

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 18/2018

“--- Omissis ---”

Giudice Delegato: Dott. A. CECCARINI

Curatore Fallimentare: Avv. TERESA SOTIRA

Consulente Tecnico: arch. ANTONIO MARCHITELLI

Roma, li 14 novembre 2019

Dott. Arch. Antonio Marchitelli



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 18/2018

“--- Omissis --- in Liq.”

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Relativa ai seguenti beni immobili siti in Tagliacozzo (AQ) nella frazione di Marsia, in Via Marsia:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE, sito in via Marsia snc (rinominata Via Belvedere n.4 dal Consorzio Stradale di Marsia) – 67060 Tagliacozzo (AQ) – Dati Catastali: Foglio 38, Particella 105, Sub 9.

LOTTO 2 - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE, sito in via Marsia snc (rinominata Via Belvedere n.4 dal Consorzio Stradale di Marsia) – 67060 Tagliacozzo (AQ) - Dati Catastali: Foglio 38, Particella 105, Sub 10.

PREMESSA

Con istanza del 29.12.2018 il Curatore del Fallimento n. 18/2018 della IMMOBILIARE MARSIA 2008 S.r.l. in LIQ., avv. Teresa Sotira, proponeva la nomina del sottoscritto arch. Antonio Marchitelli, con studio in Roma in via della Giuliana n.83/A, per la valutazione di beni immobili siti nel Comune di Tagliacozzo in Località Marsia, di proprietà della società fallita.

Con provvedimento del 11/01/2019 il G.D. dott. A. CECCARINI autorizzava la nomina proposta. Lo scrivente accettava l'incarico conferitogli per la “*valutazione degli immobili della società --- OMISSIS ---siti nel Comune di Tagliacozzo, Località Marsia*”.

Veniva autorizzata anche la nomina del Dott. Francesco Cerini, Notaio in Roma, al fine di redigere il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in ordine alle porzioni immobiliari di proprietà di --- OMISSIS ---in Liq. nel ventennio.

Il Curatore fallimentare ha consegnato al CTU la seguente documentazione in copia:

- 1) Istanza di nomina CTU;
- 2) Estratto sentenza dichiarativa di fallimento;
- 3) Certificato ipocatastale ventennale del Notaio Francesco Cerini di Roma.

In ottemperanza a quanto richiesto, lo scrivente ha redatto la propria consulenza tecnica di stima:

a) previo studio degli atti forniti dal curatore fallimentare;

- b) prelievi indagini e ricerche presso il N.C.T. con reperimento delle planimetrie catastali, delle visure storica catastale e delle visure per soggetto;
- d) prelievo sopralluogo presso i beni immobili con visione dello stato dei luoghi e rilievo fotografico;
- e) prelievi indagini in loco dei valori di mercato nel settore immobiliare.

Tutto ciò premesso, con il presente elaborato si procede alla valutazione richiesta relativa agli immobili siti nel Comune di Tagliacozzo nella frazione di Marsia, Via Marsia snc.

DESCRIZIONE DEI BENI E RILIEVO ATTUALE DELLA ZONA

a) Localizzazione grafica degli immobili



Inquadramento generale



Individuazione dei lotti

b) Dati generali di rilevazione della zona in cui ricade l'immobile

Gli immobili oggetto di stima si localizzano nel Comune di Tagliacozzo (AQ), presso la località turistico montana di Marsia.

Al fine di evidenziare le caratteristiche di localizzazione è stata redatta una planimetria schematica dei luoghi.

La perimetrazione tiene conto di un'area più ampia della zona dove ricade l'immobile, ma che inevitabilmente, date le caratteristiche intrinseche, risulta di notevole interesse per la determinazione del bene.

Marsia, località montana facilmente raggiungibile con l'autostrada A24 (E80) Roma-L'Aquila (uscita Carsoli) e attraverso la linea ferroviaria Roma-Sulmona-Pescara (Stazione di Tagliacozzo), si colloca sull'altopiano dei monti Carseolani, ai piedi del Monte Midia, nel territorio della frazione di Roccacero del comune di Tagliacozzo; circondata dalle faggete dei monti Simbruini offre notevoli scorci paesaggistici.

c) Caratteristiche locazionali

Marsia è stata una località turistico montana, estiva ed invernale, molto conosciuta che per anni è stata scelta come meta sia per lo sci sia per le escursioni.

