

Oggetto: Fallimento: R.F. n. 1096 – Sentenza Tribunale di Locri n. 09/2009
Relazione di Stima di un immobile

Il sottoscritto ing. è stato incaricato in data 21.10.2009 dal curatore del fallimento, , della stima del seguente immobile ricadente nell'attivo fallimentare: appartamento in Roccella Ionica – riportato in Catasto al Foglio 42, particella 1048 sub9, classe 1, categ. A/3.

Il sottoscritto ing., accettato l'incarico, ha provveduto, previo avviso con lettera raccomandata a/r, ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile. Nel corso del sopralluogo è stato redatto processo verbale che si allega alla presente

RELAZIONE DI STIMA

Premesse

L'appartamento è ubicato in pieno centro abitato del comune di Roccella Ionica e precisamente in via Roma n.125, all'ultimo piano di un edificio condominiale a cinque piani, privo di ascensore, realizzato con struttura in cemento armato nell'anno 1970.

L'appartamento è dotato di finiture di medio livello ed in mediocre stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti ed i rivestimenti sono di piastrelle di ceramica, gli infissi sia esterni che interni sono in legno. L'impianto di riscaldamento è inesistente. Si notano in vari ambienti diffuse tracce di umidità e qualche lesione nelle pareti di tamponamento (vedi documentazione fotografica allegata).

In data 17/05/2006 è stata rilasciata, dal comune di Roccella Ionica al sig., la concessione edilizia in sanatoria n.16704 avente ad oggetto l' *“Ampliamento dell'unità immobiliare al piano terzo mediante la chiusura di un balcone”*. Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto si può affermare che la sanatoria edilizia ha riguardato l'immobile ricadente nell'attivo fallimentare come sopra individuato.

Dalle misurazioni di rilievo è risultato che l'alloggio ha le seguenti caratteristiche dimensionali:

- Superficie lorda = 185 mq
- Superficie balconi = 32 mq
- Altezza utile pavimento – soffitto = 2.90 m.

Criterio di stima

Il valore di mercato viene stimato col metodo comparativo sulla base delle caratteristiche proprie dell'immobile e delle quotazioni correnti nella zona, identificato nel probabile prezzo che esso avrebbe, alla data odierna, in una libera contrattazione di compravendita.

Il procedimento consiste nel comparare il bene da stimare con altri esistenti in zona ed aventi caratteristiche simili. Per applicare questo procedimento è necessario che sussistano le condizioni presupposte dalla stima comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di beni analoghi a quello da stimare;
- che i prezzi dei beni assunti per la comparazione si siano realizzati in epoca antecedente e prossima a quella di riferimento;
- che il bene da stimare e quelli assunti per la comparazione siano posti nella stessa zona.

Si tratta, in sostanza, di pervenire ad un giudizio di equivalenza, confrontando il bene da stimare con altri analoghi e di prezzo noto, fino a quando non si siano trovati quelli che, approssimativamente, si possono considerare sostituibili al bene da valutare, almeno dal punto di vista qualitativo, pervenendo al valore unitario, cioè al valore di un metro quadrato. A tale scopo si è effettuata, nella zona all'interno della quale è compreso l'immobile da valutare, un'indagine di mercato su quelli compravenduti nell'ultimo triennio ed aventi caratteristiche simili a quello da valutare onde pervenire al valore medio unitario.

In genere il valore commerciale può variare da luogo a luogo ed anche nello stesso luogo in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto della valutazione, quali la posizione, la conformità, l'estetica, la presenza di pertinenze come aree verdi, corti, ecc., l'accessibilità rispetto alle strade ed altre vie di comunicazione, la presenza o meno di servizi ed opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Nella stima dell'unità immobiliare, si è fatto riferimento alla superficie. Il valore dell'immobile sarà calcolato moltiplicando detta superficie per il valore medio unitario di superficie.

La ricerca condotta dal sottoscritto ha portato a concludere che nel comune di Roccella Ionica, per i beni oggetto di compravendita, assimilabili a quello in questione, il valore unitario (riferito alla superficie lorda) è 850,00 €/mq.

Stima

- Superficie complessiva immobile = $185 + 1/3 * 32 = 196$ mq
(avendo considerato la superficie dei balconi equivalente a 1/3 di quella lorda degli ambienti interni).
- Valore unitario = 850,00 €/mq

Valore immobile = $850,00 \text{ €/mq} \times 196 \text{ mq} = \text{€ } 166.600,00$

Il valore commerciale dell'immobile è = € 166.600,00

Dalla certificazione allegata risulta che è proprietario di una quota pro-indiviso del suddetto immobile ascendente ad 1/2 e di valore complessivo pari a € 83.300,00 (euro ottantatremilatrecento/00).

Il sottoscritto con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Siderno, 10 marzo 2010

Il Consulente

Ing.

Allegati:

- **Verbale di sopralluogo**
- **Planimetria dell'immobile**
- **Documentazione fotografica**
- **Visura catastale**
- **Attestazione Comune Roccella J. rilascio conc. edilizia in sanatoria n. 16704 del 17.05.2006**
- **Copia conc. edilizia in sanatoria n. 16704 del 17.05.2006**

DISTINTA SPESE ED ONORARI

1) SPESE

-	n.1 viaggio Siderno-Roccella andata e ritorno per sopralluogo ed accertamento presso immobile 2 x 15 Km x 0.26	€ 7,80
-	n. 2 viaggi a/r per accertamenti presso uffici comunali Roccella I. 4 x 15 Km x 0.26	“ 15,60
-	n.1 viaggio a/r presso Comunità Montana della Limina nel comune di Mammola per visura catastale 2 x 15 Km x 0.26	“ 7,80
	Sommano per spese	€ 31,20

2) ONORARIO A PERCENTUALE PER STIMA

Si applica la tariffa prescritta **dall'art.11 del D.M. 30.05.2002**

Valore stimato = € 166.600,00

	valore stimato	percentuale	Onorario [€]
fino a	5.164,57	2,0685	106,83
per i successivi	5.164,57	1,8790	97,04
per i successivi	15.493,69	1,6895	261,77
per i successivi	25.822,85	1,1211	289,50
per i successivi	51.645,70	0,7579	391,42
per i successivi	63.308,62	0,5684	359,85
TOTALE	ONORARIO		€ 1506,41

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. ONORARI E COMPETENZE	€	1.506,41
2. INARCASSA (2% di 1.)	"	30,13
3. TOTALE	€	1.536,54
4. I.V.A. (20% di 3.)	"	307,31
5. TOTALE LORDO	€	1.843,85
6. RITENUTA D'ACCONTO (20% di 1.)	"	301,28
7. SPESE NON SOGGETTE AD I.V.A.	"	31,20
8. TOTALE NETTO DA CORRISPONDERE	€	1.573,76

Qualora la procedura fallimentare non disponesse di fondi liquidi, il sottoscritto consulente, sin d'ora

Chiede

che il proprio onorario sia posto a carico dell'Erario con prenotazione a debito.

Siderno, 10 marzo 2010

Il Consulente

Ing.