

PERIZIA TECNICA IN QUALITA' DI C.T.U. NELLA CAUSA

FALLIMENTO SAMA SNC DI PARADISI LOREDANA & C.

ONISS S

R.G. 1472/2017

Giudice Dott.ssa MONALDI Stefania

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

E

ALLEGATI

SEZ. DIST. DI TRIBUNALE DI PERUGIA**SEZIONE CIVILE****R.G. 1472/2017****G.I. DR.SSA MONALDI STEFANIA**

Vertenza promossa da: **FALLIMENTO SAMA SNC DI PARADISI
LOREDANA & C.**

con l'avv.to **COVINO Paola**

contro:

O Missis

con l'avv.to

Il sottoscritto **Geom. Daniele Lanuti** con studio a Gualdo Tadino in Via Flaminia, Km. 189,200 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 3943, e all'albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti d'Ufficio, presso il Tribunale di Perugia al Numero di Ruolo 2359, riceveva comunicazione di nomina.

Per quanto sopra, prestavo giuramento avanti al Giudice Dott.ssa MONALDI Stefania nell'udienza del 11.07.2017 e ricevevo incarico con il seguente quesito formulato in sede di udienza dal Sig. Giudice, come segue:

QUESITO

a) previo esame degli atti di causa ed espletati gli opportuni accertamenti presso l'ufficio del catasto e l'agenzia del territorio anche in ordine ai titoli di provenienza, individuare i beni oggetto della massa da dividere e verificarne l'appartenenza alle parti di causa;

b) previo sopralluogo descrivere, anche mediante una rappresentazione grafica e fotografica, i cespiti oggetto della massa da dividere indicandone gli esatti confini, gli estremi catastali ed ogni altro elemento utile all'identificazione anche alla luce dei titoli di provenienza;

c) predisporre un progetto di comoda divisione con gli eventuali conguagli in denaro;

d) ove i beni non siano comodamente divisibili, indicare le ragioni dell'accertata indivisibilità determinando il valore di mercato all'attualità e chiarendo i criteri di stima adottati e gli elementi di valutazione in concreto adottati;

e) determini il corrispettivo laddove alcuni dei condividenti abbiano avuto il godimento esclusivo dei cespiti;

f) accerti se gli immobili abbiano i requisiti della legittimità urbanistica e della commerciabilità ai sensi della Legge 28.02.1985 e successive modificazioni;

g) accerti le eventuali opere di miglioramento e/o manutenzione straordinaria dei cespiti determinandone il valore;

Inoltre in sede di giuramento nel verbale è stata inserita una specificazione ovvero quella di "verificare l'esistenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari oggetto di causa, aggiornando

se del caso la documentazione ipocatastale”.

Per semplicità e chiarezza di stesura del documento peritale, procederò a rispondere in primis a questo punto ed a seguire gli altri che vanno da a) a g).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come stabilito nel verbale di udienza, le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 14/09/2017 alle ore 15:30, presso l'immobile sito nel Comune di Sigillo in

Prima del sopralluogo ho preventivamente esaminato la documentazione contenuta nei fascicoli di parte, estratto planimetrie catastali, con il solo scopo di meglio comprendere la natura dei beni in fase di accesso.

All'inizio delle operazioni peritali, come documentato dal relativo verbale (All. 1), è intervenuta la Dott.ssa Sabrina Causio, in qualità di curatore del fallimento, alla presenza della quale abbiamo eseguito l'accesso.

Durante il sopralluogo ho provveduto a scattare la necessaria documentazione fotografica ed ho effettuato le misurazioni del bene.

DESCRIZIONE DEL BENE

Dalle visure catastali ed ipocatastali il fabbricato cielo terra risulta essere co-intestato ai Sig.ri _____ e _____, in regime di comunione dei beni.

Lo stesso è indentificato catastalmente al NCEU nel Comune di Sigillo al Foglio _____, con la particella _____ con i seguenti sub:

- Sub. Piano _____ categoria _____, classe _____, consistenza _____ mq, Sup. Catastale _____ mq, Rendita € 14,87;

- Sub. Piano , categoria . 4, classe , consistenza , vani,

Sup. Catastale . mq, Rendita € 218,72

Vedi visura catastale aggiornata (All. 2).

Il fabbricato è situato in una traversa in prossimità del centro storico, si sviluppa su 4 livelli, tutti fuori terra ed è contiguo ad altre proprietà.

L'appartamento individuato con il subalterno 6 è composto da ingresso, bagno e cantina, al piano terra, oltre al vano scala che serve il piano primo e secondo. Alla soffitta non praticabile si accede mediante una botola con scala retrattile, direttamente dal pianerottolo del secondo piano.

Nel secondo livello sono presenti due locali, divisi dal vano scala la cui destinazione risulta essere cucina e soggiorno.

