

TRIBUNALE DI BOLOGNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Liquidazione Giudiziale n. 52/2023

Tribunale di Bologna

Contro:

Vaccari e Bellei Joint S.R.L. in liquidazione



il Consulente Tecnico d'ufficio
(Geom. Antonello Pintus)

INDICE

<i>ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI</i>	<i>1</i>
<i>DESCRIZIONE DEL BENE.....</i>	<i>5</i>
<i>ACCATASTAMENTO.....</i>	<i>8</i>
<i>RIFERIMENTI URBANISTICI</i>	<i>9</i>
<i>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>10</i>
<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE</i>	<i>11</i>
<i>STIMA</i>	<i>11</i>
<i>VALORE LOCATIZIO DEL BENE.....</i>	<i>12</i>
<i>CONCLUSIONI</i>	<i>12</i>

Premessa

Con istanza del Curatore avv. Fulvia Ventura, in data 15 settembre 2023 il sottoscritto geom. Antonello Pintus, regolarmente iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 3326, con studio in Tempio Pausania via Murinu n. 28, veniva nominato C.T.U. per la liquidazione giudiziaria in oggetto.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La società in liquidazione giudiziale risulta piena proprietaria di un immobile sito nel Comune di Loiri - Porto S. Paolo (Sassari), costituito da un appartamento al piano T-1 di 4,5 vani, identificato al catasto di detto Comune al Foglio 234, particella 923 Sub. 5

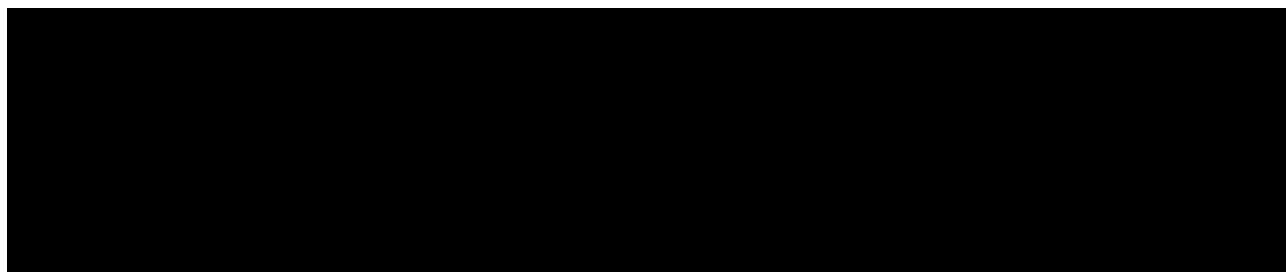
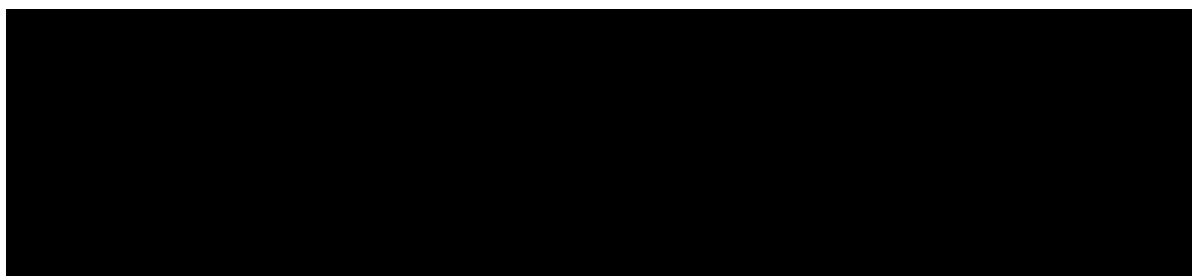
ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

1. **Compravendita** con atto a firma del notaio Giuliano Gianfranco repertorio 156638 del 24/07/1996, registrata a Tempio Pausania il 07/08/1996 ai nn. 5339/3731

2. **Ipoteca giudiziale** iscritta il 09/02/2006 ai nn. 1614/250 **a favore di** [REDACTED]

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta il 02/03/2006 ai nn. 2717/410 [REDACTED]

4. **Ipoteca Legale** iscritta il 28/07/2007 ai nn. 9707/1854 **a favore** [REDACTED]



L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente in data 05/10/2023 alla presenza dell'occupante [REDACTED], residente in Loiri Porto San Paolo via Monte Contros n. 38, pertanto si è proceduto alla visione degli immobili effettuando una relazione fotografica descrittiva ed un rilievo planimetrico dell'immobile. Come di rito si è stilato il verbale di sopralluogo. [\(Allegato 01\)](#)

L'immobile oggetto di procedura è situato in comune di Loiri Porto San Paolo in via Monte Contros n. 38.

