

Tiziano Sebastiani

Geometra

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Fallimento n. 15/2021

--- OMISSIS ---

Giudice Fallimentare: Dr.ssa Jolanda DI ROSA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Curatore Fallimentare: Dr.ssa Claudia CAVICCHIA

RELAZIONE DEL TECNICO INCARICATO

L'Aquila, 25 Maggio 2023

Il Tecnico Incaricato

Geom. Tiziano Sebastiani

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Fallimento n. 15/2021 - --- OMISSIS ---

Curatore fallimentare: Dott.ssa Claudia CAVICCHIA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

In esecuzione dell'incarico affidatomi dalla *Dott.ssa Claudia CAVICCHIA*, in qualità di *Curatore del Fallimento --- OMISSIS ---* (RG n. 15/2021), incarico come da istanza del Curatore al G.D. del 18.10.2022, istanza che prevedeva opportuna “... *la preventiva nomina di un tecnico stimatore al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori dei beni immobili, nonché sulla effettiva liquidabilità degli stessi in rapporto alle condizioni del mercato ed ai tempi previsti per la loro liquidazione; che il nominato estimatore deve altresì procedere, tra l'altro, ad ogni ulteriore indagine sulla situazione giuridica degli immobili (ad es. eventuali vincoli e gravami) nonché ad effettuare una valutazione specifica anche in relazione allo stato di fatto e di conservazione degli immobili, alle certificazioni impiantistiche, alle autorizzazioni sismiche ed alla regolarità della documentazione urbanistica e catastale*” il sottoscritto geom. Tiziano Sebastiani, tecnico incaricato, espletate ricerche di mercato, ipotecarie e tecnico urbanistiche, espone il risultato delle operazioni svolte.

A) – INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente, come da nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (vedi all.to 2), sono così catastalmente censiti:

ALN.C.E.U. del Comune censuario di L'Aquila ed intestati a:

--- OMISSIS ---- diritti proprietà 1/1

- **Fg. 80 part.lla 2523 sub. 41** – cat. C/2 – consistenza catastale mq 83

- superficie catastale mq 86 - piano Seminterrato – via Della Croce Rossa
- **Fg. 80 part.lla 2523 sub. 49** – cat. C/2 – consistenza catastale mq 51
- superficie catastale mq 54 - piano Seminterrato – via Della Croce Rossa

B) – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione sono ubicati in L’Aquila, al piano seminterrato di un edificio in via della Croce Rossa, con accesso dal civico n. 237 (vedi all.to 5).

L’edificio nel quale sono ubicate le unità in esame, è un immobile completamente finito, con n. 5 scale e composto da n. 28 unità abitative, n. 5 unità a destinazione commerciale (negozio), n. 33 posti auto scoperti, n. 8 unità a destinazione deposito, n. 24 unità a destinazione autorimessa, n. 6 unità destinate a studio privato e n. 2 unità destinate ad ufficio, oltre spazi comuni (vedi all.to 4 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni)

B.1.a – Porzione immobiliare - fg. 80 part.lla 2523 sub. 41

Trattasi di un’unità al piano seminterrato, con accesso da spazi di manovra condominiale, a destinazione deposito (vedi all.to 4 - planimetria + elaborato planimetrico).

Detta unità si presenta composta da un unico vano un annesso piccolo w.c.

L’altezza interna è pari a mt 2,40

Il locale è utilizzato come deposito, si presenta finito in ogni sua parte, ha uno stato di conservazione buono e finiture adeguate alla destinazione del bene.

L’unità in esame ha la seguente superficie netta (**da rilievo – vedi all.to 7**):

Locale deposito - Piano seminterrato: mq 78,28

di cui : mq 75,55 deposito

mq 2,73 w.c.

B.1.b – Porzione immobiliare - fg. 80 part.lla 2523 sub. 49

Trattasi di un'unità al piano seminterrato, con accesso da spazi di manovra condominiale, a destinazione deposito (vedi all.to 4 - planimetria + elaborato planimetrico).

Detta unità si presenta composta da un unico vano.

Il locale è utilizzato come deposito, si presenta finito in ogni sua parte, ha uno stato di conservazione buono e finiture adeguate alla destinazione del bene.

