

TRIBUNALE DI LATINA – Sezione Fallimentare

Consulenza tecnica di Ufficio nel fallimento n. 38/04 di

“ Tessil Lazio di Ciuffa Giuseppe ” -

Giudice Delegato Dott. Antonio Lollo

Curatore Dott. Ermanno Principi

.....

A seguito di richiesta del Curatore fallimentare tendente alla nomina

di un perito stimatore dei beni immobili acquisiti al fallimento, in data

08/4/2014 sono stato nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto per la

determinazione del valore del bene immobile acquisito all'attivo

fallimentare.-

Ho provveduto quindi a richiedere copia dell'atto di vendita

dell'11/02/2001 rep. n. 108259 a favore della Sig.ra Ciuffa Paola che è
stato oggetto della sentenza n. 693/11 passata in giudicato e non

appellata dal Sig. Ciuffa Giuseppe.- Tale atto è relativo al passaggio di
proprietà della costruzione per civile abitazione sita in Affile, al vicolo

Puccinelli n. 18.-

Ho provveduto inoltre ad acquisire la certificazione catastale
completa del suddetto immobile che viene allegata alla presente

relazione.-

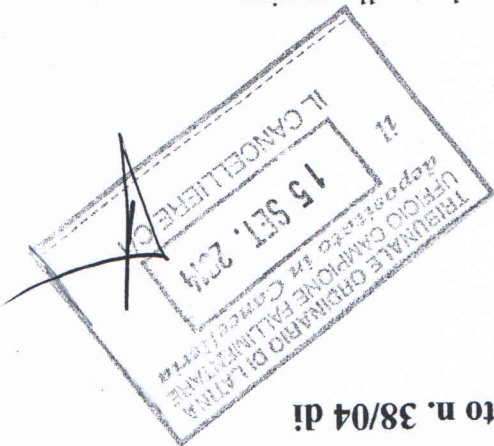
Mi sono recato infine in quel di Affile in provincia di Roma al fine

di prendere visione dell'immobile alla presenza del Sig. Ciuffa

Giuseppe che, seppure saltuariamente, detiene tuttora l'immobile.-

Procedo quindi di seguito alla sua dettagliata descrizione.-

Descrizione dell'immobile



Sdr

L'immobile acquisito al fallimento è situato nell'abitato di Affile, provincia di Roma, vicino al confine con la provincia di Frosinone ed a breve distanza dall'abitato di Altipiani di Arcinazzo e l'abitato di Subiaco, a circa quota 684 s. l. m. - L'abitato di Affile è un modesto centro di non recente formazione con circa 1.500 abitanti stabili -

Il fabbricato in oggetto è situato alla periferia del centro abitato ed ha accesso dal vicolo Puccinelli al civico n. 18. - Trattasi di un vecchio edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. -

Dalla vicina strada provinciale Subiacense si diparte una breve strada comunale in salita già nel centro abitato, dalla quale inizia il vicolo Puccinelli che, inizialmente, costeggia alcuni fabbricati di proprietà di terzi ed in pratica termina appena raggiunto l'immobile oggetto della presente relazione, al civico n. 18. -

Al piano terra sulla sinistra si accede direttamente nel soggiorno il quale immette nella cucina e quindi nel bagno ricavato sottostante la scala interna che porta ai piani superiori. Sempre dal vicolo Puccinelli, di fronte il civico n. 18 vi è il bagno esterno all'abitazione (nella denuncia di accatastamento è indicato come ripostiglio). -

Sempre al piano terra, prima dell'ingresso al soggiorno dell'abitazione, sulla sinistra vi è una stretta scala esterna a due rampe che immette nel piano primo composto da due camere da letto che affacciano sul balcone, dal bagno e da una altra camera da letto sovrastante il bagno esterno del piano terra. - Il piano primo ha comunque accesso anche dalla scala interna che collega tutti i piani dell'abitazione. -

Dalla stessa scala interna si raggiunge il piano secondo dell'abitazione composto anche questo da tre camere da letto e bagno ed è sottostante il tetto di copertura a due falde. -

Proseguendo per pochi metri il vicolo Puccinelli, sulla sinistra e sottostante il locale cucina del piano terra si percorre una breve scalinata che termina in una area a servizio della costruzione in oggetto e della costruzione successiva di proprietà Abbaiati Rita. - Detta area a servizio consente l'accesso alla cantina composta da un unico vano sottostante il soggiorno del piano terra e nella parete di fondo vi è una grotta, probabilmente di antica origine, sottostante sia il vicolo Puccinelli sia il bagno esterno del piano terra. -

Sempre dall'area di servizio, sulla sinistra, vi è un modesto appezamento di terreno, in notevole pendenza ed attualmente completamente abbandonato, che fa parte integrante dell'immobile in oggetto ed ha dimensioni di circa 6,00 x 14,00 mt. e superficie di 85,00 mq. -

In base ai rilievi eseguiti l'abitazione sviluppa una superficie utile a piano terra di 38,30 mq. oltre a 7,30 mq. di balcone, al piano primo 44,08 mq. oltre a 7,30 mq. di balcone, al piano secondo 44,08 mq. ed al piano seminterrato 19,24 mq. con esclusione della grotta retrostante. -

L'edificio è di vecchia costruzione, sicuramente precedente il 1° settembre 1967, e sicuramente da tale data non ha subito variazioni richiedenti provvedimenti edilizi autorizzativi. - Lo stesso immobile risulta solo parzialmente occupato da pochi e modesti immobili di

vecchia fattura a dimostrazione che lo stesso è utilizzato solo saltuariamente dal Sig. Giuffa Giuseppe.-

Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Affile in ditta "Ciuffa Fabiola nata ad Avezzano il 123/10/1967 proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni" ed è distinto al F° 14 particella 158, categoria A/4 classe 1 per la consistenza di vani 10 e rendita di €. 253,06.- Confina con propr. Abbatati Giuseppe, propr. Mari Luisa, vicolo Puccinelli salvo altri.-

Il terreno annesso alla costruzione è censito al Catasto Terreni del Comune di Affile in ditta " Ciuffa Giuseppe nato a Affile il 24/06/1938 proprietà per 1000/1000 " ed è distinto al F° 14 particella 242 seminativo erborato di Ha. 0.00,85 con R.D. €. 0,86 e R.A. €. 0,53.- Confina con propr. Abbatati Luisa, propr. Provincia di Roma e propr. Mari Luisa salvo altri.-

La costruzione è realizzata interamente con muratura piena di pietrame calcareo e pietrame tufaceo con solai in latero-cemento e solo pochi tramezzi divisori in mattoni forati.- La parete esterna lato Sud che sovrasta il confinante edificio di proprietà di terzi è stranamente rivestita con pannelli di eternit/amianto che andrebbero rimossi.-

I pavimenti del soggiorno, cucina e camere da letto sono in marmittioni di graniglia 40x40 cm. mentre quelli dei bagni sono in ceramica come pure le pareti verticali, solo parzialmente rivestite.- Le porte interne sono in compensato di abete verniciate mentre gli infissi esterni ed il portoncino di ingresso sono in alluminio anodizzato e le finestre provviste di persiane.- Tutti i locali sono privi di riscaldamento; solo il soggiorno è dotato di camino mentre cucina e

bagni sono dotati di acqua corrente e scarico nella fognatura

comunale.-

Valutazione immobili

Il fine ultimo della presente relazione è quello di procedere alla stima degli immobili acquisiti al fallimento così che gli stessi possano essere collocati sul mercato al giusto valore commerciale.-

E' ormai principio fondamentale della dottrina estimativa che un bene economico ha valori diversi a seconda del metodo di stima; ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio o aspetto che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.-

Nel caso specifico il motivo della stima chiede di conoscere tra gli aspetti economici quello che sia idoneo per procedere alla vendita, vale a dire determinare il suo probabile valore venale che non è altro che il valore che il bene assume sul mercato.-

La stessa dottrina estimativa accetta quello che suole chiamarsi Metodo Comparativo nel più assoluto rigore della sua logica.-

Esso si sintetizza nello :

- accertare i prezzi ;

- procedere ad una serie di accertamenti circa compravendite di

immobili simili a quello in esame effettivamente avvenute;

- riferire questi valori alla unità di misura che per gli appartamenti di

abitazione è il metro quadrato di superficie utile mentre per i

terreni è la superficie reale;

- stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare.-

In ossequio, quindi, a tale principio ho provveduto alla valutazione degli immobili in oggetto eseguendo una attenta ed approfondita indagine di mercato circa le recenti compravendite eseguite in territorio del comune di Affile e dei comuni limitrofi (Subiaco ed Altipiani di Arcinazzo) essendo il mercato della zona a me completamente conosciuto. - Ho provveduto inoltre a consultare il sito dell' Agenzia del Territorio-Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune in oggetto. -

Sia le informazioni assunte sulla piazza di Affile che le quotazioni del Mercato Immobiliare concordano nello stabilire per la tipologia in oggetto un prezzo relativo alla superficie lorda variabile fra 800,00 e 1.150,00 euro il metro quadrato

Considerato il pessimo stato di conservazione ritengo opportuno attribuire all'immobile in oggetto valori riferiti invece alla superficie utile come segue :

a)- valore unitario dell'edificio ad uso residenziale €. 700,00

b)- valore unitario del locale cantina €. 300,00

c)- valore unitario del terreno annesso alla costruzione €. 50,00/mq.

Applicando i suddetti valori unitari alle singole superfici degli immobili in oggetto si determina il valore commerciale degli stessi nella misura che segue :

1)- valore della abitazione composta da tre piani fuori terra :

mq. 126,46 x €. 700,00 €. 88.522,00

2)- valore del locale cantina :

mq. 19,24 x €. 300,00 €. 5.772,00

3)- valore del terreno annesso alla abitazione :

mq. 85,00 x €. 50,00 =

€ 4.250,00

Totale € 98.544,00

ed in c. t. €. 98.000,00.-

Formazione del lotto di vendita

Edificio in Affile (Roma) sito in vicolo Puccinelli al civico n. 18

composto da tre piani fuori terra collegati da scala interna ed esterna e

piano seminterrato adibito a cantina. - L'abitazione è composta da

piano terra da soggiorno, cucina, bagno ed altro bagno esterno; al

piano primo da tre camere da letto e bagno come pure al piano

secondo. - Trattasi di vecchia costruzione in muratura piena di pietra

calcareo e tufaceo avente superficie utile totale di mq. 126,46 oltre la

cantina di mq. 19,24. - All'edificio è annesso un modesto

appezamento di terreno sottostante della superficie di mq. 85 avente

accesso da area in comune con altro immobile adiacente. -

Il fabbricato è censito in Catasto Fabbricati al F° 14 con la particella

158 per la consistenza di vani 10 e confina con propr. Abbatati

Giuseppe, propr. Mari Luisa, vicolo Puccinelli, salvo altri. -

Il terreno è censito in Catasto Terreni al F° 14 con la particella 242

di mq. 85 e confina con propr. Abbatati Luisa, propr. Provincia di

Roma, propr. Mari Luisa salvo altri. -

Prezzo a base d'asta €. 98.000,00.-

Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto. -

Il Consulente di Ufficio

(Attn. Enrico Iraec)