Lo stesso risulta censito al N.C.E.U. così come segue:

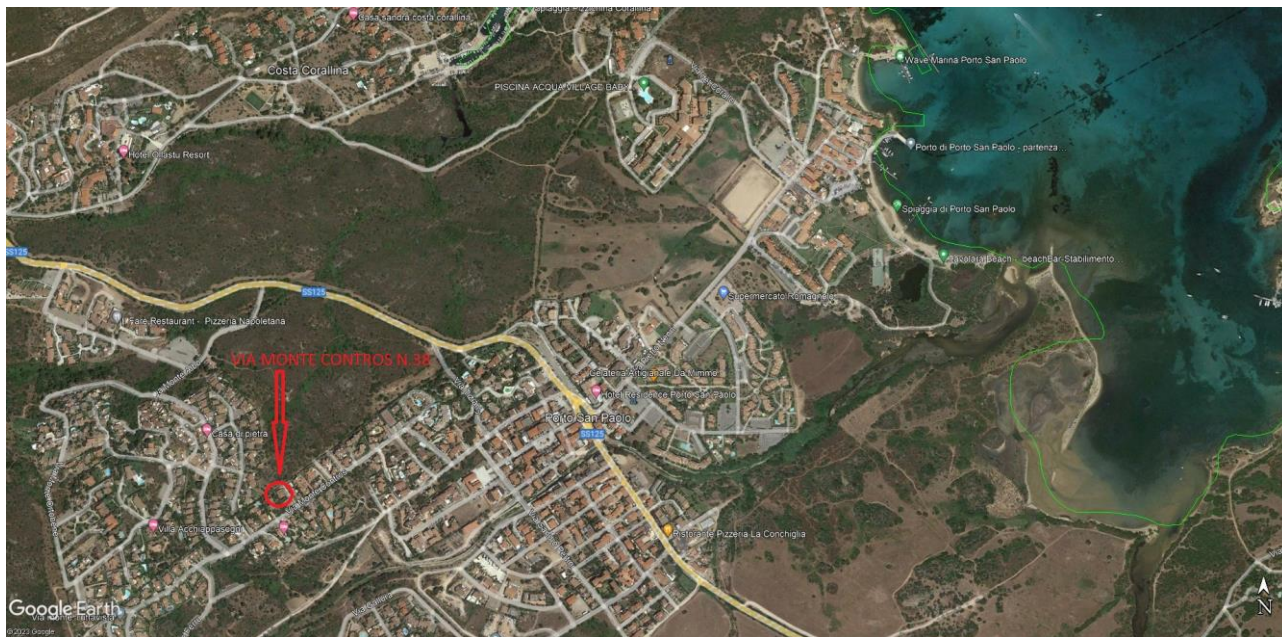
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
234	923	5	A/2	1	4.5 vani	81 mq Totale escluse aree scoperte: 65 mq	€ 569,39

L'abitazione fa parte di un piccolo complesso edilizio sito in Comune di Loiri Porto San Paolo loc. Porto San Paolo via Monte Contros n. 38, composto da n. 2 piani fuori (piano seminterrato - piano terra). L'intero complesso è attualmente composto n. 3 abitazioni tipo civile, un'area urbana e un magazzino.

Lo stabile è situato all'interno dell'abitato del borgo marinaro di Porto San Paolo, in una zona in cui al suo vicino insistono varie attività commerciali quali banche, bar, ristoranti, supermercati ed un moderno porto turistico.

L'immobile in oggetto dista circa 1 km dalla strada statale 125 Orientale Sarda, strada che collega verso nord con la città di Olbia distante circa 13 km e verso sud con i centri turistici di San Teodoro e Budoni.

L'aeroporto più vicino è il "Costa Smeralda" di Olbia distante appunto 13 km mentre il porto più vicino è quello di Olbia "Isola Bianca" distante circa 16 Km



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'edificio, costruito negli anni 90, è stato realizzato con fondazioni e struttura portante in cemento armato e muratura in blocchi di cls aventi spessore 30 cm, solai in laterocemento e muratura interna divisoria in mattoni laterizi forati da 8cm. Esternamente si hanno le pareti intonacate tipo civile con soprastante tinteggiatura e rivestimento in pietra granitica di alcune pareti.