L'altezza interna è pari a mt 2,40

Va segnalato che parte del locale ha, per una porzione, un'altezza ribassata variabile da un minimo di mt 1,20 fino ad un massimo di mt 2,40

L'unità in esame ha la seguente superficie netta ***(da rilievo – vedi all.to 7)***:

Locale deposito - Piano seminterrato: mq 51,51

C) – STATO DI POSSESSO

Da quanto accertato, le unità in oggetto non sono occupate da terzi *e le stesse sono nella disponibilità del fallimento.*

D) – FORMALITÀ E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti ipotecari eseguiti relativi al soggetto fallito (vedi all.to 2) si può asserire che, relativamente alle unità in esame, :

- *Non risultano* trascritti vincoli o oneri, anche di natura condominiale, contro il soggetto fallito;
- *Non risultano* trascritti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria contro il soggetto fallito;
- *Non risultano* trascritti vincoli storici e/o architettonici contro il soggetto fallito

E) – FORMALITA' E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI

Con riferimento agli accertamenti ipotecari espletati (vedi all.to 2) a carico del nominativo del soggetto fallito e relativamente alle unità immobiliari in oggetto non risultano formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate (con esclusione della sentenza dichiarativa di fallimento).

F) – VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA'

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici (visure ipocatastali) è risultato che le unità immobiliari oggetto della presente sono pervenute al soggetto fallito, ***in diritto di piena proprietà pari all'intero*** da FINTEC s.r.l. – sede L'Aquila- a seguito di:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo GALEOTA – atto del 22 Ottobre 2001 rep. 88614 – trascritto il 22 Novembre 2001 al n. 14.773 di R.P. e n. 18.967 di R.G. – vedi all.to 2.

Detta titolarità corrisponde con l'intestazione catastale (vedi all.to 1).

G) – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Va preliminarmente evidenziato che nell'atto di compravendita ed innanzi indicato attraverso il quale il soggetto fallito è divenuto proprietario dei beni immobili oggetto della presente, *atto a rogito Notaio GALEOTA del 22 Ottobre 2001 rep. 88614* – trascritto al n. 14.773 di R.P. e n. 18.967 di R.G.), viene riportato che le unità oggetto del contratto di compravendita erano state edificate a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 829 del 9/11/1989 e successiva variante n. 479 del 21/06/1990.

Sempre nel richiamato rogito veniva indicato che le stesse *erano destinate a deposito e fornite di abitabilità per silenzio-assenso – richiesta del 7.11.1996 prot. 42663.*

Detta premessa è necessaria in quanto espletate ricerche presso il preposto ufficio del Comune di L'Aquila ed acquisita copia delle suddette concessioni va evidenziato che nelle tavole di progetto della variante n. 479 del 21/06/1990 (vedi all.to 8) sono apposte delle modifiche grafiche "a mano" .

Dette modifiche ordinariamente venivano "fatte" dal progettista e graficizzate negli elaborati progettuali "in rosso".

La documentazione acquisita è tutta "in bianco e nero" in quanto negli atti Comunali è custodita una copia conforme (vedi timbro in calce alla testata); l'originale era stato richiesto dalla sezione di P.G. presso la Pretura Circondariale di L'Aquila in data 15.08.1995 (vedi all.to 8).

Per cui dalla visione degli elaborati grafici di concessione in variante reperiti (vedi all.to 8) non si può essere certi delle modifiche grafiche sugli stessi apposte e, conseguenzialmente, della reale sagoma e destinazione d'uso assentita delle unità di cui trattasi.

Infatti dalla visione degli elaborati di concessione indicati (variante n. 479 del 21/06/1990) sembrerebbero che vengano "tolte" delle tramezzature interne tra un antistante garage ed i retrostanti magazzini; quindi, di fatto, si "ottiene" un unico locale ma non viene omogeneizzata la destinazione d'uso dello stesso.

L'edificio inoltre, è stato interessato da D.I.A. per ristrutturazione edilizia e riparazione post sisma 2009 n. 001219 del 28/06/2011 e collaudo statico post sisma prot. n. 39811 del 30/06/14

Per cui la stessa pratica edilizia è da ritenersi "nuova autorizzazione edilizia" appunto perché l'intervento è stato posto in essere con la D.I.A.