Dagli anni 80 in poi gli impianti sciistici sono poi stati chiusi in maniera definitiva mettendo la parola fine ad una economia turistica piuttosto importante; la massiccia presenza di turisti che negli anni 70 affollavano, sia d'inverno che d'estate, i residence, i ristoranti e le numerose attività commerciali della località, è andata man mano a scemare.

Oggi, da potenziale risorsa dell'economia di Tagliacozzo, Marsia si è ridotta ad una landa desolata con piste da sci inutilizzate, villette iniziate e mai ultimate, mastodontici residence abbandonati al degrado e assenza totale di infrastrutture.

A fare da contrasto a questa situazione di degrado un paesaggio di notevole bellezza, sul cui sfondo si staglia il Velino, e una vegetazione rigogliosa.

Le stesse caratteristiche le riscontriamo anche nel fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di stima; un piccolo edificio in stile alpino di tre piani, in completo stato di abbandono, che si affaccia su uno splendido pianoro in cui le grandi praterie si alternano alle faggete.

d) Prospettive di evoluzione del mercato

La zona in cui ricade il bene risulta allo stato attuale scarsamente appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare.

L'assenza di infrastrutture, lo stato di degrado e abbandono delle strade e degli edifici, la totale assenza di servizi e attività commerciali, danno un bassissimo grado di commerciabilità al bene rendendolo poco appetibile anche a livello di investimento per fini locativi.

La nuova volontà politica per il rilancio di Marsia, la costituzione del Consorzio Stradale Permanente che ha come scopo la ricostruzione, sistemazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade esistenti e future del centro turistico di Marsia, delle strutture destinate a verde attrezzato e a pubblici servizi, il recente collaudo dell'impianto acquedottistico, potrebbero dare una spinta di ripresa ad un mercato immobiliare al momento fermo.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI DELL'IMMOBILE E DATI DI CONSISTENZA

a) Dati catastali

Dall'analisi delle documentazione fornita dal Committente, le unità immobiliari risultano censite presso il N.C.E.U. del Comune di Tagliacozzo come segue:

LOTTO 1 – APPARTAMENTO

Indirizzo: via Marsia s.n.c.

Piano: 1

Foglio: 38

Particella: 105

Sub: 9

Zona censuaria: 2°

Categoria catastale: A/2 – Abitazione di tipo civile

Consistenza: 3 vani (per le metrature si veda scheda dettagliata a pag.9) Rendita catastale: euro 255,65

LOTTO 2 – APPARTAMENTO

Indirizzo: via Marsia s.n.c.

Piano: 1

Foglio: 38

Particella: 105

Sub: 10

Zona censuaria: 2°

Categoria catastale: A/2 – Abitazione di tipo civile

Consistenza: 3 vani (per le metrature si veda scheda dettagliata a pag.9/10) Rendita catastale: euro 255,65

b) Dati urbanistici

L'attuale inquadramento urbanistico, secondo il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 647 del 16 febbraio 1983, l'immobile risulta compreso nella " Zona di Espansione Turistica C2 – Marsia -". Le prescrizioni e le modalità di intervento da seguire sono meglio esplicate nelle Norme Tecniche di Attuazione a corredo del suddetto P.R.G., Art.17.2.

Secondo il Piano Regionale Paesistico P.R.P. della Regione Abruzzo, l'immobile ricade in "Aree di particolare complessità e piani di dettaglio" in Zona A1 a Conservazione Integrale. Le prescrizioni e le modalità di intervento da seguire sono meglio esplicate nelle Norme Tecniche di Coordinamento a corredo del suddetto P.R.P.. La zona risulta soggetta al D.P.R. 616/77 e successive modificazioni.

c) Conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente

Dalle ricerche eseguite per gli immobili oggetto di stima risultano i seguenti titoli abilitativi:

□ LOTTO 1 – LOTTO 2

- Licenza Edilizia n.12/70 del 25/02/1970 e successiva Variante n.158/76 del 07/10/1976;

Gli immobili presentano piccolissime difformità su alcune tramezzature interne sanabili con C.I.L.A. (art. 6-bis comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) e in applicazione delle norme che prevedono la sanatoria a seguito di decreto di trasferimento emesso in sede di esecuzione coattiva

d) Oneri e gravami preesistenti

L'area in cui ricade l'immobile risulta sottoposta a vincolo paesistico e risulta soggetta al D.P.R. 616/77 e successive modificazioni.

