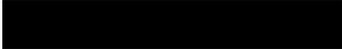


TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA 

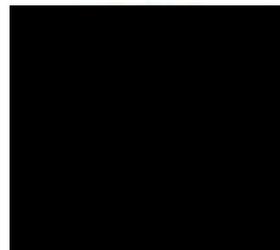
CURATORE AVV. 

FALLIMENTO N.548/2016 

**INTEGRAZIONE ALLA
PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DEL 10.10.2017**

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

- 1) PREMESSA
- 2) LOCALIZZAZIONE DEI BENI
- 3) DESCRIZIONE DEI BENI
- 4) ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA
SITUAZIONE IPOTECARIA
- 5) SINTESI DEL METODO DI STIMA
- 6) VALUTAZIONE DEI BENI
- 7) CONCLUSIONI



██████████
████████████████████
██████████████████
██████████████████

■ ■ ■ ■
■ ■ ■ ■
■ ■ ■ ■

Successivamente il Curatore fallimentare integrava il programma di liquidazione presentandolo al G.D. Dott.ssa ██████████, indicando la necessità di effettuare un supplemento di perizia di stima con l'inserimento della valutazione delle aree urbane e i terreni posti ai margini delle costruzioni nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) ed in data 08.03.2024 il Giudice autorizzava la nomina del coadiutore. Pertanto il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ██████████ ██████████, redige la presente perizia integrativa al fine di determinare il valore dei seguenti beni di proprietà della Società fallita siti in Loiri Porto San Paolo (SS):

- n°6 aree urbane
- n°6 terreni agricoli

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, sulla scorta della documentazione fornita e delle planimetrie catastali, ha svolto opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai beni oggetto della stima.

Per poter definire correttamente le destinazioni d'uso delle aree oggetto di stima, il sottoscritto ha presentato in data 04.01.2024 richiesta di accesso agli atti al Comune di Loiri Porto San Paolo. In data 07.02.2024, l'ufficio del Comune ha inviato la documentazione richiesta.

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Le aree in perizia sono situate in prossimità della Strada Statale n.125, la dorsale che percorre la costa orientale della Sardegna, tra gli abitati di Murta Maria e Loiri Porto San Paolo, in località Monte Contros.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di una edilizia turistico residenziale con costruzioni a ville e villini che si inseriscono nell'ambiente limitandone l'impatto.

Le aree oggetto di stima fanno parte di un complesso di abitazioni turistiche collocate a poca distanza dal mare di fronte all'isola di Tavolara.

Sono facilmente raggiungibili attraverso la rete stradale e gode della vicinanza con l'aeroporto di Olbia Costa Smeralda situato a soli 12 chilometri di distanza.

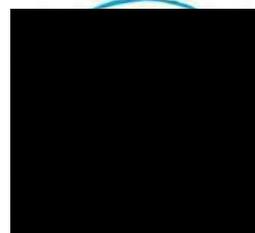
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in perizia è costituito da aree esterne in parte agricole, in parte destinate a strade ed in parte a parcheggi all'interno di un complesso edilizio di tipo turistico.

Dette aree sono censite al Catasto del Comune di Loiri Porto San Paolo come segue.

Catasto Fabbricati:

PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
T	234	1588			F/1		47 mq
T	234	1408	9		F/1		184 mq
T	234	1408	10		F/1		21 mq
T	234	1286	35		F/1		341 mq
T	234	1585			F/1		9 mq
T	234	1587			F/1		2834 mq



Catasto Terreni:

FOGLIO	P.LLA	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
234	1244	pascolo	5	811 mq	0,21 €	0,08 €
234	1245	pascolo	5	109 mq	0,03 €	0,01 €
234	1421	pascolo	5	1.002 mq	0,26 €	0,10 €
234	1481	pascolo	5	3 mq	0,01 €	0,01 €
234	1482	pascolo	5	15 mq	0,01 €	0,01 €
234	1483	Pascolo	5	7.311 mq	1,89 €	0,76 €

Le aree vengono di seguito brevemente descritte e la loro ubicazione risulta meglio rappresentata nella planimetria catastale sotto riportata.

