

TRIBUNALE di VITERBO
Sezione Fallimentare

Giudice: Dott. Federico Bonato

FALLIMENTO N° 16/2010:

INTEGRAZIONE

C.T.U.: geom. Aristide Crescenzi
Via Alessandro Volta, 11
01030 Corchiano (VT)

RELAZIONE TECNICA

Con la presente, il sottoscritto geometra Aristide Crescenzi con studio professionale in Corchiano via Alessandro Volta n. 11, su incarico del Dott. Baraldi Mauro, procede alla rivalutazione dell'immobile in Nepi Via Gori n.1, di proprietà del Sig. *****, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Nepi al F.8 p.lla 170 sub 5 cat. A/2 e ricompreso all'interno del Lotto immobiliare n.5, dopo i cedimenti strutturali evidenziati nella relazione tecnica redatta dall'Ing. Fabio Ciampicali e verificati dallo scrivente in data 07/10/2023 previo sopralluogo.

L'immobile è catastalmente destinato ad abitazione, è in posizione rialzata rispetto al piano strada, precisamente al primo piano e vi si accede, tramite scala esterna e per servitù di passaggio dalla particella 491.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni, la struttura portante in struttura mista presenta delle criticità a livello strutturale, il solaio posto tra il piano terra, adibito in passato a caseificio, e il primo, piano di calpestio dell'abitazione, mostra gravi cenni di cedimento che a sua volta vanno ad interessare i tramezzi di divisione posti al di sopra.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che altre zone sono interessate da cedimenti strutturali, quali la scala esterna di accesso comprese le colonne a supporto della struttura e il solaio delle sala. (All.1-2)

VALUTAZIONE

Si riportano i conteggi estimativi i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- stato di manutenzione;
- accessori;
- stato di occupazione;
- potenzialità edificatorie.

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della Camera di Commercio di Viterbo, e da indagine di mercato in loco.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona, esprime un valore unitario al mq che varia tra i 700,00 a 1.050,00 €. (All.3)

Il sottoscritto considerato l'andamento del mercato immobiliare, dove il settore risente ancora della crisi economica, con una lenta e difficile ripresa economica, ritiene opportuno assumere il valore minimo di € 700,00/mq:

150 mq x 700,00 €/mq = 105.000,00 (centocinquemila,00)

Si ritiene opportuno in via prudenziale ed equitativa, in merito ai vizi attualmente rilevati, ridurre il Valore di Mercato sopra determinato, di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al 10%.

Riduzione da eseguire = € 10.500,00

Pertanto si otterrà:

€ 105.000,00 - € 10.500,00 = € 94.500,00 arrotondato per difetto € 94.000,00 (novantaquattromila,00)

Si allega :

1. Documentazione fotografica alla data del sopralluogo;
2. Planimetria con evidenziate le zone interessate;
3. Quotazioni OMI e Camera di Commercio.

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di 2 pagine e 3 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

ALLEGATI

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Colonna a sostegno del balcone dalla quale si accede all'immobile



