

# TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

## Sezione Fallimentare

**Fallimento 13/2019**

**G.D.: Dott.** [REDACTED]

**Curatore: Dott.ssa** [REDACTED]

**CTU: Arch.** [REDACTED]

\* \* \*

### RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

\* \* \*

L'illustrissimo Dott. [REDACTED] Giudice Delegato del Tribunale di Civitavecchia – sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. [REDACTED] iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, tramite la Società [REDACTED] su istanza della Dott.ssa [REDACTED]

#### 1. PREMESSA

Il fallimento detiene due immobili nel Comune di Stornara (FG).

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava come da accordi con il curatore fallimentare il sopralluogo presso gli immobili in data 30/03/2023, visionando il luogo per stabilirne la rispondenza alla visura ed alla planimetria catastale ed effettuando rilievi metrici e fotografici.

Il sopralluogo veniva effettuato alla presenza del Sig. [REDACTED] della ditta [REDACTED] che occupa i locali apparentemente senza titolo.

## **2. BENI OGGETTO DI STIMA**

I beni oggetto di stima sono costituiti da due particelle catastali:

1) Immobile a destinazione Ufficio censito al N.C.E.U. del comune di Stornara al foglio 14, Particella 518, subalterno 24, cat. A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 72 mq, rendita €464,81. Il bene confina con gli altri subalterni numero 25, 49, con il vano scala e con via Sandro Pertini da cui si accede tramite cancello privato (privo di numero civico) salvo altri.

2) Immobile a destinazione box auto censito al N.C.E.U. del comune di Stornara al foglio 14, Particella 518, subalterno 7, cat. C/6, classe 3, superficie 21 mq, rendita €59,65

Il bene confina con gli altri subalterni dello stesso Foglio, numero 1, 6, 48, salvo altri.

L'accesso avviene tramite rampa locale garage da Via Sandro Pertini senza numero civico.

## **3. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI**

Il condominio di cui sono parte gli immobili oggetto di perizia è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n.21 del 19/05/1982 e successive varianti.

I due immobili si presentano attualmente corrispondenti ai dati catastali e alle relative destinazioni.

#### **4. STATO DEI LUOGHI**

Gli immobili sono costituiti da:

1) ufficio situato al piano terra della palazzina. Le finiture esterne sono in buono stato, le pareti interne non presentano segni di deterioramento, così come i pavimenti in piastrelle, gli infissi, in alluminio con vetro doppio, risultano in buono stato di manutenzione e sono provvisti di avvolgibili in PVC. All'immobile si accede tramite scala condominiale dal portone su Viale Regina Margherita 98 e direttamente dal giardinetto privato da Via Sandro Pertini ove non è indicato il numero civico; dovrebbe risultare 2 essendo accanto al civico 4

2) box auto situato al piano primo sottostrada. Anche questo si trova in buone condizioni, le pareti non presentano segni di deterioramento, così come il pavimento. La finestra nella parete in fondo al box si trova in discrete condizioni.

All'immobile si accede tramite scala condominiale "A" dal portone su Viale Regina Margherita 98 e direttamente da rampa box su Via Sandro Pertini 4.

#### **5. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI**

L'intestatario catastale di entrambe le particelle risulta essere la società

fallita

[REDACTED]

[REDACTED].

## 6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni telematiche riguardo ai due immobili in oggetto risulta:

- Atto di acquisto a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di proprietà 1/1 contro [REDACTED] - Registro Generale n. 27385 – Registro Particolare n. 18025 – del 03/11/2008 - Notaio in Foggia Dott.ssa [REDACTED];

- Atto Amministrativo - Ipoteca legale a favore di [REDACTED] per un Capitale di € 160.466,49 e per un di Totale € 320.932,98 per la quota 1/1 contro [REDACTED]

- Registro generale n.1957 - Registro particolare n. 344 del 26/01/2011

## 7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

I beni si trovano in zona B di P.R.G. "zona parzialmente edificata e di completamento".