Foglio 234, particella 1588

Si tratta di una porzione di strada antistante le costruzioni del lotto 8A

Foglio 234, particella 1408 Sub. 9

Si tratta di un'area a verde con folta vegetazione localizzata in prossimità della particella 1408 del foglio 234.

Foglio 234, particella 1408 Sub. 10

Si tratta di un'area destinata a strada di accesso alle unità immobiliari del lotto 17 A. L'accesso avviene dalla via Monte Bruncuspina.

Foglio 234, particella 1286 Sub. 35

E' un'area destinata in parte a verde ed in parte a strada di accesso dalla via Monte Bruncuspina alle unità facenti parte del Lotto 8 A. Risulta tracciata solo in parte.



Foglio 234, particella 1585

E' una piccola area confinante con l'area esterna dell'unità distinta al foglio 234, particella 1286, sub. 41e risulta ad essa graffata.

Foglio 234, particella 1587

Si tratta di una ampia area prospiciente la via Monte Bruncuspina destinata in parte a verde, in parte a parcheggio ed in parte a strada. Allo stato attuale risulta tracciata una porzione di strada mentre il resto si presenta in stato di abbandono e con folta vegetazione.

Foglio 234, particella 1244

E' un'area posta a ridosso del lotto 17 A, destinata a parcheggio. L'accesso avviene sia dalla via Monte Bruncuspina che direttamente dalla SS 125 Orientale Sarda.

Foglio 234, particella 1245

E' una piccola area a verde, caratterizzata dalla presenza di vegetazione, posta a ridosso della particella 1244 del foglio 234.

Foglio 234, particella 1421

Si tratta di una strada (via Monte Bruncuspina) già tracciata.

Foglio 234, particella 1481

E' una piccola area destinata a verde a ridosso del lotto 8 A.

Foglio 234, particella 1482

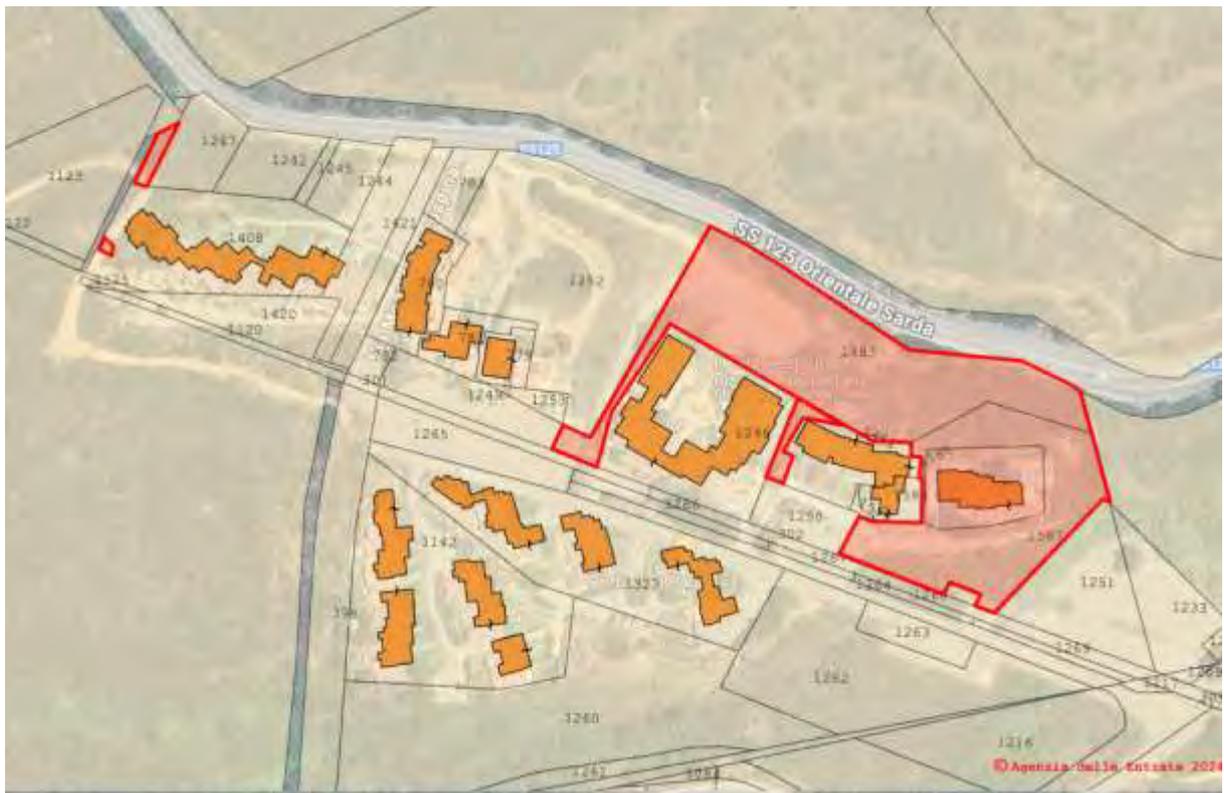
E' una piccola area destinata a verde a ridosso del lotto 8 A.



