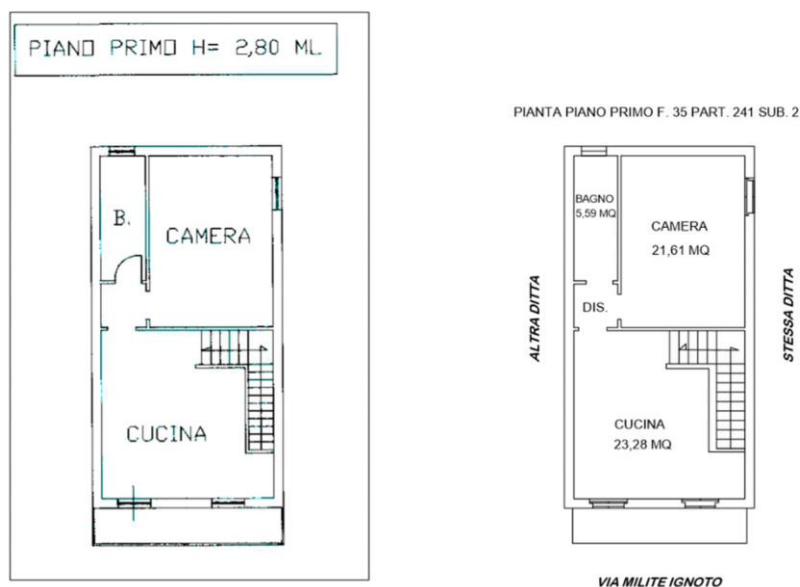


FIG. 4 Planimetria catastale e stato di fatto del Piano Primo

3.2.3 Terreni



FIG. 5 Sovrapposizione tra mappa satellitare e particelle catastali.

Descrizione

Le particelle di terreno oggetto del compendio immobiliare in esame, ricadono nel comune di Brancaleone in via Milite Ignoto, in zona semicentrale come identificato dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, per la zona C1. Dette particelle sono identificate catastalmente nella sezione terreni al Foglio 35 particella 460, seminativo di 610 m² e particella 461, seminativo di 60 m².

Le due particelle possono considerarsi un unico appezzamento di terreno ubicato alle spalle dei fabbricati sopra descritti, ma separato da essi da altre particelle appartenenti a ditte diverse.

Il terreno di che trattasi ha forma pressoché rettangolare, con superficie pianeggiante in lieve declivio in direzione sud-ovest/nord-est. L'accesso all'appezzamento è consentito da una stradina privata in cls che si dirama dalla strada comunale.

Allo stato attuale il terreno appare incolto con presenza di vegetazione erbacea spontanea.

Il lato basso dell'appezzamento che affaccia verso i fabbricati della stessa ditta, è delimitato da un muro di contenimento realizzato in cls, ma che nella sua parte mediana presenta un vistoso cedimento strutturale (vedasi foto).



FOTO 19. Vista panoramica dei terreni in esame visti dalla particella n. 114 appartenente alla stessa ditta.

Caratteristiche urbanistiche

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, è stato possibile stabilire che le particelle oggetto di stima ricadono in “Zona B4 di Completamento” e che le suddette sono sottoposte a vincolo sismico.

Nella Zona B4, per come definita dal vigente Piano Regolatore Strutturale Comunale del Comune di Brancaleone, l’edificazione è prevista con intervento diretto, rispettando i seguenti indici:

Prescrizione di Zona	Prescrizioni Zona “B4” Di Completamento I4
Indice di fabbricabilità territoriale	0,56 Mc/Mq
Destinazione d’uso	Residenziale
Indice di fabbricabilità fondiaria	3,6 Mc/Mq
Superficie minima del lotto	600 Mq
Indice di copertura	50%
Altezza	7,00 ml
Numero piani	2
Distacco minimo dagli edifici	10,00 ml
Distacco minimo dai confini	5,00 ml
Distanza degli edifici dall’asse delle strade Prov.li	7,00 ml
Distanza degli edifici dall’asse delle strade locali	5,00 ml
Distanza degli edifici dall’asse delle strade nuove	8,50 ml

Tali dati sono riscontrabili nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Brancaleone in data 22/06/2022 prot. n°597, che si allega alla presente.