Come si evidenzia dalla relazione fotografica ([Allegato 02](#)) il bene versa in un discreto stato di manutenzione e conservazione, non sono presenti tracce di umidità o lesioni dovuti a problemi strutturali.

Gli elementi compositivi generali sono quelli dell'architettura tipica sarda: struttura portante in muratura, rivestimento delle pareti in granito tipico locale, archi in muratura a sesto ribassato, infissi in legno, copertura a falde inclinate ricoperte da tegole coppi.

All'appartamento si accede, dalla via pubblica, percorrendo un percorso carrabile pavimentato in granito che conduce a varie unità immobiliari e ai posti auto coperti con una struttura in legno.

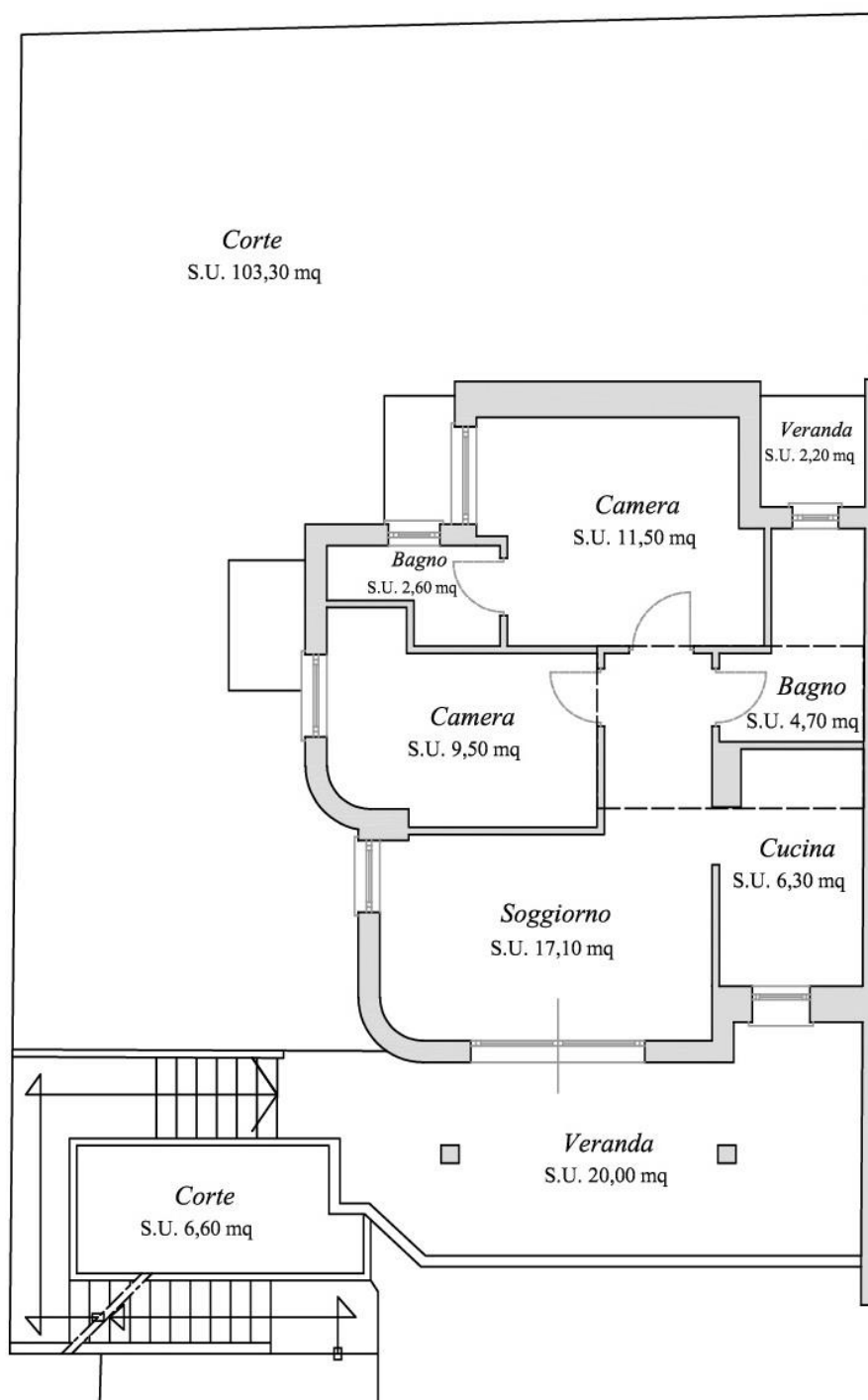
Al piano terra si accede da una scala esterna in muratura che collega il piano seminterrato con il piano terra. Oltrepassato un cancelletto al termine delle scale si trova un'ampia veranda vista mare e vista la maestosa isola di Tavolara. Alla sinistra dell'appartamento si trova un cortile che aggira l'immobile per due lati.

