
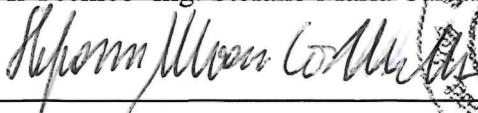
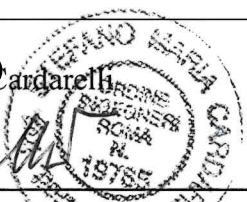


TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

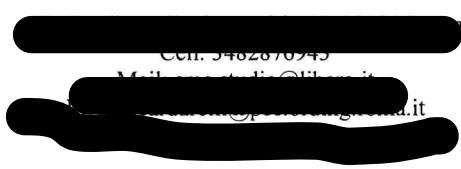


Liquidazione Giudiziale **n. 472/2023 – Gesim 79 s.r.l.**
Giudice Delegato **dott. Francesco Cottone**
Curatore: **dott. Giampiero Sirleo**

Relazione di stima

Unità immobiliare in multiproprietà
Via Monterotta 18 - Sestriere (TO) Palace 2

 Cardarelli



Ing. Stefano Maria Cardarelli


Cell. 3482870743
Mail 


INDICE

Sommario

1.	PREMESSA	3
2.	LOCALIZZAZIONE E COLLEGAMENTI	3
3.	ANALISI DEI TITOLI EDILIZI E CATASTALI	5
4.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
5.	ASPETTI AMMINISTRATIVI DELLA MULTIPROPRIETA'	6
6.	UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA.....	7
7.	STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ALLO STATO ATTUALE.....	8
8.	CONCLUSIONI	10

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Stefano M. Cardarelli è stato incaricato dal Giudice Delegato Dott. Francesco Cottone - su istanza del Curatore della Liquidazione Giudiziale Dott. Giampiero Sirleo - quale perito estimatore dell'unità immobiliare in multiproprietà sita in Via Monterotta 18 all'interno del complesso denominato Palace 2 nel Comune di Sestriere (TO).

L'incarico prevede la redazione di perizia di stima del valore di mercato del complesso immobiliare alla data attuale.

2. LOCALIZZAZIONE E COLLEGAMENTI

Sestriere è il comune più alto d'Italia (2035 m sul livello del mare). Si trova sull'omonimo colle che mette in comunicazione la Val Chisone e la Valle di Susa ad un centinaio di chilometri dalla città di Torino ed a circa 30 km dal confine francese del Monginevro a cui è collegato anche da impianti di risalita e piste di sci.

Si tratta di una rinomata località sciistica che si avvantaggia anche della vicinanza alla città di Torino (dalla quale è raggiungibile in circa 1 h e 30 di auto o di treno sino ad Oulx collegata a Sestriere da un servizio di autobus con una percorrenza di circa 30 minuti) e al contempo, alla Francia (con un collegamento diretto da Parigi via treno sino alla stazione di Oulx)

Deve il suo recentissimo sviluppo a Giovanni Agnelli, fondatore della FIAT che fece costruire negli anni 30 del '900 due alberghi (noti come *le torri*), che seguono i temi del razionalismo italiano dell'epoca e , tre funivie, dando così impulso al territorio.

Il Comune nacque nel 1935. E' sostanzialmente fondato esclusivamente sul turismo e fa parte, insieme alle località di Claviere, Sauze d'Oulx, Cesana, San Sicario e Pragelato del comprensorio sciistico della Via Lattea che vanta 212 piste e 70 impianti di risalita, per una lunghezza di 400km, 120 dei quali innevati artificialmente.

È, quindi, luogo a vocazione turistica con strutture moderne e funzionali.



3. ANALISI DEI TITOLI EDILIZI E CATASTALI

L'unità è pervenuta in proprietà alla GESIM Srl da parte della sig.ra Angela Fabbianelli in data 2/8/2002 per atto del notaio Antonio Privitera Rep 26720 Racc. 14276.

In precedenza, la sig.ra Angela Fabbianelli aveva acquisito il bene dalla PALACE SESTRIERE DUE Srl in data 14/12/1985 per atto del notaio Claudio Cerini rep. 57317 Racc. 11559.