Pertanto alla luce di quanto detto si ritiene di considerare quale destinazione d'uso dei locali di cui trattasi, quella di "deposito".

Inoltre, per l'unità identificata con il sub. 41, risulta rilasciata concessione edilizia a sanatoria n. 156 del 29 Agosto 1996, concessione rilasciata prima dell'atto d'acquisto dell'unità da parte della soc. fallita e non menzionata nell'atto stesso.

G.1) – CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

a) – immobile censito al N.C.E.U Fg. Fg. 80 part.lla 2523 sub. 41 – cat. C/2 –

Conformità edilizia:

L'immobile, con le riserve innanzi espresse, può essere definito essenzialmente conforme ai predetti titoli edilizi, anche in termini di utilizzo.

Conformità catastale:

L'immobile in esame è essenzialmente conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (vedi all.to 4).

b) – immobile censito al N.C.E.U Fg. Fg. 80 part.lla 2523 sub. 49 – cat. C/2 –

Conformità edilizia:

L'immobile, con le riserve innanzi espresse, può essere definito essenzialmente conforme ai predetti titoli edilizi, anche in termini di utilizzo.

Conformità catastale:

L'immobile in esame non è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (vedi all.to 4).

Infatti nella stessa planimetria sono graficizzate due porte di accesso all'unità, mentre, nello stato di fatto, vi è un'unica porta.

H) – STIMA DEI BENI IMMOBILI

Per quanto concerne la stima dei beni in oggetto è opportuno preliminarmente indicare che i valori assunti a riferimento sono stati desunti sia da consultazioni effettuate presso l'Ufficio delle Entrate (ex Conservatoria dei

RR.II. e U.T.E.) sia da ricerche di mercato.

Per i fini valutativi che qui interessano si sono effettuate le seguenti considerazioni al fine di determinare il valore medio di mercato dei beni oggetto di stima.

Si evidenzia inoltre che nella determinazione del valore di un certo bene concorrono molti fattori, sia essi oggettivi che soggettivi. Nella stima in oggetto verranno volutamente tralasciate tutte quelle considerazioni di carattere soggettivo che un imprenditore, per le proprie esigenze, mette in atto nel momento dell'investimento immobiliare. Al contrario verranno considerate solo quelle puramente oggettive.

Pertanto gli immobili in esame verranno valutati in riferimento ai seguenti parametri:

- prezzo corrente di mercato, riferito ad immobili aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili ai beni in oggetto riferito alla data di stima;
 - zona di ubicazione (vedi all.to 5).
 - caratteristiche della zona e urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti.
 - Destinazione d'uso
 - Vetustà strutturale:
- Le unità in oggetto, come da concessioni edilizie reperite, sono state edificate con Concessione Edilizia n. 829 del 09/11/1989 e Variante n. n. 479 del 21/06/1990. Detto parametro comporta l'applicazione di un coefficiente di degrado che è pari all'1% annuo per i primi 15 anni dopo il sesto e dello 0,50% per gli ulteriori trent'anni, il tutto dall'anno di costruzione o di ristrutturazione. Il coefficiente di vetustà applicato alla fine del 50° anno ($5+15 + 30 = 0,70$) permane inalterato per gli ulteriori

anni.

Per cui, alla luce di quanto detto, va applicato un coefficiente di degrado pari a :

anni trascorsi dal 1990 ad oggi: anni 33

primi venti anni: 15%

ulteriori anni : $13 \times 0,5 = 6,5\%$

Coefficiente: 21,50%

H.1) – DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI STIMA

Al fine di determinare il valore medio commerciale dell'unità in oggetto, si opererà una duplice valutazione mediando i risultati finali ottenuti.

Una prima valutazione, tenuto conto di quanto innanzi detto, verrà eseguita in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre. Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni.

Non essendo stato possibile reperire contratti di locazione per la finalità che qui interessa si farà riferimento *ai valori medi locativi OMI* (vedi all.to 9).