Sugli immobili gravano le seguenti formalità, come da certificato del Notaio Francesco Cerini:

- Nulla.

e) Descrizione dell'edificio in cui ricadono gli immobili

Gli immobili oggetto di stima si trovano al primo piano di un piccolo edificio isolato di tre piani più piano seminterrato, privo di sistemazioni esterne e di recinzione perimetrale. L'accesso all'area del fabbricato, lasciata a verde incolto, avviene tramite un piccolo declivio sterrato che conduce al livello

seminterrato su cui apre la porta di ingresso alla scala condominiale. Il fabbricato, con facciate in intonaco color giallo ocra, fasce marcapiano e cornicioni marroni, tetto a falde color verde, risulta parzialmente inagibile e in completo stato di degrado.

Balconi e terrazzi risultano pericolanti, parzialmente crollati e privi di balaustre. Le parti in legno che costituiscono la facciata, come infissi, scuri, e rivestimenti esterni, risultano completamente ammalorati o mancanti. Gli intonaci presentano gravi segni di ammaloramento.

Critico è lo stato della copertura che, oltre a causare ingenti infiltrazioni nei locali sottostanti, è risultata essere in eternit.

All'interno del fabbricato sono evidenti segni delle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura; efflorescenze, intonaci ammalorati e distaccati caratterizzano il corpo scala in travertino che conduce ai pianerottoli su cui aprono le porte dei vari appartamenti.

La recente costituzione di un condominio ha consentito di approvare alcuni lavori di messa in sicurezza del fabbricato quali: la bonifica delle parti in eternit e l'impermeabilizzazione del solaio di copertura.

f) Caratteristiche Immobile

Lotto 1 APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE - Foglio 38, Particella 105, Sub 9

L'appartamento, confinate con l'appartamento del Lotto 2 e con appartamento di altra proprietà, si trova al piano primo ed è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura e camino, bagno, camera da letto e balcone; a Nord-Est affaccia su via Marsia snc (rinominata via Belvedere n.4 dal Consorzio) e a Sud-Est su spazio condominiale e altro lotto edificato. L'immobile, allo momento dell'ispezione, si presenta in completo stato di abbandono e degrado: intonaci, pavimenti, rivestimenti, finiture superficiali, infissi interni (in legno tamburato) ed esterni (in legno e vetro singolo), il portoncino di ingresso (in legno tamburato non blindato), sono completamente ammalorati.

Nel corso degli anni le infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura, gli atti di vandalismo, il gelo e l'incuria, hanno gravemente lesionato l'immobile; i solai orizzontali risultano in alcuni punti pericolanti e necessitano di interventi di ripristino e consolidamento strutturale. Gli impianti tecnologici, (idrici, elettrici, riscaldamento, ecc.) allo stato dei fatti possono essere considerati inesistenti. Il balcone esterno risulta completamente ammalorato e la balaustra in legno pericolante.

Nel suo insieme l'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione radicale in ogni sua componente.

L'appartamento risulta generalmente conforme ai titoli abilitativi; l'unica difformità riscontrata riguarda la porzione di tramezzatura, realizzata solo parzialmente che doveva dividere la zona soggiorno dall'angolo cottura e sanabile mediante presentazione di C.I.L.A.. (art. 6-bis comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) dietro pagamento di sanzione.

g) Caratteristiche Immobile

Lotto 2 APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE - Foglio 38, Particella 105, Sub 10

Questo appartamento ha caratteristiche molto simili a quello del "Lotto 1". Oltre ad essere confinati, i due appartamenti, per forma e geometria, risultano praticamente gemelli. A Nord-Est l'immobile affaccia su via Marsia snc (rinominata via Belvedere n.4 dal Consorzio) e a Nord-Ovest su spazio condominiale e altri lotti liberi.

Anche questo appartamento risulta costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura e camino, bagno, camera da letto e balcone, e come l'altro, allo stato d'ispezione, si presenta in completo stato di abbandono e degrado; intonaci, pavimenti, rivestimenti, finiture superficiali, infissi interni (in legno tamburato) ed esterni (in legno e vetro singolo), il portoncino di ingresso (in legno tamburato non blindato), sono completamente ammalorati.

Come nel resto del fabbricato le infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura, gli atti di vandalismo, il gelo e l'incuria, hanno gravemente lesionato l'immobile; i solai orizzontali risultano in alcuni punti pericolanti e necessitano di interventi di ripristino e consolidamento strutturale. Gli impianti tecnologici, (idrici, elettrici, riscaldamento, ecc.) allo stato dei fatti possono essere considerati inesistenti. Il balcone esterno risulta completamente ammalorato e la balaustra in legno pericolante.