Solaio balcone



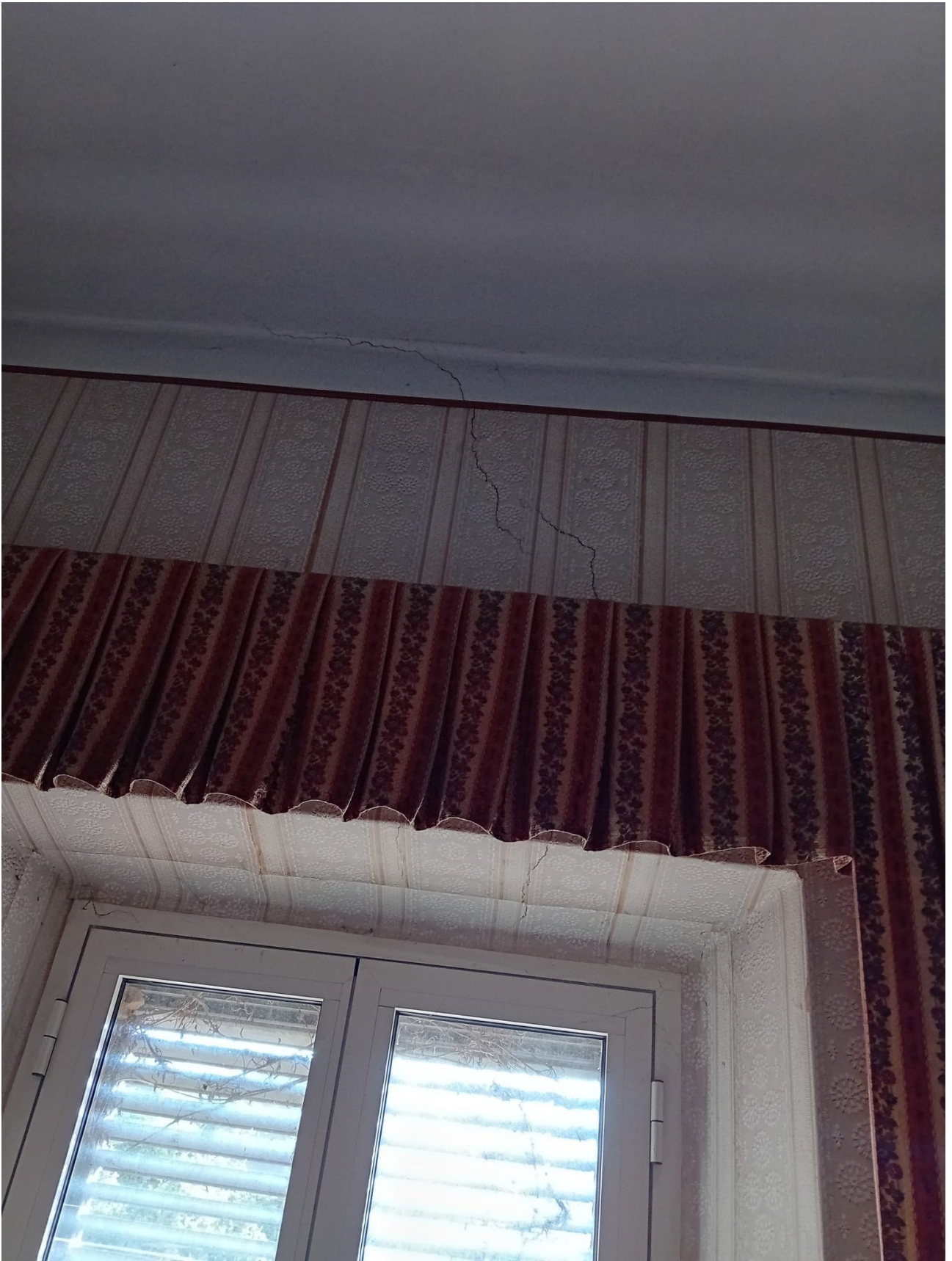
Rampa scala che dà accesso all'immobile



Cedimento solaio/soffitto sala



Cedimento tramezzature per collasso solaio tra piano terra e primo



Fessurazioni in corrispondenza architravi finestre

ALLEGATO 2

PLANIMETRIA CON EVIDENZIATE ZONE INTERESSATE

*****OMISSIS*****

ALLEGATO 3

QUOTAZIONI OMI E CAMERA DI COMMERCIO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: NEPI

Fascia/zona: Semicentrale/URBANIZZATA COMPLETAMENTO ED ESPANS. : V. MONS. G. GORI, V. DELLA RESISTENZA, V. C. LEVI, V. DEI FARNESE, DON MINZON

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 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	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	4,5	5,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1600	L	5	6	N
Box	NORMALE	550	750	L	4	5,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L			
Ville e Villini	Ottimo	1700	2000	L			

Comuni: Monterosi - Nepi

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1500-1700	300-350	320-380	350-410	420-550	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	1000-1300	250-300	300-380	300-350	320-450	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	700-900					diminuzione
Box singoli	650-750					stazionaria
Uffici	800-1000					stazionaria
Negozi	1100-1300					stazionaria
Locali per attività ind./artigianali	350-400					stazionaria