Il complesso Palace 2 è stato edificato dalla Palace Sestriere su un'area di complessivi mq 8646 che era distinta in catasto terreni Comune censuario di Champlas du Col fg 1 mappale 187 e fg 8 mappali 104 (parte), 103, 743, 108 (parte), 687 (parte), 101, 109 (parte), 686 (parte), 56, 55, 110 (parte), 655, 59, 52 (parte) e 657 in virtù di concessione edilizia del Comune di Sestriere n. 11/84 e successive varianti del 9.9.1985 e del 10.9.1985. Attualmente l'immobile nel suo complesso è regolarmente presente nelle mappe catastali del comune di Sestriere al foglio 8 particella 52 (Allegato 6)

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Palace 1 ed il Palace 2 sono due complessi residenziali di moderna costruzione siti a pochi metri di distanza l'uno dall'altro in Via La Glesia 11 e l'altro in Via Monterotta 18, all'inizio dell'abitato di Sestriere in un contesto curato e tipicamente di montagna seppur, come detto, di relativamente recente edificazione.

Il complesso Palace 2 è costituito da 147 unità abitative arredate collocate in un unico corpo di fabbrica di 4 piani fuori terra, 149 posti auto singoli collocati in autorimesse sottostanti il fabbricato, parti comuni interne ed aree esterne a verde e parcheggio.

L'edificio è su base rettangolare con un fronte di circa 190 metri e una profondità di circa 12 metri, si sviluppa parallelamente alla strada di via Monterotta sorge ai margini del centro abitato. La struttura, a carattere moderno, è caratterizzata da facciate con terrazzi

continui su tutti i livelli.

L'edificio è così disposto:

- Piano primo interrato: autorimessa
- Piano secondo interrato: autorimessa
- Piano terra: servizi comuni
- Piano primo: abitazioni
- Piano secondo: abitazioni
- Piano terzo: abitazioni

Il Residence offre servizi comuni quali: pulizie, animazione e miniclub, area fitness, sauna finlandese, reception e sorveglianza notturna 24h, minimarket, wi-fi gratuito zona bar/hall, sala tv hd per proiezione eventi sportivi, zone riservate per il gioco carte, sala giochi ragazzi, lavanderia/stireria a gettoni

Gli appartamenti sono tutti dotati di angolo cottura attrezzato con frigorifero sottopiano da incasso, piano cottura elettrico o a gas, lavastoviglie, pentolame e stoviglie, bagno con doccia e asciugacapelli, biancheria da bagno, da letto e da tavola nonché televisore, telefono, cassaforte, terrazzo attrezzato vista monti/piste nonché relativo posto auto in garage non custodito.

La struttura è organizzata con due tipologie di alloggi

- I trilocali (40 mq.) fino a 5 posti letto sono composti da soggiorno con divano letto doppio, cameretta con letto a castello, camera matrimoniale e terrazzo.
- i bilocali (36 mq.) fino a 4 posti letto sono composti da soggiorno con divano letto doppio, camera matrimoniale e terrazzo.

5. ASPETTI AMMINISTRATIVI DELLA MULTIPROPRIETA'

Le unità in questione sono in regime di comproprietà pro-indiviso vincolata (come tutte le restanti unità del complesso) a destinazione residenziale con gestione unitaria secondo

un regolamento per atto Notaio Marocco di Torino del 25.9.1985 rep. 84740. (Allegato 4)
Ciascuna quota è indivisibile e ad ogni quota spetta il diritto di godimento perpetuo
turnario esclusivo di una predeterminata unità abitativa esclusivamente per un
predeterminato periodo di tempo ogni anno individuato nell'atto di acquisto.

I periodi previsti sono:

- 1) Dal 1° novembre al 7 gennaio
- 2) Dall'8 al 19 gennaio
- 3) Dal 20 al 31 gennaio
- 4) Dall'1 al 14 febbraio e dal 15 giugno al 15 luglio
- 5) Dal 15 a fine febbraio e dal 17 agosto al 17 settembre
- 6) Dall'1 al 10 marzo
- 7) Dall'11 al 20 marzo
- 8) Dal 21 al 31 marzo
- 9) Dall'1 al 15 aprile, dall'1 al 14 giugno e dal 16 al 31 luglio
- 10) Dal 16 aprile al 15 maggio e dall'1 al 16 agosto.

6. UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

L'unità abitativa oggetto della presente stima è l'unità n. 39 del Palace 2 e consente
l'utilizzo, secondo lo schema sopradetto dei turni temporali, per il periodo 10 ovvero dal
16 aprile al 15 maggio e dall'1 al 16 agosto.

Si tratta di un bilocale (circa 36 mq.) sito al piano terzo, completamente arredato e
dispone di 5 posti letto. (Allegato 1, 2, 3 Pianta tipo)

È composto, da ingresso con guardaroba, soggiorno con divano letto, un angolo cottura,
camera da letto, bagno con doccia e balcone. È dotato di riscaldamento centralizzato e
posto auto riservato al piano interrato.

7. STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ALLO STATO ATTUALE

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e, secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia è una scelta indotta dall'analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. Si sottolinea come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza minore di quelli indiretti.

Per la determinazione del valore dell'immobile si procederà in maniera diretta con metodo sintetico comparativo utilizzando un'analisi del mercato immobiliare della zona.

Sono state condotte indagini a livello delle agenzie immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione tende alla determinazione del più probabile valore di mercato che sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

È stata effettuata, quindi, un'indagine tecnico economica e sono state consultate

alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione degli immobili col metodo del "confronto" a corpo.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni, essendo questi dati concreti relativi a contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni: - eguale destinazione d'uso - eguale area di mercato - eguale periodo economico - eguale classe economica e tipologia strutturale.

Nel caso di specie, poi, trattandosi di quella che viene comunemente definita una "multiproprietà" è stato necessario esaminare e tenere in considerazione, oltre ai normali parametri di valore, anche il fattore connesso con la durata di utilizzo dell'immobile.

Le unità prese a confronto sono ubicate non solo nella medesima zona urbanistica, ma sono state reperite e prese in esame numerose offerte nel medesimo complesso Palace 2 rappresentando che numerosi sono risultati gli immobili in vendita all'interno di detto complesso il che, per come si dirà di seguito, ha una sua rilevanza anche ai fini della stima.

In particolare, le offerte fanno riferimento alle due tipologie di unità in vendita: bilocali e trilocali.

In considerazione della particolarità delle unità – cioè, vendita di multiproprietà per differenti durate di tempo nell'arco dell'anno – si è scelto di valutare il parametro del valore del bene in riferimento alla singola giornata di possesso.

Per i trilocali i valori riscontrati nell'indagine, quindi, hanno evidenziato un valore medio per giornata di possesso di circa 296 € giorno mentre per i bilocali i valori riscontrati nell'indagine hanno evidenziato un valore media per giornata di possesso di circa 264 € giorno (Allegato 5).

In considerazione del fatto che ad oggi le trattative di compravendita si perfezionano

con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano al ribasso nell'ordine del 10% e nella fattispecie anche considerando l'abbondanza di offerta - il prezzo al mq stimato risulta pari a

Per i trilocali circa 266 € / giorno

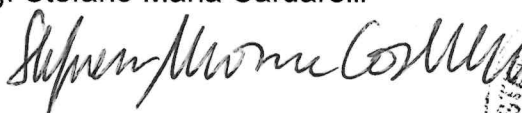
Per i bilocali circa 237 € / giorno

Nel caso in esame trattasi di bilocale in vendita per il periodo 10 Dal 16 aprile al 15 maggio e dall'1 al 16 agosto e quindi 46 giorni. Ne consegue che il valore stimato calcolato moltiplicando il valore/giorno per il numero dei giorni sarà pari a $237 \text{ €} \times 46 = 10.902 \text{ €}$.

8. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alla quota di proprietà connessa all'utilizzo dell'unità immobiliare in esame, considerata libera da pesi e da vincoli di qualsiasi natura possa attribuirsi, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato (arrotondato) di 11.000 € per il periodo 10 previsto dal regolamento di multiproprietà.

Ing. Stefano Maria Cardarelli



Roma, 14/4/2025



Allegati

1. Planimetria generale piano terzo
2. Planimetria unità e posto auto
3. Planimetria tipo bilocale
4. Regolamento di comunione del complesso immobiliare
5. Valori immobiliari
6. Estratto mappa catastale