Sotto il posto auto si trova la riserva idrica interrata a servizio esclusivo dell'unità immobiliare.

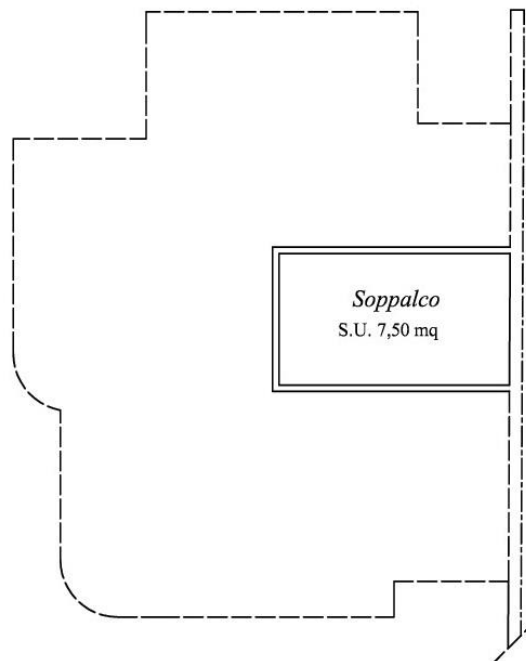
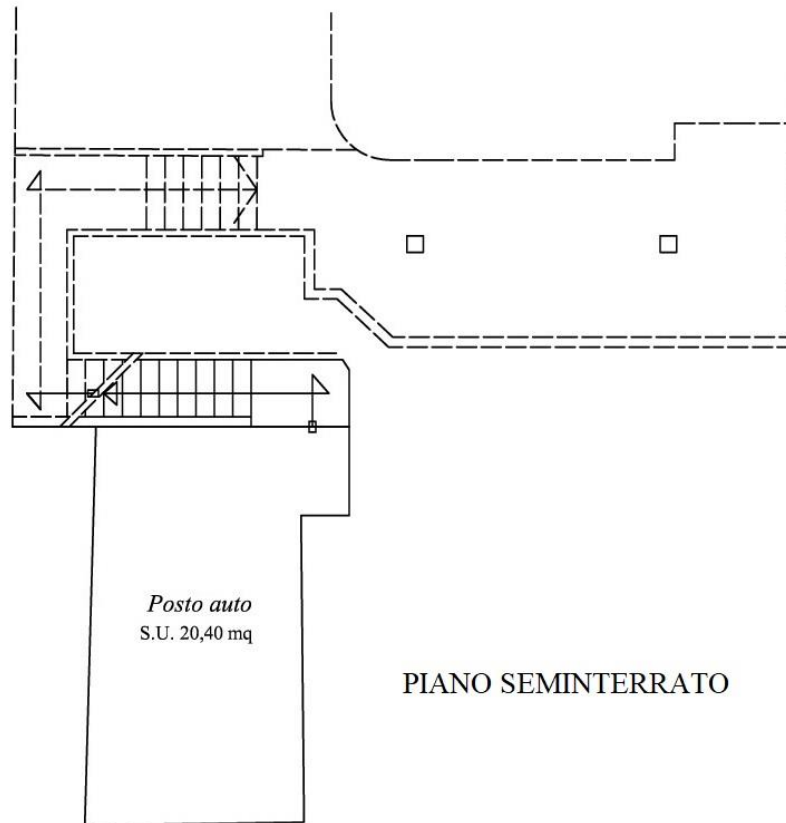
Nel cortile, adiacente la muratura del fabbricato, sono presenti n. 3 bocche di lupo che garantiscono luce e aria all'unità immobiliare sottostante di diversa proprietà, costituendo così una servitù di aria e luce come indicato nell'atto di acquisto a firma del notaio Giuliano Gianfranco repertorio 156638 del 24/07/1996. Si precisa che nel predetto atto le bocche di lupo descritte sono due in contraddizione alle tre riscontrate in fase di sopralluogo.