Foglio 234, particella 1483

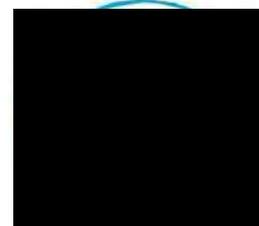
Si tratta di una ampia area a ridosso della SS125 Orientale Sarda destinata in parte a verde, in parte a parcheggio ed in parte a strada, confina altresì con la Via Monte Bruncuspina, da cui si accede.

E' l'area antistante l'ingresso principale all'edificio commerciale e allo stato attuale risulta tracciata solo la strada, la restante parte non è ultimata.



Le aree in esame sono comprese nell'ambito del Piano di Lottizzazione Monte Contros, realizzato a partire dall'anno 2000.

Dall'analisi degli elaborati tecnici ricevuti, a seguito di richiesta, dal Comune di Loiri Porto San Paolo, è emerso che alcune aree sono destinate a viabilità, mentre altre sono standard urbanistici da cedere al Comune. Vi sono inoltre altre particelle che possono essere valorizzate ed utilizzate come aree a completamento del compendio immobiliare.



In particolare le particelle 1244 e 1245 sono aree identificate come standard da destinare a parcheggio pubblico e le particelle 1421 e 1588 sono sedi stradali.

L'area urbana particella 1408 sub. 10 è stata destinata a strada di accesso al lotto.

Le altre particelle sono aree che seppur in alcune porzioni ospitano sedi di strade di accesso alle unità immobiliari, potenzialmente possono essere riqualificate ed utilizzate come aree a verde a servizio dell'intero complesso o anche del privato.

4. ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA

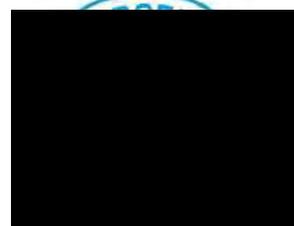
Le unità immobiliari risultano di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] essendo loro pervenute in forza dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], di Olbia, del 05/05/1989 rep. 31916, registrato a Tempio Pausania il 23/05/1989 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania in data 03/06/1989, R.P. 2650, R.O. 3513, con il quale la [REDACTED] acquista i terreni su cui è stato costruito il complesso;
- Atto di fusione di Società per incorporazione del 18/12/2009, Rep.137322/14450, trascritto in data 04/01/2010, registro particolare 023, registro generale 33, a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED], con il quale la società [REDACTED] viene accorpata alla [REDACTED]
-

Dall'analisi delle visure ipotecarie risulta che sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro preventivo ex art. 321 C.P.P.



del 21/10/2014 registro particolare 5157 registro generale 7064 Tribunale Civile e Penale di Roma (rep. 35974/2011 del 01/09/2014) a favore di Demanio dello Stato, contro [REDACTED];

- Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo del 23/10/2014, registro particolare 922, registro generale 7186, pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo (repertorio 5001 del 29/05/2012) di € 591.123,74 derivante ad capitale di € 295.561,87, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

5. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La valutazione dei beni viene eseguita con il Metodo Sintetico Comparativo.

