

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento --- OMISSIS ---

Sentenza 12 R.G. fallim. 12/2015

Giudice Delegato: Dott. A. Geraci

Curatore fallimentare: Dott.ssa Cristiana Maurizi

Perito Estimatore: dott. arch. Silvia Laurenti

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

relativa al diritto di usufrutto del sig. --- OMISSIS --- sui beni immobili siti in Comune di Orte,

Vocabolo Tonni.

OPERAZIONI PERITALI.

La sottoscritta, congiuntamente con il curatore fallimentare dott. ssa Cristiana Maurizi effettuava un sopralluogo nell'immobile oggetto della procedura il giorno 13 febbraio 2020. In tale data provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico.

La sottoscritta si è inoltre recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'archivio notarile di Viterbo e presso gli Uffici tecnico ed anagrafico del comune di Orte acquisendo ulteriori elementi necessari per adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

PREMESSA.

I beni immobili oggetto della presente procedura sono gravati da diritto di usufrutto a favore di --- OMISSIS ---, titolare della soc.tà fallita, al 50% in regime di separazione dei beni.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO PROVENIENZA.

Trattasi di un'abitazione monofamiliare, con terreni ed annessi pertinenziali, distinti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Viterbo, Ufficio Territorio, Comune di Orte (VT), come segue:

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 24 p.IIa 166, cat. a/7 cl.1 consistenza 8 vani, rendita € 1.053,57, vocabolo Tonni Piani S1-T;

CATASTO TERRENI

- Foglio 24 p.IIa 113, seminativo cl.3 superficie 1.550,0 mq.redditi dominicale €6,80, Agrario €3,60
- Foglio 24 p.IIa 158, seminativo cl.3 superficie 1.600,0 mq.redditi dominicale €7,02, Agrario €3,72
- Foglio 24 p.IIa 167, costr.no ab.
- Foglio 24 p.IIa 172, area rurale.

Intestazione attuale degli immobili:

- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---), nata a Livorno (LI) il --- OMISSIS --- --diritto di nudaproprietà per 1/1;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---), nato a Orte (VT) il --- OMISSIS --- diritto di usufrutto per ½ in regime di separazione dei beni;
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---), nata a Orte (VT) il --- OMISSIS --- diritto di usufrutto per ½ in regime di separazione dei beni.

(vedi allegato 1- visure catastali storiche aggiornate)

Provenienza:

Il bene è pervenuto agli attuali intestatari, come sopra meglio identificati, con atto di compravendita notaio Lauretta Casadei del 28/04/2003, rep. 18468, per acquisto da --- OMISSIS ---, nata a Orte il --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, nata a Orte il --- OMISSIS ---.

Alle sig.re --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- i beni in oggetto sono pervenuti per successione di --- OMISSIS ---, apertasi il 04 ottobre 1993 (den. n. 65 volume 923 Ufficio registro di Viterbo) e per successione di --- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---, apertasi il 27 gennaio 1998 (denuncia n. 91 Volume 1056 e integrativa n. 40 Volume 1200 Ufficio Registro di Viterbo). Per entrambe le successioni risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità.

Alla sig.ra --- OMISSIS --- la nuda proprietà dei beni in oggetto (con usufrutto a --- OMISSIS ---, nato a Orte il -- - OMISSIS ---) era pervenuta da --- OMISSIS ---, nata a Genova il --- OMISSIS ---, per atto di compravendita notaio G. Togandi in data 02.04.1981, rep. 17634, registrato a Viterbo il 16.04.1981 n.334.

(Vedi allegato 2 -atti di provenienza)

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili si trovano a circa quattro chilometri dal centro di Orte, in direzione Nord-Est, in una zona agricola immersa nel verde, a vocazione prevalentemente residenziale.

L'abitazione, planimetricamente con forma rettangolare, è stata realizzata con struttura portante in muratura; è esternamente tinteggiata e presenta delle rifiniture in pietra da taglio e mattoni. La copertura è in cemento a due falde, con manto di tegole laterizie. Sul lato principale, al piano terreno, l'ingresso è preceduto da un portico, raggiungibile con alcuni gradini rivestiti in travertino. L'abitazione si sviluppa su due piani (piano terra e piano seminterrato) collegati tra loro da una scala interna metallica posta in prossimità dell'ingresso. A piano terra sono ubicati un ampio soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni, oltre al corridoio distributivo. I pavimenti della zona giorno ed i rivestimenti dei servizi sono in ceramica, (risalenti all'epoca di costruzione) mentre nella zona notte è stato posto in opera un pavimento in parquet. Gli ambienti interni sono tinteggiati, con porte e finestre in legno, queste ultime munite di cassonetti per alloggiare gli avvolgibili oscuranti.

Al piano seminterrato è ubicata una "zona benessere", con una palestra, una vasca/piscina, zona docce, servizi igienici...Tutti gli ambienti presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli impianti dell'abitazione sono funzionanti, ma non è stata verificata la loro conformità alle leggi vigenti poiché non richiesto.