Le superfici utili degli ambienti sono così distribuite:

- Soggiorno mq 17.10
- Cucina mq 6.30
- Bagno mq 4.70
- Camera matr. mq 11.50
- Bagno camera mq 2.60
- Camera mq 9.50
- Veranda ingresso mq 20.00
- Veranda retro mq 2.20



PIANO TERRA



SOPPALCO

Impianti presenti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto fognario;
- Impianto tv
- Impianto di riscaldamento (scollegato)

L'appartamento è dotato di un condizionamento a pompe di calore tipo "Split" installato nel soggiorno.

È presente l'impianto di riscaldamento con predisposizione per gli elementi radianti in tutti gli ambienti ma lo stesso risulta scollegato dal generatore e privo di terminali radianti.

È presente l'impianto per la distribuzione di acqua calda sanitaria con generatore a gas posto nella veranda sul retro dell'edificio.

Le finiture interne sono del tipo civile: pavimentazione rivestita in mattonelle di gress 30x30, intonaci liscio tinteggiato tipo civile, i rivestimenti del bagno e della cucina con piastrelle di ceramica di media qualità, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno protetti da persiane il legno. Sono inoltre presenti delle grate in ferro.

ACCATASTAMENTO

L'immobile risulta accatastato al N.C.E.U. nel comune di Loiri Porto San Paolo al Foglio 234 mappale 923 sub 5 cat. A/2, classe 1, vani 4,5, mq 81 rendita € 569,39.

In seguito allo svolgimento delle operazioni peritali, con il sopralluogo dell'immobile, il sottoscritto ctu ha riscontrato una leggera difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale, riportando quanto segue:

Nella planimetria catastale si ha un ambiente unico del soggiorno con l'angolo cottura mentre nello stato attuale, con la realizzazione di una parete in cartongesso, si ha il vano cucina separato dal soggiorno.

Visura catastale e planimetria catastale [\(Allegato 03\)](#)

RIFERIMENTI URBANISTICI

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Loiri porto San Paolo si evince che l'intero compendio è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi ([Allegato 04](#)):

- concessione edilizia n. 1004/11 del 09/03/1994;
 - o voltura della concessione del 18/07/1994;
- concessione a sanatoria n. 1080/37 del 06/06/1995;

Non risulta alcun certificato di abitabilità dell'immobile.

Dagli elaborati grafici di progetto forniti dall'ufficio tecnico si rilevano alcune difformità di seguito riportate:

Nello stato dei luoghi è presente un soppalco tra il disimpegno, cucina e servizio igienico, come riportato nella planimetria catastale ma non negli elaborati grafici di progetto.

Nel cortile è presente una tettoia in legno ancorata a muro priva di alcun titolo abilitativo.

Per regolarizzare le difformità riscontrate all'interno dell'immobile sarà necessario presentare una pratica edilizia per mancata SCIA. Il costo di tale pratica è pari ad € 2.000,00 comprese le sanzioni di € 516,00, diritti di segreteria pari a €120,00 e la parcella di un professionista.

Per quanto riguarda la piccola tettoia in legno adiacente il fabbricato, se ne consiglia la demolizione in quanto la stessa risulta precaria e non inserita al meglio nel contesto edilizio. Il costo stimato per la demolizione è pari ad € 800,00

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto dell'accesso l'appartamento risulta occupato da [REDACTED]

[REDACTED] residente in Loiri Porto San Paolo via Monte Contros n. 38 senza titolo opponibile alla procedura.

STIMA DELL'IMMOBILE

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo, confrontando i valori di mercato di immobili simili a seguito di un'indagine di mercato e facendo riferimento ai valori indicati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che attualmente è aggiornato al 1° semestre 2023.

Inoltre, sono stati tenuti in considerazione alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato

generale degli immobili al momento del sopralluogo e la sua posizione rispetto ai principali servizi e vie principali.

Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale lorda.