Nell'ultimo piano abitabile sono posizionate due camere e da una delle quali si accede ad una veranda chiusa con infissi in alluminio.

Il garage formato da un unico vano, individuato con il subalterno 5, è posto al piano terra.

Nulla da aggiungere alla descrizione fatta nella relazione di stima del Fallimento 53/2010, dal collega Geom. Caini, circa la natura dei materiali di costruzione o le finiture, se non confermare lo scadente livello delle stesse.

Dal marzo 2012, epoca in cui è stata redatta la perizia e la relativa valutazione, è evidente che non sono state effettuate opere di manutenzione ed il bene risulta in completo stato di abbandono, come chiaramente visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

In considerazione di quanto sopra detto, ovvero che il bene non è più stato utilizzato, si escludono pure eventuali modifiche.

Ho comunque effettuato l'accesso agli atti (All. 4) inviando la richiesta per pec a l'ufficio urbanistica del comune di Sigillo presso il quale mi sono recato in data 05/01/2018 con lo scopo di verificare e prendere visione di eventuali altre autorizzazioni edilizie altre quelle già individuate e prodotte in precedenza.

Risposta ai quesiti

Verificare l'esistenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari oggetto di causa, aggiornando se del caso la documentazione ipocatastale".

Dalle verifiche effettuate mediante ispezione telematica per nominativo e per immobile, non risultano iscrizioni contro le parti.

La ricerca è stata eseguita nel periodo che va dal 01/11/2016 alla data di redazione della perizia.

Si allegano alla presente le ispezioni effettuate presso la conservatoria.

a) previo esame degli atti di causa ed espletati gli opportuni accertamenti presso l'ufficio del catasto e l'agenzia del territorio anche in ordine ai titoli di provenienza, individuare i beni oggetto della massa da dividere e verificarne l'appartenenza alle parti di causa;

I beni, in base alle verifiche catastali ed ipocatastali, alla data della stesura della presente perizia, risultano essere intestati ai Sig.ri

e _____ i in regime di comunione dei beni.

L'immobile è stato acquistato dai coniugi in data 30/12/1986 dal Sig. _____, con atto Notaio Sergiacomi numero

del repertorio, registrato il 19/01/1987 an n° 147.

Dallo stesso risulta pure un diritto condominiale sulla particella dove è stata realizzata la veranda.

Si allega l'atto depositato in conservatoria dei registri immobiliari (All. 3).

b) previo sopralluogo descrivere, anche mediante una rappresentazione grafica e fotografica, i cespiti oggetto della massa da dividere indicandone gli esatti confini, gli estremi catastali ed ogni altro elemento utile all'identificazione anche alla luce dei titoli di provenienza;

Il sopralluogo sul singolo bene oggetto di perizia ha consentito di verificare e fotografare lo stato attuale.

Trattandosi di un edificio a schiera, inteso come tipologia di fabbricati a stecca, lo stesso confine oltre che con la pubblica via, anche su più lati con i fabbricati contigui.

Dalla sola verifica catastale, la porzione di fabbricato confina a:

- Nord/Est con la particella n. di proprietà,
- Est con la particella 7 – Ente urbano;
- Sud con la particella di proprietà,

- Sud/Ovest con la particella di proprietà
- Ovest con Via Fazi Livio;

Tutte le coerenze sono riscontrabili nella allegata "documentazione catastale".

c) predisporre un progetto di comoda divisione con gli eventuali

conguagli in denaro;

Il bene oggetto di perizia non è divisibile in più unità immobiliari autonome e indipendenti.

d) ove i beni non siano comodamente divisibili, indicare le ragioni dell'accertata indivisibilità determinando il valore di mercato all'attualità e chiarendo i criteri di stima adottati e gli elementi di valutazione in concreto adottati;

Come visibile dalle planimetrie catastali allegate e come ho potuto accertare recandomi sul posto, che il fabbricato si sviluppa sostanzialmente su tre livelli, tenuto conto che il sottotetto non è praticabile.

Pertanto essendo presente un corpo scala che collega i tre piani, dove sono presenti due vani per livello, tra l'altro di dimensioni contenute, circa 12/15 mq. ciascuno, non vedo possibilità di divisione del bene.

Tra l'altro è presente un solo ingresso da Via Fazi Livio, dove è posto anche l'accesso carrabile al garage.

Insomma, vista la conformazione planimetrica, il solo ingresso e le contenute dimensioni del bene, non si vede una soluzione di divisibilità dello stesso.

METODO DI STIMA E DETERMINAZIONE SUPERIFICI

Al fine di determinare il valore venale degli immobili *de quibus*, si applica il metodo di stima "*sintetico-comparativo*" svolgendo le opportune indagini sugli immobili ubicati in zone limitrofe ed aventi caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso simili.