Sono state condotte indagini direttamente sul territorio in oggetto, al fine di determinare del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Si è proceduto pertanto alla stima dei terreni in oggetto col metodo del "confronto" a corpo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti sul territorio dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

I terreni si trovano nel Comune di Loiri Porto San Paolo.

I beni in esame e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno uguali caratteristiche intrinseche e ed estrinseche.



Sono inoltre state effettuate le verifiche dei valori dei terreni assumendo i prezzi rilevati dalle tariffe agrarie vigenti riportate nel D.P.R. 327/2001 per la Provincia di Cagliari anno 2007 (ultima edizione disponibile) Regione Agraria n° 12 Comuni di Assemini e Uta distinti per tipo di coltura.

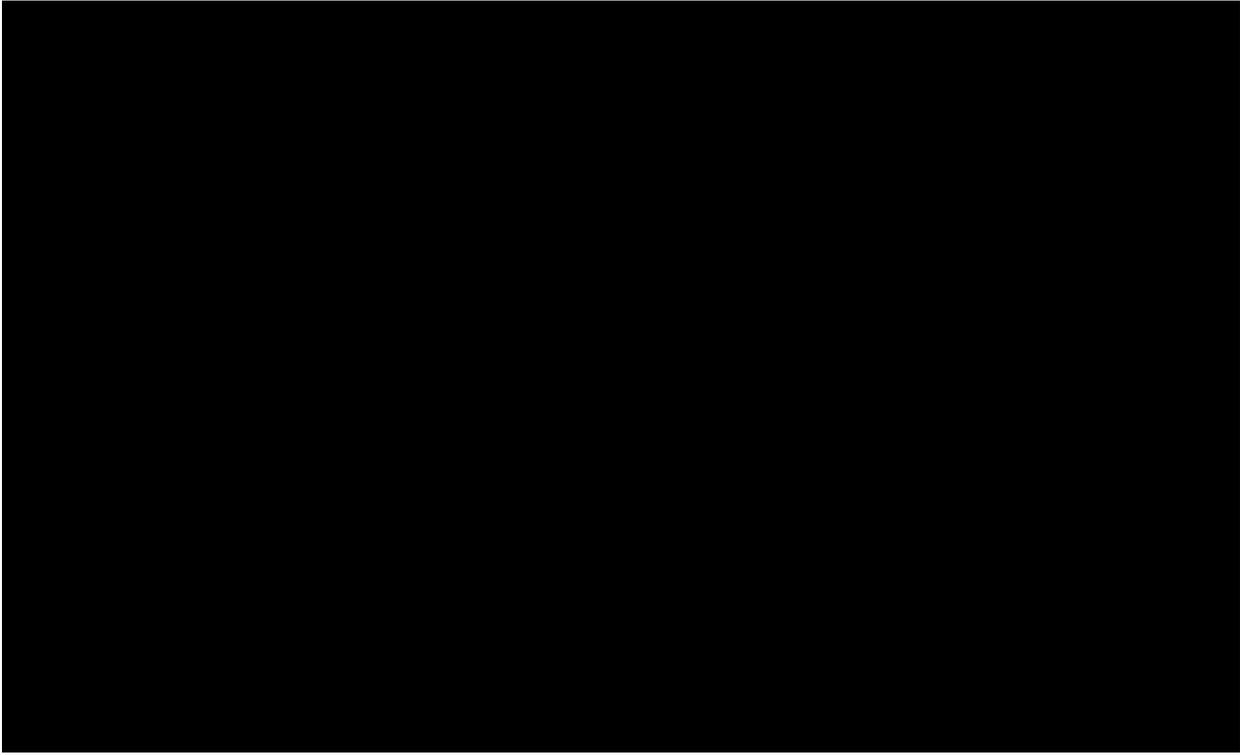
Si ritiene che i terreni individuati negli elaborati tecnici del Piano di lottizzazione come sedi stradali e standard da cedere al Comune, non posseggano alcun valore.