Per quanto sopra, il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto della natura edificatoria dei terreni di che trattasi.

4. CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dei beni oggetto della presente perizia, si è utilizzato il procedimento di stima “sintetico-comparativo” che, basandosi sul valore del mercato immobiliare della zona, porta alla formazione del “più probabile valore di mercato” a cui verrà compravenduto il bene.

Premesso che ogni immobile ha delle caratteristiche proprie che lo differenziano da qualunque altro, per effettuare una comparazione dei prezzi esistenti di mercato, si assumono come termine di paragone tutti quegli immobili assimilabili al bene in esame, per ubicazione, consistenza e caratteristiche simili.

Il valore di mercato è il prezzo più probabile ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione, coerentemente con la definizione stessa di valore di mercato; il prezzo migliore ragionevolmente ottenibile dal venditore è il prezzo più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

Il primo passo consiste nella verifica della superficie c.d. “commerciale” dell'immobile, in quanto questo dato sarà indispensabile nell'elaborare il valore unitario (al metro quadro), ossia il parametro più importante nella valutazione dell'immobile; detto valore unitario andrà poi moltiplicato per un coefficiente di merito.

Per la definizione del valore al metro quadro si tiene conto di tutta una serie di indici volti a determinare il costo effettivo di un immobile: in primis la sua ubicazione, ossia se esso si trova in città o in campagna, in centro o in periferia; ancora, concorrono alla determinazione del valore al metro quadro le condizioni dell'edificio e dei locali interni, nonché il loro stato di conservazione.

Di tali parametri tiene conto l'Agenzia delle Entrate monitorandoli tramite il c.d. “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI). Le quotazioni immobiliari semestrali, individuano, per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al m², dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (abitazioni civili o di tipo economico, box, posti auto, ville e villini) e stato di conservazione.

Oltre alla superficie e alla quotazione al metro quadro, nel calcolo del valore dell'immobile entra in gioco anche una serie di coefficienti di merito idonei ad aumentare, ma anche a far diminuire, la quotazione dell'appartamento. Si tratta di coefficienti correlati alle caratteristiche dell'immobile e sono espressi in percentuale.

Il più probabile valore di mercato sarà dato dal prodotto tra la superficie commerciale (Sc), il valore unitario medio di riferimento (Vm) e i coefficienti correttivi (Ki) con i quali si caratterizzano i comodi negativi e quelli positivi che rispettivamente riducono e apprezzano il valore del bene.

In formula:

$$V = Sc * Vm * Ki$$

4.1 *Stima fabbricati*

Da una ricerca effettuata sul portale dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio l'area dove si trovano i beni in questione ricade nella zona C1 "zona semicentrale" del comune di Brancaleone, per la tipologia edilizia di abitazione di tipo C1 (abitazioni di tipo economico), si individua un intervallo di valori OMI pari a 425-630 €/m², relativamente all'anno 2021 - semestre 2, con un valore medio pari a 527,00 €/m².

OMISSIS

Considerando lo stato di conservazione in seguito agli interventi realizzati andremo ad applicare un coefficiente di merito pari a:

- Ki 0,80 per la particella 114 sub.1 e sub. 2
- Ki 0,85 per la particella 241 sub.1 e sub. 2

Andiamo di seguito ad analizzare ogni bene oggetto di stima, tenendo conto delle suddette analisi in relazione alla tipologia edilizia e allo stato di conservazione.

Foglio 35 particella 114 sub 1

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale (m ²)	Valore medio di riferimento (Vm)	Coefficienti correttivi (Ki)	Valore di mercato
vani	189,78	1	189,78			
cortili	25	0,1	2,5			
cortili oltre 25 m ²	24,39	0,002	0,04878			
Totale complessivo			192,33	527,00 €	0,80	81.086,33 €

Foglio 35 particella 114 sub 2.

