

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Andrea Frati viene nominato dall' Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott.ssa Edi Ragaglia quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni immobili appartenenti al fallimento l

Il sottoscritto prestava giuramento di fronte al Giudice Delegato il giorno 23/12/2009, accettando l'incarico e chiedendo e ottenendo il termine di 60 gg per espletarlo, e riceveva il seguente quesito:

“Dica il CTU, presa visione dei certificati catastali e visitati i beni immobili di proprietà della signora , quale ne sia il valore in libero commercio; ne dia, altresì completa descrizione, con indicazione dei vari passaggi di proprietà ed elenco delle ipoteche o diritti di prelazione immobiliare iscritti. Provveda, inoltre il CTU a chiedere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed al Catasto copia di tutti i certificati necessari alla vendita giudiziaria, ivi compresi:

- 1) *certificati ipotecari;*
- 2) *certificato storico ventennale;*
- 3) *mappa o pianta;*
- 4) *certificato catastale attuale*
- 5) *certificato sulla conformità degli impianti alle norme di sicurezza*

Accerti altresì il CTU se vi siano opere abusive ed in caso di risposta affermativa, specifichi se possibile la data in cui l'abuso è stato commesso e se lo stesso è suscettibile di sanatoria.

Alleghi infine il certificato di agibilità, abitabilità o destinazione urbanistica a seconda del tipo di immobile”.

2. DOCUMENTAZIONE

In data 04/02/2010 il sottoscritto si recava presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Filottrano per richiedere la documentazione relativa ai beni oggetto di stima.

Successivamente in data 12/02/2010 venivano effettuate le visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e quelle presso il Catasto Fabbricati dell' Agenzia del Territorio di Ancona.

2.1. Identificazione catastale

Gli immobili oggetto della perizia sono quelli di seguito indicati:

1) Appartamento di civile abitazione posto al 2° piano, sito nel Comune di Filottrano in via Concia n. 54, così distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Foglio 33, particella 515, sub 6, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 578,43 Euro;

2) Soffitta posta al 4° piano, sita nel Comune di Filottrano in via Concia, così distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Foglio 33, particella 515, sub 14, cat. C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 35,22 Euro;

3) Garage posto al 1° piano sottostrada, sito nel Comune di Filottrano in via Concia, così distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Foglio 33, particella 515, sub 19, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 27,48 Euro.

2.2. Pratiche edilizie

La documentazione reperita presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Filottrano pone in evidenza quanto segue:

1) Concessione Edilizia n. 198 del 16/11/1978 rilasciata alla ditta P.M. Costruzioni Edili di Pierini e Montecchiani snc in qualità di proprietaria

2) Variante non sostanziale alla concessione suddetta n. 162 del 10/01/1980

3) Dichiarazione di abitabilità rilasciata il 28/02/1980

2.3. Proprietà, provenienza dei beni, iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto della perizia, come risulta dalle visure storiche catastali e dai documenti consultati in Conservatoria, dal momento dell'acquisto ad oggi sono stati sempre di proprietà

comproprietari in regime di comunione dei beni. I beni furono acquistati in data 07/08/1980 dalla ditta P.M. Costruzioni Edili snc di Pierini e Montecchiani.

La documentazione reperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari evidenzia, congiuntamente per i tre beni oggetto di stima:

1) Nota di trascrizione al RP n. 7844 del 1980 dell' atto di compravendita di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione a favore dei

coniugi in regime di comunione legale, in comune pro indiviso in parti uguali tra loro, contro la ditta P.M. Costruzioni Edili snc di Pierini e Montecchiani