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda le aree di pertinenza degli immobili adiacenti esistenti prevalentemente ad uso commerciale, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso commerciale situati nel Comune di Loiri Porto San Paolo.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati





I valori riscontrati dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti hanno determinato un valore medio a metro quadro pari a circa **2.450,00 €/mq.**

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 10-15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a **2.200,00 €/mq.**

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta per la destinazione commerciale un valore tra 2.220,00 e 2.800,00 €/mq.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: LOIRI PORTO S. PAOLO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA PORTO SAN PAOLO ALTA COSTA DORATA PORTO TAVENNA ALBA AVERNA ALDIA BIANCA

Codice zona: E2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	2200	2800	L	12.8	16.3	L

Stamiga

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Il valore scelto di **2.200,00 €/mq**, pari a quello minimo, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile e della sua specifica ubicazione.

Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con quelli indicati dall'Agenzia del territorio si ottiene un valore di stima pari a:

$$\frac{(2.200,00 + 2.200)}{2} \text{ €/mq} = \mathbf{2.200,00 \text{ €/mq}}$$

Sono inoltre stati consultati i valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio da cui risulta un valore pari a 0,4198 €/mq per la coltura pascolo.



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.9 del 07/05/2007

n.19 del 29/01/2007

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 9 COLLINE LITORANEE DELLA GALLURA OCCIDENTALE Comuni di AIGRIS, CUDIGONATE, SCICHE, PALAU, ALLIDENTO, SANTA TERESA GALLURA, TEMPIO PAUSANIA, TRINTA, AGULIU, VIGNOLA, BADESE, VIDDALBA, LOHI PORTO S. PAOLO				REGIONE AGRARIA N° 10 COLLINE LITORANEE DELLA GALLURA ORIENTALE Comuni di ARzachena, OLBIA, GOLFO ARANZI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO MISTO	3931,00	SI			2975,00	SI		
EASTAGNATO	3307,00	SI						
FRUTTETO	74394,00	SI			10074,00	SI	SI	
INCULTO PRODUTTIVO	1040,00	SI			2002,00	SI		
ORTO	10578,00	SI			11372,00	SI		
ORTO IRRIGUO	17368,00	SI	SI		17368,00	SI		
PASCOLO	4308,00	SI			4793,00	SI		
PASCOLO CEMPIGLIATO	2307,00	SI			2689,00	SI		
SEMINATIVO	1233,00	SI			6079,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	8684,00	SI						
SCGHERETO	2951,00	SI						
VIGNETO	13392,00	SI			16340,00	SI		

CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Le consistenze riportate sono quelle desunte dalle visure catastali. Le superfici sono state poi opportunamente ragguagliate applicando coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso dell'area in esame.

FOGLIO	P.LLA	SUB.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
234	1588		STRADA	47 mq	0,00	0,00
234	1408	9	TERRENO AGRICOLO	184 mq	1,00	184,00
234	1408	10	STRADA	21 mq	0,00	0,00
234	1286	35	AREA A VERDE	341 mq	0,01	3,41
234	1585		AREA A VERDE	9 mq	0,01	0,09
234	1587		AREA A VERDE	2834 mq	0,01	28,34
234	1244		PARCHEGGIO PUBBLICO	811 mq	0,00	0,00
234	1245		PARCHEGGIO PUBBLICO	109 mq	0,00	0,00
234	1421		STRADA	1.002 mq	0,00	0,00
234	1481		AREA A VERDE	3 mq	0,01	0,03
234	1482		AREA A VERDE	15 mq	0,01	0,15
234	1483		AREA A VERDE	7.311 mq	0,01	73,11

CALCOLO ESTIMATIVO:

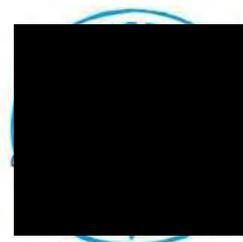
Alla luce di quanto riscontrato, il più probabile valore di mercato sarà determinato applicando i valori unitari sopra indicati alle superfici ragguagliate.