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale (m ²)	Valore medio di riferimento (Vm)	Coefficienti correttivi (Ki)	Valore di mercato
lastrico solare	25	0,25	6,25			
lastrico solare oltre 25 m ²	33,33	0,1	3,333			
Totale complessivo			9,58	527,00 €	0,80	4.038,93 €

Foglio 35 particella 241 sub 1.

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale (m ²)	Valore medio di riferimento (Vm)	Coefficienti correttivi (Ki)	Valore di mercato
vano	69,8	0,35	24,43			
Totale complessivo			24,43	417,00 €	0,85	8.659,21 €

Foglio 35 particella 241 sub 2.

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale (m ²)	Valore medio di riferimento (Vm)	Coefficienti correttivi (Ki)	Valore di mercato
vano	69,8	1	69,8			
balconi	6,22	0,25	1,555			
Totale complessivo			71,355	527,00 €	0,85	31.963,47 €

Il valore complessivo dei fabbricati stimato come sopra ammonta a **€ 125.747,94** (diconsi Euro centoventiciquemilasettecentoquarantasette/94).

4.2 Stima terreni

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni in esame, anche in questo si è utilizzato il procedimento di stima “sintetico-comparativo”, finalizzato alla formazione del “più probabile valore di mercato”.

Al valore così determinato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello “campione” a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche - mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche - orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

4.2.1 Valutazione

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al m², pari a € 13,00.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'assenza della rete fognaria, le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente inferiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine. Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n * K_e * K_i$$

dove:

V_m = valore di mercato del terreno al m²

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/m² 13,00

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato dei terreni edificabili di proprietà de [REDACTED]
[REDACTED] data del 22/06/2022, ubicati nel Comune di Brancaleone, distinti in catasto terreni al foglio n°35, particelle n°460 e 461, è così determinato:

$$V_m = 13,00 * 0,80 * 0,80 = \text{€/m}^2 \text{ 8,32}$$

Ne consegue che il valore di mercato dell'intero terreno edificabile oggetto di stima, ricadente in Zona B/4 di completamento, è pari a:

$$V = V_m * S_c = \text{€/m}^2 \text{ 8,32} * 670 \text{ m}^2 = \text{€ } \underline{\underline{5.574,40}}$$

Il valore complessivo dei terreni stimato come sopra ammonta a € 5.574,40 (diconsi Euro ciquemilacinquecentosettantaquattro/40).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Estratto di mappa e visura catastale;
- Planimetria catastale e Ortofoto;
- Certificato Destinazione Urbanistica;
- Planimetrie fabbricati in atti.

Caulonia, lì 13/10/2022

Il CTU
Dott. Denis Rullo

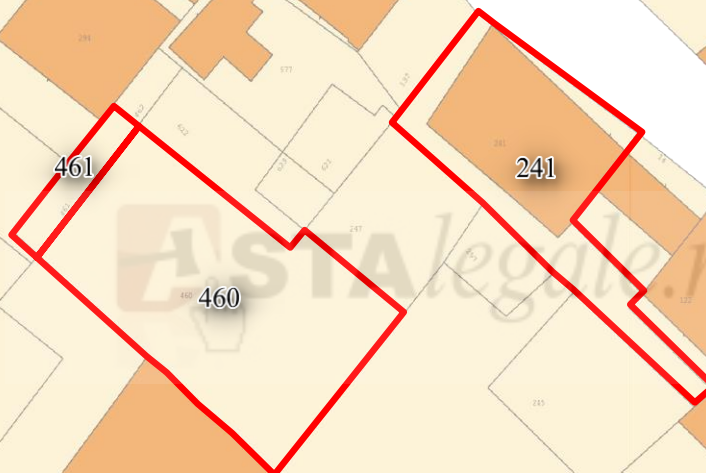




COMUNE DI BRANCALEONE (RC)

Foiglio 35, p.lle 241, 460, 461

Planimetria catastale, scala 1:1.000



Legenda:

 PART.LLE INDAGINE

0

50

100 m



Legenda:

 PART.LLE INDAGINE