Nel suo insieme l'immobile, come nel caso del "Lotto 1", necessita di un intervento di riqualificazione pesante in ogni suo componente.

L'appartamento risulta generalmente conforme ai titoli abilitativi ed anche in questo caso l'unica difformità riscontrata riguarda la porzione di tramezzatura, realizzata solo parzialmente che doveva dividere la zona soggiorno dall'angolo cottura e sanabile mediante presentazione di C.I.L.A.. (art. 6-bis comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) dietro pagamento di sanzione.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

a) Criteri per la determinazione della superficie commerciale

Ai fini della valutazione e della compravendita di beni immobili con particolari caratteristiche architettonico-edilizie assume rilievo la determinazione della superficie commerciale vendibile (SCV).

Al fine del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate, previo riscontro metrico eseguito in loco, dagli elaborati catastali.

Di seguito si riporta una serie di tabelle riepilogative dei dati computati secondo il metodo sopraindicato e relative all'intero immobile oggetto di perizia, indicando le aree, le diverse destinazioni d'uso.

LOTTO 1 – APPARTAMENTO Via Marsia snc – Foglio 38, Particella 105, Sub 9

□ DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE

tabella riepilogativa

DESTINAZIONE D'USO	P1	Sup. utile lorda
<i>Abitazione</i>	<i>42,00</i>	<i>42,00</i>
<i>Balconi</i>	<i>4,00</i>	<i>4,00</i>
Totale mq		46,00

delle superfici

DESTINAZIONE D'USO	Sup. utile lorda	Coeff. di ragguglio	Sup. stimata
<i>Abitazione</i>	<i>42,00</i>	<i>1,00</i>	<i>42,00</i>
<i>Balconi</i>	<i>4,00</i>	<i>0,30</i>	<i>1,20</i>
Superficie commerciale omogeneizzata mq			43,20

tabella di omogeneizzazione delle superfici

LOTTO 2 – APPARTAMENTO Via Marsia snc – Foglio 38, Particella 105, Sub 10

□ DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE

DESTINAZIONE D'USO	P1	Sup. utile lorda
<i>Abitazione</i>	<i>42,00</i>	<i>42,00</i>
<i>Balconi</i>	<i>4,00</i>	<i>4,00</i>
Totale mq		46,00

tabella riepilogativa delle superfici

DESTINAZIONE D'USO	Sup. utile lorda	Coeff. di ragguaglio	Sup. stimata
<i>Abitazione</i>	42,00	1,00	42,00
<i>Balconi</i>	4,00	0,30	1,20
Superficie commerciale omogeneizzata mq			43,20

tabella di omogeneizzazione delle superfici

b) Criteri generali del metodo di stima

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo: il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi. La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale. **c)**

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini sopra indicate, effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato, attualmente per l'anno 2019, i seguenti valori medi unitari:

- 1. O.M.I. Banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio, dati del I semestre del 2019 per la zona 'R1/Extraurbana/Frazioni di Tagliacozzo e restante territorio comunale)' (ambito nel quale è ricompreso il fabbricato, secondo la classificazione proposta dall'istituto) relativo alla destinazione residenziale:**

- Abitazioni civili:**

- Valori compresi fra un minimo di **460,00 Euro/mq** ed un massimo di **690,00 Euro/mq**

- 2. Dall'indagine diretta in loco si constata una media compresa fra:**

- Abitazioni:**

- Valori compresi fra un minimo di **260,00 Euro/mq** ed un massimo di **700,00 Euro/mq**

Pertanto, vista la maggiore congruenza con l'indagine diretta in loco e con le caratteristiche ed intrinseche ed estrinseche dell'immobile, s'è scelto di applicare la media tra il valore minimo del

listino ufficiale O.M.I. e il valore minimo tra quelli di mercato sopra riportati. □ **Abitazioni_Valore medio di mercato:**

$$\begin{aligned} & (\text{Valore minimo OMI} + \text{Valore minimo Indagine}) / 2 = \\ & (460,00 + 260,00) / 2 = \mathbf{360,00 \text{ Euro/mq}} \end{aligned}$$

Al prezzo unitario ottenuto del bene specifico, è stato applicato un coefficiente K (riduttivo, ininfluenza o maggiorativo) che tiene conto delle singole caratteristiche dell'immobile.

