

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Fallimento n.11/2023



Giudice : Dott.ssa C.Marino

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

Fallimento n. 11/2023 - “GE.SA. s.n.c. di Sanna Leonardo C.”

Con comunicazione dell'11.04.2024, il Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Cecilia Marino, approvava il programma di liquidazione proposto da Curatore del Fallimento, Dott. Paolo Sotgiu, il quale provvedeva alla nomina del sottoscritto geom. Giambattista Carboni iscritto all'Albo dei Geometri di Sassari al n. 1713 ed a quello dei C.T.U. del Tribunale di Sassari, quale perito estimatore per la stima dei immobili caduti nella odierna procedura.

RELAZIONE

Allo scopo di verificare la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto della valutazione, lo scrivente, alla presenza del Curatore, Dott. Paolo Sotgiu, ha provveduto ad accedere presso l'immobile caduto nell'odierno fallimento in data 23.01.2025 alle ore 15,30, rilevando gli elementi utili alla definizione della stima, individuando, altresì, le condizioni concorrenti alla valutazione stessa, accertando quanto segue:

BENI IMMOBILI

Edificio unifamiliare in Olbia in Via Trieste n. 13

Il bene caduto nell'odierno Fallimento è stato individuato in un edificio unifamiliare sito in Comune di Olbia nella Via Trieste n.13, articolato con un piano terra ed un piano primo, il tutto così descrivibile:

Piano terra

Il livello di piano in esame ha accesso diretto dalla Via Trieste mediante un portoncino che immette all'interno di un ampio soggiorno-pranzo, con annessi locale cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 36,90 ed una superficie lorda di mq. 44,80, aventi altezza interna pari a mt.

2,70.

Esternamente al piano terra, si rileva la presenza di un piccolo cortile di proprietà esclusiva della superficie di mq. 2,95 circa.

Il livello di piano in esame evidenzia strutture di fabbrica del tipo murario, solai del tipo misto, pavimenti interni in gres ceramico, rivestimenti in ceramica 20x20, porte interne in parte a battente in legno massello ed in parte “a scomparsa”, infissi esterni in alluminio anodizzato elettrocolore verde provvisti di vetrocamera, pezzi sanitari e rubinetteria di tipo ordinario, impianto idrico sottotraccia, impianto fognario in pvc del tipo pesante, impianto elettrico sotto traccia con placche monocolori bassa gamma tipo bTicino, intonaci e tinteggiature del tipo civile, il tutto in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Il piano terra di cui sopra non presenta impianto di riscaldamento centralizzato e/o climatizzazione.

Piano primo

Il livello di piano in esame ha accesso attraverso una scala a chiocciola che si diparte dal soggiorno-pranzo del piano terra, ed è composto da un unico vano utilizzato come camera da letto della superficie utile di mq. 7,40 e superficie lorda di mq. 11,30, con altezze interne pari a mt. 2,40 all’imposta e mt. 2,70 al colmo.

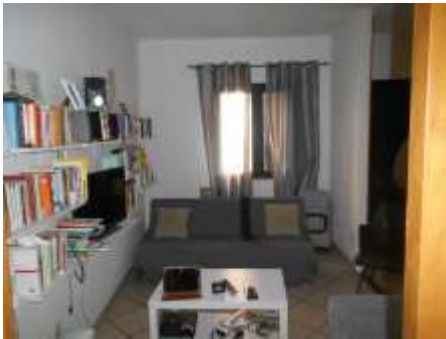
Il piano primo evidenzia strutture di fabbrica del tipo murario, solai del tipo misto, pavimenti interni in gres ceramico, impianto elettrico sotto traccia con placche monocolori tipo bTicino, impianto di climatizzazione insufficiente con la presenza di n.1 pompa di calore tipo split “Daikin da 9000 BTU, il tutto in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

A completamento della descrizione di cui sopra, si vedano le foto che seguono:

Veduta prospetto sulla Via Trieste



Veduta interni piano terra



Veduta interni piano primo



Presso il N.C.E.U. l'immobile risulta intestato ai

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con i seguenti identificativi:

Foglio mappale	sub.	categ.	classe	consistenza	rend.catast.
----------------	------	--------	--------	-------------	--------------

30	237	1	A/3	1[^]	3 vani	209,17
-----------	------------	----------	------------	----------------------	---------------	---------------

Per quanto concerne l'identificazione catastale e la relativa planimetria giacente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – N.C.E.U., si conferma che gli stessi identificano esattamente il bene caduto nell'odierno Fallimento, risultando conformi allo stato di fatto rilevato in sopralluogo.