FOGLIO	P.LLA	SUB.	DESTINAZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
234	1588		STRADA	0,00	- €	- €
234	1408	9	TERRENO AGRICOLO	184,00	0,4198 €	77,24 €
234	1408	10	STRADA	0,00	- €	- €
234	1286	35	AREA A VERDE	3,41	2.200,00 €	7.502,00 €
234	1585		AREA A VERDE	0,09	2.200,00 €	198,00 €
234	1587		AREA A VERDE	28,34	2.200,00 €	62.348,00 €
234	1244		PARCHEGGIO PUBBLICO	0,00	- €	- €
234	1245		PARCHEGGIO PUBBLICO	0,00	- €	- €
234	1421		STRADA	0,00	- €	- €
234	1481		AREA A VERDE	0,03	2.200,00 €	66,00 €
234	1482		AREA A VERDE	0,15	2.200,00 €	330,00 €
234	1483		AREA A VERDE	73,11	2.200,00 €	160.842,00 €
TOTALE						231.363,24 €

In considerazione del fatto che per rendere le aree a servizio del complesso fruibili ed utilizzabili è necessario eseguire dei lavori di pulizia e riqualificazione, sono stati valutati i costi per tali attività a corpo, pari a €/mq 10,00.

Detti costi dovranno essere portati in detrazione ai valori sopra calcolati.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato attribuibile alle aree sarà:



FOGLIO	P.LLA	SUB.	DESTINAZIONE	VALORE DI MERCATO	COSTO DI RIQUALIFICAZIONE	VALORE FINALE
234	1588		STRADA	- €	- €	- €
234	1408	9	TERRENO AGRICOLO	77,24 €	- €	77,24 €
234	1408	10	STRADA	- €	- €	- €
234	1286	35	AREA A VERDE	7.502,00 €	- €	7.502,00 €
234	1585		AREA A VERDE	198,00 €	- €	198,00 €
234	1587		AREA A VERDE	62.348,00 €	28.340,00 €	34.008,00 €
234	1244		PARCHEGGIO PUBBLICO	- €	- €	- €
234	1245		PARCHEGGIO PUBBLICO	- €	- €	- €
234	1421		STRADA	- €	- €	- €
234	1481		AREA A VERDE	66,00 €	- €	66,00 €
234	1482		AREA A VERDE	330,00 €	- €	330,00 €
234	1483		AREA A VERDE	160.842,00 €	€ 73.110,00	87.732,00 €
TOTALE				231.363,24 €	101.450,00 €	129.913,24 €

Trattandosi di beni ricompresi nell'ambito di una lottizzazione ultimata, che quindi costituiscono un valore aggiuntivo solo per i proprietari delle porzioni di fabbricato ubicate all'interno del complesso realizzato, si ritiene congruo applicare un abbattimento sul valore stimato rispetto ad una situazione di libero mercato.

Tale abbattimento quindi, a parere del sottoscritto, nell'ipotesi anche di una vendita in blocco dell'intero compendio immobiliare, può essere ragionevolmente valutato nella misura del 30%.

$$€ 129.913,24 - 30\% = € 90.939,27$$

In c.t. **€ 90.000,00 (euro novantamila/00)**



7. CONCLUSIONI

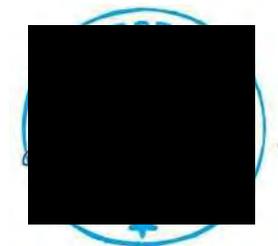
Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione, il più probabile valore di mercato ai beni di proprietà della “**██████████**” che si ritiene di poter attribuire è di € **90.000,00 (euro novantamila/00)**, nell’ipotesi di una vendita in blocco dell’intero compendio immobiliare.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un’alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.

A conclusione dell’opera svolta su richiesta dell’Ill.mo Giudice Dott.ssa **██████████**, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l’incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 08.04.2024

Ing. Marcello Scifoni



Allegati:

allegato 1: documentazione accesso agli atti Comune di Loiri Porto San Paolo

allegato 2: documentazione catastale

allegato 3: visure ipotecarie