I terreni oggetto della presente stima sono in prevalenza incolti, leggermente digradanti in direzione Sud-Ovest. Sono presenti alcune alberature ad alto fusto ed alcune piante di ulivo in corrispondenza della p.lla 113

In prossimità dell'abitazione, verso il lato esposto a Nord, sono ubicati una tettoia con struttura in ferro e copertura in lamiera metallica, ed alcuni locali per il ricovero degli animali, realizzati in muratura con pavimentazione in cemento. *(Vedi allegato 3- documentazione fotografica)*

CONFINI.

Il compendio immobiliare confina con la strada Provinciale n. 59 deviazione Ortana, con il terreno di cui al foglio 24 p.lla 173, proprietà --- OMISSIS --- nato a Tarquinia (VT) il --- OMISSIS ---, e con il terreno di cui al foglio 24 p.lla 165 (proprietà --- OMISSIS --- nata a Vasanello (VT) il --- OMISSIS ---.

(Vedi allegato 4-estratto di mappa)

OCCUPAZIONE DEI BENI.

Attualmente i beni sono occupati dal sig. --- OMISSIS --- e dalla moglie --- OMISSIS ---.

CONFORMITÀ CON LA PLANIMETRIA CATASTALE:

La sottoscritta ha acquisito dall'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate la planimetria dell'abitazione presente agli atti del catasto (foglio 24 p.la 166): tale planimetria non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi. Si precisa però che all'interno della pratica di condono, successivamente citata, visionata presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte, è presente la ricevuta della presentazione di una nuova scheda catastale aggiornata (denuncia di variazione 503 del 20 gennaio 1986), rappresentante lo stato dell'immobile in conformità all'elaborato grafico del condono edilizio. Tale planimetria, presumibilmente depositata in catasto ma non ancora inserita agli atti, è conforme allo stato dei luoghi per il piano terra, ad eccezione che per la scala che collega tale piano con il seminterrato, non graficizzata. Il piano seminterrato è invece rappresentato solo per una parte, ma nella realtà è stato realizzato sotto l'intera sagoma del fabbricato. Anche la porzione di seminterrato graficizzata sulla scheda catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, per una diversa distribuzione interna e perché le destinazioni d'uso riportate sulla scheda non corrispondono a quelle attuali. Non sono stati accatastati i locali per il ricovero di animali né la tettoia metallica, già precedentemente descritti. *(Vedi allegato 5-planimetrie catastali)*

PRESENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.

La scrivente, effettuate le ispezioni ipotecarie di rito relative al ventennio, presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Viterbo, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 02/05/2003 - Registro Particolare 1005 Registro Generale 7577

Pubblico ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 18469 del 28/04/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 661 del 16/05/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2018. Cancellazione totale eseguita in data 31/05/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 830 Registro Generale 1073

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17 del 10/08/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI .

Non si rileva , per i beni in esame, la presenza di vincoli né di usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA.

L'abitazione è stata edificata con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Orte in data 09 aprile 1970 n. 42/21. In data 31 dicembre 1974, prot. 7136, è stata concessa dal Comune l'abitabilità. Successivamente, per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia citata, è stata presentata da --- OMISSIS ---domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 26 marzo 1986 prot. 2194 (L. 47/85); le opere difformi altitolo originario, per le quali è stata presentata l'istanza suddetta, riguardano l'ampliamento al piano

seminterrato sotto una porzione del piano terra esistente e la modifica di alcuni tramezzi e dei prospetti del piano terra. Il Comune ad oggi non ha ancora emesso il provvedimento di sanatoria, anche se nella pratica è stata rinvenuta una comunicazione indirizzata alla sig.ra --- OMISSIS ---con la quale l'Amministrazione, in data 13/11/1990, comunicava che la documentazione presentata era conforme a quanto richiesto dalla legge 47/85 e per il definitivo rilascio chiedeva il versamento degli oneri concessori (Lire 1.533.587) e dei diritti di segreteria. Durante il sopralluogo la sottoscritta ha però riscontrato che, in difformità agli elaborati del condono, è stata realizzata una scala interna tra il piano primo ed il piano seminterrato, e che quest'ultimo, destinato ad autorimessa, deposito attrezzi e centrale termica, è invece stato oggetto di opere interne e di un cambio di destinazione d'uso, costituendo di fatto un "centro benessere", con la realizzazione di una palestra, una piscina interna, docce...