Per quanto riguarda la classificazione urbanistica dell'area oggetto di valutazione, la stessa ricade all'interno della zona d'ambito del P.U.C. del Comune di Olbia all'interno della sottozona B1, zona residenziale da ristrutturare, all'interno della quale è prevista da destinazione d'uso abitativa, così come quella del bene in esame.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Allo scopo di accertare la regolarità urbanistica del bene in valutazione, lo scrivente ha provveduto ad eseguire accesso presso lo sportello dell'edilizia privata del Comune di Olbia, rilevando che l'immobile di cui trattasi è stato realizzato mediante progetto di ristrutturazione e parziale demolizione approvato con Concessione Edilizia n. 1197 del 30.01.2001.

Il confronto fra gli elaborati di progetto giacenti presso il Comune di Olbia e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente, ha permesso di accertare che l'edificio è da ritenersi urbanisticamente regolare.


ESISTENZA di VINCOLI

Il fabbricato caduto nell'odierno fallimento, ricade su area sottoposta a vincolo idrogeologico Hg0 – nessuna pericolosità di cui all'art. 34 bis del P.A.I. della Regione Sardegna, sulla quale ha competenza primaria il Comune di Olbia che, per dette aree, NON prevede alcuna limitazione di tipo edilizio.

Si rileva l'inclusione dell'area all'interno del P.P.R. – ambito 18 che non prevede limitazioni di tipo edilizio.

Non si rileva la presenza di ulteriori vincoli.

STATO di OCCUPAZIONE del BENE

Il bene caduto nell'odierno Fallimento, è occupato dal , proprietario del bene per la quota di 1/5, senza alcun tipo di contratto

A completamento della relazione, è ora necessario affrontare la parte relativa al valore venale del bene, che può essere così impostato:

CRITERI DI STIMA

Nell'ambito della valutazione dell'immobile in esame è necessario procedere

mediante l'utilizzo del metodo sintetico-comparativo con offerte di immobili simili rilevate nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione, del superamento tecnico e delle concezioni costruttive, oltrechè dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevata in sopralluogo.

La stima terrà conto della zona all'interno della quale insiste il bene in valutazione, che risulta individuata come area centrale dell'abitato di Olbia, nel comparto che comprende la Piazza e la Chiesa di San Simplicio, distante circa mt. 150 dal bene in esame, la stazione ferroviaria, sita a circa 350 metri, numerosi locali, ristoranti e B&B di medio livello commerciale, nel complesso da definirsi come zona di limitato valore, con elevata presenza di edifici monofamiliari o piccole palazzine multipiano di ordinaria tipologia edilizia.

Il comparto risulta dotato di tutti i servizi primari e secondari, anche se la viabilità pubblica risulta strutturata con arterie molto ristrette, come la Via Trieste, perlopiù a senso unico.

Nel complesso il comparto in esame risulta mediamente appetibile, destinato ad una platea di operatori finanziari di limitate possibilità economiche, anche se l'ordinarietà degli immobili ed i prezzi non elevati, conduce ad un mercato immobiliare vivace con numerose transazioni.

A dispetto della zona di ordinario livello commerciale, il bene in esame risulta essere costituita da un immobile gradevole, edificato con ricerca di particolari costruttivi interessanti (modanature della copertura in granito, infissi di buona e recente fattura, portoncino d'ingresso blindato, copertura a tetto con tegole coppi, facciata ristrutturata di recente, etc.), sommata alla configurazione di edificio autonomo unifamiliare privo di condominio, elementi, questi, che conferiscono al bene una plusvalenza rispetto agli altri edifici della zona, da valutarsi nella misura

del 10%.