A tal fine sono stati consultati i valori di compravendita rilevati e

pubblicati con cadenza semestrale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (successivamente "OMI") dell'Agenzia del Territorio.

Si assume altresì come parametro di comparazione il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata ai sensi dell'allegato "C" al D.P.R. 138/1998.

Nota bene: i criteri di calcolo ex-all."C", D.P.R. 138/98, che definiscono la superficie "catastale", sono sostanzialmente coincidenti con quelli storicamente applicati per la determinazione della superficie "commerciale" (ai fini della valutazione di mercato);

Per la determinazione della superficie sono stati applicati i principi della superficie commerciale che si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq ed è riferito appunto alla superficie Lorda (L).

PARAMETRI GENERALI PER LA VALUTAZIONE

L'OMI fornisce, per il comune di Sigillo, il seguente intervallo di valori unitari di mercato (al metro quadrato di superficie commerciale) per il primo semestre dell'anno 2017 (ultimo dato disponibile) invariato rispetto a quello

del semestre precedente.

I parametri che fornisce questo strumento quali, Provincia, Comune, Fascia/Zona, Codice zona, Microzona, e Destinazione, consentono di individuare con precisione dove collocare l'immobile e forniscono una forchetta di prezzo che consente, in base ad altre caratteristiche del bene, di determinare il più probabile valore di mercato.

Maggiori informazioni posso essere reperite consultando il "GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE" scaricabile dal seguente link - http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/glossario_omi.pdf.

VALUTAZIONE IMMOBILE

PARAMETRI E VALUTAZIONE

Dati OMI relativi al primo semestre dell'anno 2014 (ultimo dato disponibile, vedi allegati), individuabili con i seguenti parametri:

Provincia: Perugia – Comune: Sigillo

Fascia/Zona: "Centrale/Centro"

Codice zona: B1 - Microzona: n. 1 - Destinazione: residenziale

Abitazioni di tipo economico - min=€ 560,00/mq, Vmax=€ 780,00 /mq;

Valore applicato € 450,00/mq., inferiore a quello minimo in quanto l'unità immobiliare necessita di interventi per renderla nuovamente abitabile.

- Appartamento Piano T-1-2 ----- mq. 125,00 x 1,00 = mq. 125,00

- Cantina Piano Terra ----- mq. 13,00 x 0,50 = mq. 6,50

- Veranda Piano Secondo ----- mq. 8,00 x 0,40 = mq. 3,20

- Garage Piano Terra ----- mq. 11,00 x 0,50 = mq. 5,50

- Superficie raggugiata ----- = mq. 140,20

Calcolo valore mq. 140,20 x €/mq. 450,00 = € 63.090,00

Arrotondato a € 63.000,00 (euro sessantatremila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato.

Pertanto potendo l'esecutato vantare sul bene, i diritti di proprietà pari a $\frac{1}{2}$, che con l'altra quota di $\frac{1}{2}$ riconducibile al Sig. formano l'intero, il valore della sua quota è pari a € 31.500,00 (euro trentunomilacinbquecento/00).

e) determini il corrispettivo laddove alcuni dei condividenti abbiano avuto il godimento esclusivo dei cespiti;

Alla data del sopralluogo il bene sembrerebbe inutilizzato visto lo stato di evidente abbandono.

f) accerti se gli immobili abbiano i requisiti della legittimità urbanistica e della commerciabilità ai sensi della Legge 28.02.1985 e successive modificazioni;

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato risulta essere stato edificato in epoca remota e sicuramente per la tipologia di materiale lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione in passato.

Dalla ricerca inoltrata presso i competenti uffici comunali è emersa una domanda di condono intestata a precedente proprietario del bene dove lo stesso nell'allegato anno di notorietà dichiara che l'abuso è stato realizzato nell'anno 1967.

L'autorizzazione in sanatoria n° 233 rilasciata in data 03/03/94

risulta essere l'ultimo titolo urbanistico riconducibile al bene e ai soggetti ai quali è attualmente intestato lo stesso.

Il progetto ed i relativi documenti progettuali estratti presso il comune di Sigillo in data 05/01/2018, sono allegati alla "documentazione urbanistica".

Non risulta che sia mai stato richiesto il certificato di abitabilità.

g) accerti le eventuali opere di miglioramento e/o manutenzione straordinaria dei cespiti determinandone il valore;

In questa fase non vedo la necessità di effettuare opere di manutenzione straordinaria in quanto non ho riscontrato evidenti problematiche, o infiltrazioni.

La presenza di escrementi, come visibile dalle foto, fanno pensare che in passato alcune finestre siano state lasciate aperte, quindi sarebbe opportuno effettuare controlli periodici sul bene per verificare che tutte le aperture siano ben chiuse.