Per il computo della superficie commerciale la norma UNI 10750 prevede sia in caso di immobile destinato ad uso residenziale sia in caso di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) di considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici di pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.
- 20% dei locali accessori (*non collegati ai vani principali*)
- 35% dei posti auto coperti (*in autorimessa collettiva*)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Appartamento	64.60	100%	64.60

Verande	22.20	60%	13.32
Cortile	110.00	15%	16.50
Cortile (Posto auto)	20.40	35%	7.14
TOTALE			101.56 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI:

Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: LOIRI PORTO SAN PAOLO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA PORTO SAN PAOLO ALTA COSTA DORATA
PORTO TAVERNA ALDIA BIANCA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2700	L	8,8	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2450	L	6,9	10,2	L
Ville e Villini	NORMALE	2800	4000	L	11,6	16,6	L

Il valore di mercato, per fabbricati ad uso abitativo aventi un buono stato conservativo, nella zona risultano compresi tra i 2100,00 €/mq – 2.700,00 €/mq di superficie lorda.

Viste le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche la tipologia costruttiva si ritiene opportuno attribuire un valore medio di 2.350,00 €/mq.

CALCOLO VALORE IMMOBILI

$$\text{Valore} = 101,56 \text{ mq} \times 2.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 238.666,00$$

A questo importo verranno detrarre le spese per le difformità urbanistiche stimate circa in € 2.800,00

$$\text{€ } 238.666,00 - \text{€ } 2.800,00 = \text{€ } 235.866,00$$

Arrotondamento:

Valore immobile € 236.000,00

Euro: duecentotrentasei/00

VALORE LOCATIZIO DEL BENE

Dopo aver determinato tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di causa si procede ora alla determinazione del suo più probabile valore locatizio di mercato. Si ritiene che questa rappresenti la strada più agevole per giungere ad una attendibile stima del valore dei beni in oggetto.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, che è il "mq", dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo dai valori indicati dall'Agenzia

Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore locativo di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si sono inoltre reperiti dei prezzi di locazione di immobili avvenute sempre nello stesso mercato elementare omogeneo. I valori riscontrati risultano coincidenti con i parametri indicati dall'Agenzia Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Assunto pertanto il suesposto valore al mq, in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione e tipologiche del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di locazione dell'unità di riferimento (€/mq x mese) del bene a mezzo del prodotto $V_L \times K$.

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno): la posizione dell'immobile, essendo posizionato sulla strada che reca alla collina, garantendo un'ottima visuale è da considerarsi buona se riferita a tutte le caratteristiche di localizzazione estrinseche suesposte e per questo avremo: $K_l = 1,00$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è buona; gli accessi ai locali risultano discreti, le prospettive risultano buone; avremo: $K_p = 1,00$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc...) l'edificio risulta di non recente realizzazione con finiture e dettagli buoni; lo stato di conservazione e manutenzione risulta discreto; così come le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie; Avremo $K_t = 0,95$

Componendo i singoli coefficienti riduttivi e/o maggiorativi otteniamo il coefficiente moltiplicativo K

$$K = K_l \times K_p \times K_t = 0,95$$

Per l'immobile in oggetto si ha la seguente valutazione media V_m di locazione:

$$V_L = 8,8 \text{ €/mq x mese}$$

Il più probabile valore di locazione del parametro di riferimento (€/mq x mese) sarà pertanto:

$$V = V_L \times K = \text{€ } 8,8 \times 0,95 = 8,36 \text{ €/mq x mese}$$

Applicando il valore **V** così determinato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà il valore di locazione mensile dell'appartamento **V_a**.

$$V_a = V \times S = 8,36 \text{ €/mq x mese} \times 101,56 \text{ mq} = V = \text{€ } 849,04$$

Arrotondamento:

Valore locatizio mensile € 850,00

Euro: ottocentocinquanta/00

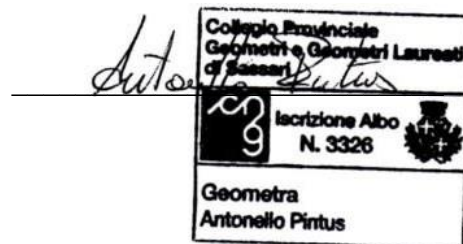
Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente relazione in originale e per via telematica e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Tempio Pausania lì 19 dicembre 2023

In fede

Il C.T.U. Geom. Antonello Pintus



ALLEGATI:

- 01) Verbale di sopralluogo;
- 02) Relazione fotografica;
- 03) Visure catastali, planimetrie, elaborato planimetrico estratto di mappa, Visure Ipotecarie, e titolo di proprietà;
- 04) Copia dei titoli abilitativi ed elaborati grafici;