In merito ai valori propri da applicare alla stima sintetica comparativa, lo scrivente ha eseguito un'indagine conoscitiva del mercato praticato nella zona rilevando le quotazioni alle quali fare riferimento, avvalendosi in seconda battuta della banca dati dell'Agenzia del Territorio disponibile in rete che fornisce le quotazione medie degli immobili per microzona censuaria e delle quotazione del Borsino Immobiliare, anch'esso consultabile presso lo specifico sito.

L'esame delle tre direttrici di riferimento, ha permesso di accertare i seguenti valori:

- l'indagine nella zona ha permesso di rilevare una buona appetibilità degli immobili, con comparabili rilevati nella vicina Via Fiume d'Italia nella misura di €. 2.500,00/mq. (immobile di qualità superiore non utilizzabile per l'odierna valutazione), oppure un altro immobile in vendita nella limitrofa Via Piave sulla base di €. 1.620,00/mq., mentre non si rilevano immobili in vendita nella medesima via Trieste;
- Valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate – codice zona B.1 – microzona 1, valori compresi fra gli €. 1.300,00 e gli €. 1.900,00/mq. lordo;
- Borsino Imm.re – valore medio 1.800,00/mq. lordo.

Come può osservarsi, molti dei valori ruotano intorno alle quotazioni più alte, per cui si ritiene di assumere una media fra i valori più elevati, per cui avremo:

$$€. 1.800,00 + €. 1.900,00 / 2 = €. 1.850,00/mq. lordo$$

da apprezzare ulteriormente della percentuale del 10% grazie alla qualità delle finiture dianzi esposte, per cui avremo:

$$€. 1.850,00 + 10\% = €. 2.035,00/mq. lordo.$$

Per quanto concerne le pertinenze, il terrazzo al piano primo verrà valutato nella

consueta percentuale del 30%, mentre il cortile, data la sua limitata superficie, verrà computato nella misura del 50% del valore del bene principale.


A questo punto è possibile proporre la stima secondo la metodologia sintetico-comparativa dianzi citata :

Stima sintetico - comparativa

Foglio 30 mappale 237 sub.1

Piano terra	mq.	44,80 x €.	2.035,00/mq. =	€.	91.168,00
• cortile	mq.	2,95 x €.	2.035,00/mq. x 50% =	€.	3.001,62
Piano primo	mq.	11,30 x €.	2.035,00/mq. =	€.	22.995,50
• terrazzo	mq.	10,00 x €.	2.035,00/mq. x 30% =	€.	<u>6.105,00</u>
Sommano complessivamente				€.	123.270,12
ed in cifra tonda				€.	123.000,00

diconsi euro centoventitremila/00 che rappresentano, a parere dello scrivente, il valore venale complessivo dell'unità immobiliare caduta nell'odierno fallimento.

A questo punto, considerato che il bene rientra nel l'odierno Fallimento solo per la quota di 1/5 di proprietà , il valore della quota è così calcolata:

Valore €. 123.000,00 x 1/5 = €. **24.600,00**

diconsi **euro ventiquattromilaseicento/00** che rappresentano, a parere dello scrivente, il valore venale della quota relativa al fabbricato in Olbia in Via Trieste n.13 caduta nell'odierno fallimento.



A questo punto è possibile proporre il seguente lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/5 di un edificio a due piani fuori terra sito in Comune di Olbia, in

Via Trieste n.13, distinto al N.C.E.U. al foglio 30 mappale 237 sub.1, articolato con un piano terra composto da 2 vani ed accessori della superficie lorda di mq. 44,80 ed utile di mq. 36,90, ed un piano primo composto da un unico vano della superficie lorda di mq. 11,30 ed una superficie utile di mq. 7,40, con annessi piccolo cortile al piano terra e terrazzo al piano primo.

L'immobile è urbanisticamente regolare, ed è libero da locazioni registrate, ma risulta occupato da terzi senza titolo.

L'edificio confina con la Via Trieste, con proprietà 


Prezzo per la vendita

€. 24.600,00

Sassari li 02 ottobre 2025

Il tecnico incaricato