Inoltre, visti gli eventi sismici dell'agosto 2016, ho inoltrato richiesta al comune di Sigillo, sempre mediante pec, di accertare se sull'immobile è stata presentata domanda di sopralluogo.

Con pec prot. 240 del 10/01/2018 ho ricevuto una comunicazione con la quale il comune dichiara che non risultano in archivio istanze di verifica post sisma 2016, almeno a nome degli attuali proprietari.

Conclusioni

Stando le cose come sopra descritte e sulla base di quanto accertato e rilevato, si viene di aver risposto ai quesiti di cui sopra, rendendosi

disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nello stesso tempo, la documentazione tecnica di corredo.

S'invia copia della presente con tutti gli allegati, ai legali con richiesta di trasmetterle ai rispettivi CTP e si resta in attesa delle osservazioni con i tempi stabiliti nel verbale di giuramento.

Con osservanza.

Gualdo Tadino li 10/01/2018



Segue integrazione a seguito dell'invio della bozza di perizia ai Ctp.

Come previsto, in data 10/01/2018, ho inviato la bozza di perizia e tutti gli allegati a mezzo pec mail (allegato 6), a l'Avv. Paola Covino.

In data 23/01/2018, ampiamente entro i termini previsti, ricevevo le osservazioni mediante pec (allegato 7).

L'avvocato nella breve relazione mi faceva notare un errore circa l'attribuzione errata del subalterno assegnato al garage, solo nella parte descrittiva, che ho provveduto a modificare nella presente relazione definitiva, risulta invece esatto nella parte relativa ai dati catastali.

In merito al secondo punto, si precisa che la verifica fatta dal sottoscritto in merito ad eventuali richieste di sopralluogo è stata fatta solo per accertarsi se a seguito delle recenti attività sismiche, il bene non sia stato oggetto di sopralluogo a seguito di richiesta.

Il bene alla data del sopralluogo non presenta danni tali da escludere opere di manutenzione straordinari.

Conclusioni

Stando le cose come sopra descritte e sulla base di quanto accertato e rilevato, si confermano le conclusioni in risposta al quesito riportate in grassetto nel corpo dell'elaborato peritale.

Con osservanza.

Gualdo Tadino li 09/02/2018



Il C.T.U.

(Geom. Lanuti Daniele)

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE CIVILE

R.G. 1472/20176

G.I. Dr.ssa MONALDI Stefania

Vertenza promossa da: **FALLIMENTO SAMA SNC DI PARADISI****LOREDANA & C.**

con l'avv.to COVINO Paola

contro:

C.

con l'avv.to

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI N. 1

DATA: 14/09/2017 ORA DI INIZIO: 15:30

LUOGO:

PRESENTI: DOMENICA PASQUA CAUSIO (CURAZORE)

Parte attrice: NESSUNO

Parte convenuta: NESSUNO

Altri: NESSUNO

Oltre al sottoscritto CTU, Geom. LANUTI Daniele

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Alle parti presenti si da lettura del quesito formulato dal Sig. Giudice nell'ordinanza del 11/07/2017, come segue:

- a) previo esame degli atti di causa ed espletati gli opportuni accertamenti presso l'ufficio del catasto e l'agenzia del territorio anche in ordine ai titoli di provenienza, individuare i beni oggetto della massa da dividere e verificarne l'appartenenza alle parti di causa;
- b) previo sopralluogo descrivere, anche mediante una rappresentazione grafica e fotografica, i cespiti oggetto della massa da dividere indicandone gli esatti confini, gli estremi catastali ed ogni altro elemento utile all'identificazione anche alla luce dei titoli di provenienza;
- c) predisporre un progetto di comoda divisione con gli eventuali conguagli in denaro;
- d) ove i beni non siano comodamente divisibili, indicare le ragioni dell'accertata indivisibilità determinando il valore di mercato all'attualità e chiarendo i criteri di stima adottati e gli elementi di valutazione in concreto adottati;



e) determini il corrispettivo laddove alcuni dei condividenti abbiano avuto il godimento esclusivo dei cespiti;

f) accerti se gli immobili abbiano i requisiti della legittimità urbanistica e della commerciabilità ai sensi della Legge 28.02.1985 e successive modificazioni;

g) accerti le eventuali opere di miglioramento e/o manutenzione straordinaria dei cespiti determinandone il valore;

ESISTENTE LE OPERAZIONI PULIZIA, ACQUA FREDDA
DELLE PARTI SI È EFFETTUATO L'ACCESSO
AL BENE, PRODOTTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
EDI EFFETTUATE MISURAZIONI DEL BENE -
ORE CAFFÈ DEL GIORNO 16:00

L.C.S.

Per le foto. SADA SNC

IL CAUSARE

Sobbe C.