Sulla scorta degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la sottoscritta ritiene l'immobile regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio relativamente alle parti assentite con la licenza originaria ed a quelle oggetto di condono edilizio, per il rilascio del quale si prevede un costo che viene stimato in circa € 3.000,00, comprensivo degli oneri concessori e dei relativi interessi legali da versare, dell'onorario tecnico per definire la pratica catastale (nuovo docfa) e di condono, dei diritti amministrativi e dei bolli per il rilascio. Non si ritiene invece sanabile, ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento (in parte fuori terra) ed il cambio di destinazione d'uso realizzati abusivamente al piano seminterrato, che pertanto andrà riportato alla destinazione originaria ed in parte tombato, con costi che si stimano approssimativamente pari ad € 10.000,00. Dovrà inoltre essere regolarizzata la scala interna con la presentazione in Comune di una S.C.I.A. in sanatoria, previo deposito di sanatoria della struttura in cemento armato alla Regione Lazio, con costi che si stimano approssimativamente pari ad € 6.000,00, comprensivi di onorari tecnici per redazione e presentazione della S.C.I.A, per elaborazione e deposito di calcoli strutturali in sanatoria, nuovo accatastamento, sanzioni amministrative, diritti e bolli vari.

Viene considerato nella stima il piccolo casale di circa 10,00 mq, regolarmente accatastato e realizzato presumibilmente ante 1967, ma non le altre costruzioni per il ricovero degli animali né la tettoia metallica siti in prossimità dell'abitazione, ritenute abusive, e per le quali si stima un costo di demolizione pari ad €3.000,00, compresi i trasporti a discarica. *(Vedi allegato 6-pratica condono edilizio)*

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti

al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso. Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti ad Orte e verificando i prezzi di immobili all'asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al II semestre 2021) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2020).

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: ORTE

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Villa e Villini	NDORMALE	800	1200	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Comuni: Orte e Orte scalo							
Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/Mq/mese	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200-1300	5	300-350	400-440	370-430	440-500	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	800-1100		250-300	300-370			stazionario
Abitazioni da ristrutturare	450-600						diminuzione
Posti auto scoperti							
Posti auto coperti							
Box singoli	450						stazionario
Uffici	750-900	5 5,5					stazionario
Negozi	700-800	5,0-5,5					diminuzione
Locali per attività industriali	250-300	1,5 2,5					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	45/50			stazionario
Terreni ad uso agricolo		1,5 - 2,5		stazionario

Note: I prezzi sopra riportati sono da considerarsi come valore massimo ad Orte Scalo e come valore minimo nel resto delle zone del comune di Orte

I prezzi si riferiscono solo ed esclusivamente al comune di Orte

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con gli immobili da stimare.

LOTTO UNICO

E' stato individuato che i prezzi di compravendita a Orte, per immobili in discreto stato di manutenzione, paragonabili come epoca di costruzione e stato di manutenzione a quelli in esame, variano tra 1.000,00 e 1.500,00 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PER L'IMMOBILE DISTINTO AL Foglio 207 p.IIIa 47

		sup. complessiva mq.	coeff. ragguglio	superf. raggugliata mq.
Superficie principale	Piano terra	140,00	100%	140,00
Superficie accessoria	Piano seminterrato	95,50	20%	19,10
Balcone/Portico		30,00	25%	7,50
Giardino	p.IIIa 166 E.U. (primi 25 mq.)	25,00	10%	2,50
Giardino	p.IIIa 166 E.U. (mq. successivi)	1663,00	1%	16,63
TOTALE				185,73

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, effettuati gli opportuni ragguagli, è pari a 185,73 metri quadrati. Il prezzo parametrico al metro quadrato, per la superficie commerciale, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolar modo l'epoca di costruzione risalente ad oltre 50 anni fa, può essere considerato pari ad €600,00/mq.

Si ritiene quindi che l'abitazione in oggetto abbia un valore di mercato pari a: $600,00 \text{ €/mq.} \times 185,73 \text{ mq} = \text{€ } 111.438,00$

Relativamente al piccolo casaleto pertinenziale, viste le condizioni precarie e le ridotte dimensioni, si considera un prezzo parametrico pari ad € 200,00/mq, che determina un valore di € 200,00/mq x 10mq = €2.000,00

CALCOLO VALORE DEL TERRENO

Per i terreni, considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (estensione, ubicazione, giacitura...) può essere considerato un valore:

- pari ad € 2,50/mq. per il terreno al Foglio 24 p.lla 113 con superficie di 1.550,0 mq. (considerando le piante di ulivo presenti), quindi €2,00 x 1.550,00 mq.= € 3.875,00
- pari ad € 2,00 /mq. per il terreno al Foglio 24 p.lla 158 e p.lla 167 con superficie complessiva di 1.730,0, quindi €2,00/mq x 1.730,00 = €3.460,00

VALORE TOTALE DEI TERRENI = **€ 7.335,00**

Valore complessivo del lotto = € 111.438,00 (abitazione) + €2.000,00 (casaleto) + € 7.335,00 (terreni)= € 120.773,00

A tale stima andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale, valutato precedentemente in complessivi euro 22.000,00.

Valore della piena proprietà € 98.773,00

Valore dell'usufrutto per la quota di ½ €19.754,6

Allegati

- 1) Visure storiche aggiornate.
- 2) Titoli di provenienza.
- 3) Documentazioni fotografiche.
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie catastali.
- 6) Pratica di condono edilizio-

L'esperto estimatore
arch. Silvia Laurenti