## 8. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

Il condominio è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n.21 del 19/05/1982 e successive varianti. Come riferito dall'attuale amministratrice dello stabile, sulle unità immobiliari della [REDACTED] sussiste un debito di € 290,66 al 30 aprile 2023; detti conteggi sono stati fatti sulla base del rendiconto esercizio 2021 e bilancio preventivo esercizio 2022/2023. La quota

mensile è pari ad € 17,00 come da bilancio preventivo esercizio 2022/2023

## **9. STIMA DEL VALORE DEI BENI**

Per quanto riguarda i criteri di valutazione, si è proceduto valorizzando separatamente i distinti immobili essendo costituiti da separate unità immobiliari e di diversa destinazione; i beni sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Dopo attenti sopralluoghi - dove si è proceduto a rilievi fotografici e metrici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Dati Secondo Semestre 2022);

Non risultano pubblicati i dati di stima per gli uffici, dunque ci si è riferiti alla stima partendo dai dati residenziali e passando alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto, confrontando i dati delle banche dati con i reali valori di mercato, sempre considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni specifici oggetto di studio.

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia: FOGGIA**

**Comune: STORNARA**

**Fascia/zona:**

**Periferica/OLTRE VIA REGINA MARGHERITA - VIA CASTELVECCHIO - VIA OBERDAN**

**Codice zona: D2**

**Microzona: 1**

**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	550	800	L	1,6	2,1	N
Box	Normale	450	550	L	1,8	2,2	N

Per le abitazioni situate in zona, l'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 550,00 €/mq Euro al metro quadro. Vengono utilizzati i valori minimi dell'osservatorio del ministero delle finanze poichè situati in una zona di scarso dinamismo del mercato immobiliare e poichè gli immobili sono destinati alla vendita all'asta, dunque sono privi della garanzia

relativa ad eventuali vizi del bene.

Il valore di 550,00 €/mq viene elevato a 600,00 €/mq vista la destinazione ad ufficio, che confrontata con altri immobili in vendita sul mercato, risulta essere paragonabile, ma più elevata di circa il 10%.

**Valore dell'immobile Ufficio:**

72,0 mq x 600,00 €/mq = 43.200,00 € che si arrotonda a **43.000,00 €**

**Valore dell'immobile Box:**

21,0 mq x 450,00 €/mq = 9.450,00 € che si arrotonda a **9.000,00 €**

**10. CONCLUSIONI**

I beni del fallimento in oggetto risultano essere costituiti da:

1) Immobile a destinazione Ufficio censito al N.C.E.U. del comune di Stornara al foglio 14, Particella 518, subalterno 24, cat. A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 72 mq, rendita €464,81 del valore stimato in 43.000,00 €. All'immobile si accede tramite scala condominiale "A" dal portone su Viale Regina Margherita 98 e direttamente dal giardinetto privato da Via Sandro Pertini ove non è indicato il numero civico; dovrebbe risultare 2 essendo accanto al civico 4.

**Valore dell'immobile Ufficio:**

72,0 mq x 600,00 €/mq = 43.200,00 € che si arrotonda a **43.000,00 €**

2) Immobile a destinazione box auto censito al N.C.E.U. del comune di

Stornara al foglio 14, Particella 518, subalterno 7, cat. C/6, classe 3, superficie 21 mq, rendita €59,65 All'immobile si accede tramite scala condominiale dal portone su Viale Regina Margherita 98 e direttamente da rampa box su Via Sandro Pertini 4.

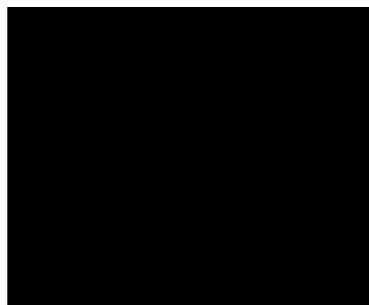
**Valore dell'immobile Box:**

21,0 mq x 450,00 €/mq = 9.450,00 € che si arrotonda a **9.000,00 €**

Roma, 23/05/2023

Il Consulente Tecnico

(Arch. Roberto Lancia)



**ALLEGATI**

- 1) Fotografie
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Visure catastali
- 4) Piano regolatore Generale
- 5) Ispezioni Ipotecarie
- 6) Verbale sopralluogo
- 7) APE