Al fine di personalizzare il valore medio di mercato al bene specifico, sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche con i conseguenti risultati:

- **Posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio** (qualità della zona e tipologie edilizie dell'agglomerato circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto): **decremento del 70% al valore massimo**, gli immobili si trovano all'interno di una zona difficilmente raggiungibile se non con l'utilizzo di mezzi privati; l'accessibilità risulta limitata dalla viabilità dissestata e dal pericolo di caduta massi presente sull'unica strada di collegamento. Servizi ed infrastrutture risultano completamente assenti, difficili anche le comunicazioni via cellulare; per i beni di prima necessità bisogna raggiungere il Comune di Tagliacozzo a circa 15 km di distanza.
- **Posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile** (eventuali servitù, dotazioni di accessori, facilità di accesso, esposizione e ampiezza dell'immobile): **decremento del 60% al valore massimo**, gli immobili a causa del loro stato di degrado risultano privi delle minime dotazioni. L'esposizione a Nord-Est/NordOvest non può essere considerata ottimale per una località di montagna. Buono invece il taglio piccolo degli immobili che ne favorirebbe la loro commerciabilità una volta sottoposti a quegli interventi di recupero necessari al ripristino delle minime condizioni di utilizzo;
- **Tecnologiche** (stato di conservazione del bene; dotazione di impianti e servizi e loro funzionalità; grado delle finiture interne ed esterne): **decremento del 90% al valore massimo**, dovuto al totale stato di abbandono e degrado. Sia il fabbricato che gli appartamenti dei Lotti 1 e 2, hanno bisogno di interventi di ristrutturazione pesante, in alcuni punti anche di tipo strutturale, finalizzati al ripristino delle normali condizioni d'uso dei beni

che sono da considerare al momento inagibili; finiture, impianti e dotazioni completamente ammalorati.

- **Produttive**, in funzione dell'attitudine a produrre redditi (utilizzo del cespite): **decremento del 70% al valore massimo**, gli immobili si trovano in una zona scarsamente appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare. La bellezza del paesaggio non riesce a compensare l'assenza di infrastrutture, lo stato di degrado e abbandono delle strade e degli edifici, la totale assenza di servizi e attività commerciali. Il perdurare di questa situazione danno un bassissimo grado di commerciabilità al bene rendendolo poco appetibile anche a livello di investimento per fini locativi

Riassumendo:

	C. Stimato	C. Riferimento
Posizionali estrinseche	Kpe = 0.09	Kpe = 0.30
Posizionali intrinseche	Kpi = 0.12	Kpi = 0.30 K t
Tecnologiche	K t = 0.03	= 0.30
Produttive	Kpe = 0.03	Kpe = 0.10
Coeff. K	Totale 0.27	1.00

Il **coefficiente K**, risultando uguale a **0,27** pertanto il valore unitario scelto andrà **decrementato del 73,0%**.

d) Determinazione del valore di mercato

LOTTO 1 - Appartamento via Marsia snc - Foglio 38, Particella 105, Sub 9.

Quindi tenuto conto della consistenza dell'immobile, delle indagini di mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

Valore Appartamento: Sup. commerciale 43,20 x 360,00 x 0,27 (coeff. corr.)=4.199,04€
arrotondato a 4.200,00 €

e) Determinazione del valore di mercato

LOTTO 2 - Appartamento via Marsia snc - Foglio 38, Particella 105, Sub 10.

Quindi tenuto conto della consistenza dell'immobile, delle indagini di mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

Valore Appartamento: Sup. commerciale 43,20 x 360,00 x 0,27 (coeff. corr.) =4.199,04€
arrotondato a 4.200,00 €

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) Istanza di nomina CTU;
- 2) Estratto sentenza dichiarativa di fallimento;
- 3) Certificato ipocatastale ventennale del Notaio Francesco Cerini di Roma del 19.10.2016;
- 4) Documentazione Fotografica;
- 5) DVD contenente i documenti allegati e la presente perizia;
- 6) Certificato di destinazione urbanistica.

Roma, lì 14 novembre 2019

(Dott. Arch. Antonio Marchitelli)

A circular blue ink stamp from the "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" in "ROMA". The center of the stamp contains the text "ARCHITETTO ANTONIO MARCHITELLI N. 2528". A handwritten signature in black ink is written across the bottom of the stamp.