Una seconda valutazione verrà eseguita applicando *la media dei valori di mercato OMI* (vedi all.to 9).

a) - Prima valutazione

Tipologia: deposito – cat. catastale C/2

- valore locativo OMI : *secondo semestre 2022 – ultimo dato reperibile*

minimo € 2,5 /mq ; massimo € 3,9/mq : medio € 3,20/mq mese

Per cui, in media, verrà considerato un canone locativo annuo pari a:

$3,20 \times 12 = \underline{\underline{€ 38,40 \text{ mq/anno}}}$

Si evidenzia che i valori espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda.

Per cui per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta) si ritiene di aumentare il predetto valore, anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazione hanno una struttura portante in cemento armato, del 20% il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto annuo pari a:

$$€ 38,40 + 20\% = \underline{\underline{€ 46,08 /mq \text{ netto annuo}}}$$

- Valore per capitalizzazione:

R_n = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)

R = Saggio di capitalizzazione determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la “sicurezza” dell’investimento. Per quelli “a medio rischio” quali sono quelli aventi per oggetto depositi, normalmente si applica, con riferimento alla classificazione del centro urbano (centro urbano di medie dimensioni) nel quale l’immobile è ubicato, un tasso tra il 3,0% ed il 5,0%, quindi medio pari al 4,00%. Applicando i canonici criteri per la riduzione e/o aumento del predetto tasso di capitalizzazione (vedi all.to 10) si ottiene un tasso di capitalizzazione da applicare pari al 3,80%

- $V = \text{valore mq edificio: } R_n / r$

Reddito lordo annuo/mq: € 46,08

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto mq: € 46,08 - 30% = € 32,25

Valore mq immobile: reddito netto / $r = € 32,25 / 0,0380 = \dots\dots\dots € 848,68$

b) - Seconda valutazione

- valore di mercato OMI : secondo semestre 2022 – ultimo dato reperibile
minimo € 440,00 massimo € 600,00: medio: € 520,00/mq lordo

Valore unitario mq/netto (vedi punto precedente) pari a:

€ 520,00 + 20% = **€ 624,00 /mq netto**

VALORE MEDIO UNITARIO AL MQ NETTO COMMERCIALE

€ (848,68 + 624,00)/2 = € 763,34/mq netto commerciale

Riduzione per vetustà:

Coefficiente di degrado: - 21,50%

€ 763,34 x -21,5% = € 605,03

In cifra tonda: € 600,00/mq netto commerciale

H.2) – VALORE IMMOBILI – CALCOLO DI STIMA

Nella determinazione del valore delle singole unità immobiliari si è determinata la superficie convenzionale applicando idonei coefficienti di ragguglio. *Per il calcolo delle superfici vedi allegato n. 7.*

N.C.E.U. - fg. 80 part.lla 2523 Sub. 41 - Deposito

Totale superficie netta calpestabile: mq 78,28

Totale superficie convenzionale : mq 78,28

Valore di stima: mq 78,28 x € 600,00 = € 46.968,67

In cifra tonda € 47.000,00

(diconsi € quarantasettemila//00) oltre imposte se dovute

N.C.E.U. - fg. 80 part.lla 2523 Sub. 49 - Deposito

Totale superficie netta calpestabile: mq 51,51

Totale superficie convenzionale : mq 47,43

Valore di stima: mq 47,43 x € 600,00 = ... € 28.458,00

In cifra tonda € 28.500,00

(diconsi € ventottomilacinquecento//00) oltre imposte se dovute

I) – RIEPILOGO VALORI

1) Beni immobili

- <u>Unità immobiliare</u> – fg. 80 part.lla 2523 sub. 41	€ 47.000,00
- <u>Unità immobiliare</u> – fg. 80 part.lla 2523 sub. 49	€ 28.500,00
<u>Totale complessivo</u>.....	<u>€ 75.500,00</u>

(diconsi € settantantacinquemila/500), oltre imposte se dovute

Si allega:

- 1) – *Visure catastali*
- 2) – *Visure ipotecarie*
- 3) – *Mappa catastale*
- 4) – *Planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni*
- 5) – *Vista da Google*
- 6) – *Foto stato dei luoghi*
- 7) - *Calcolo superfici e stima*
- 8) – *Estratto autorizzazioni edilizie reperite*
- 9) - *Valori O.M.I.*
- 10) - *Determinazione tasso di capitalizzazione*
- 11) - *Verbale operazioni peritali*

Il Tecnico incaricato

Geom. Tiziano Sebastiani