- 2) Nota di iscrizione al RG n. 13555, RP n. 2378 del 09/09/1997, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento
- 3) Nota di iscrizione al RG n. 1554, RP n. 254 del 26/01/2000, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- 4) Nota di iscrizione al RG n. 4159, RP n. 734 del 08/03/2001, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- 5) Annotazione a iscrizione presentata il 26/05/2001, RG n. 9540, RP n. 1446, di rettifica scadenza prima rata relativamente all'iscrizione al RP n. 734 del 08/03/2001
- 6) Nota di iscrizione al RG n. 13013, RP n. 2589 del 10/07/2001, di ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca
- 7) Nota di iscrizione al RG n. 16077, RP n. 3548 del 07/07/2004, di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
- 8) Nota di iscrizione al RG n. 19678, RP n. 4741 del 28/07/2006, di ipoteca legale a norma dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
- 9) Nota di trascrizione al RG n. 927, RP n. 737 del 11/01/2007, della sentenza dichiarativa di fallimento
- 10) Nota di iscrizione al RG n. 29802, RP n. 7414 del 09/11/2007, di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- 11) Nota di trascrizione al RG n. 17918, RP n. 10960 del 17/07/2008, di atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento di immobili)

2.4. Stato di possesso

L'appartamento è attualmente occupato dal signor '.....', che lo abita con la propria famiglia.

2.5. Disciplina urbanistica

Gli immobili ricadono nella zona territoriale omogenea B del PRG del 2005 del Comune di Filottrano - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate -, sottozona B1 - parti completate in equilibrio tra edificato, servizi e infrastrutture - riguardante gli insediamenti prevalentemente residenziali di recente realizzazione. In tali zone, disciplinate dall' art. 24 delle NTA, la destinazione è prevalentemente ad uso abitativo (almeno 65% della SUL), con interventi edilizi di tipo diretto (indice fino a 2 mc/ mq, altezza massima degli edifici = 10m, distanza minima dai confini e dalle strade = 5m, distanza minima tra i fabbricati = 10 m o in aderenza), o proponendo piani attuativi (con indici e altri parametri diversi dall'intervento diretto).

3. DESCRIZIONE

Filottrano è una città dell'entroterra marchigiano di 9.800 abitanti circa, in provincia di Ancona, che sorge in zona collinare a circa 270 m s.l.m., in posizione panoramica ed equidistante dalle città di Ancona e Macerata, ed ha legato il suo sviluppo e il processo di industrializzazione soprattutto al campo dell'industria tessile e della moda.

3.1. Zona

Gli immobili fanno parte di un edificio ubicato in zona residenziale poco fuori il perimetro del centro storico, distante circa 500 m, di fronte ad un'area a verde, con accessibilità dalle Strade Provinciali 362 e 8 e con disponibilità di parcheggi dinanzi al fabbricato.

Il quartiere, in zona tranquilla, è costituito da piccole palazzine con destinazione prevalente ad uso abitativo. La costruzione della maggior parte degli edifici circostanti risale a 20-30 anni fa.

3.2. Immobili oggetto di stima

Il sopralluogo presso l'immobile, sito in via Concia n. 54, è stato effettuato alla presenza del _____ e del curatore fallimentare

I beni fanno parte di un fabbricato costruito nel 1980 composto da due blocchi aventi le quote dello stesso piano sfalsate, uniti dal vano scala, ognuno dei quali costituito da tre piani fuori terra più locali soffitta sottotetto e locali garage al primo piano sottostrada. La quota sottostrada in realtà è riferita al pianerottolo di ingresso al quale si accede salendo una piccola rampa dalla strada. L'ingresso ai garage ed i locali stessi sono pertanto al livello del piano stradale.

Ai piani terra, primo, secondo e terzo è presente, per ogni blocco, un appartamento per piano. L'immobile è privo di ascensore.

L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, copertura di tipo a capanna con manto di copertura in tegole e tamponature esterne intonacate e tinta a plastico graffiato, in buono stato tranne che sulle solette dei balconi.

Per le grondaie della copertura è previsto a breve un intervento di sistemazione.

La corte antistante è asfaltata, mentre sul retro dell'edificio sono presenti dei piccoli orti ai quali si accede tramite una scala in acciaio in cattivo stato di manutenzione.

3.2.1. Appartamento

L'appartamento è posto al piano secondo e dal portone di ingresso condominiale in alluminio anodizzato si accede alla scala condominiale in cemento armato con parapetto in acciaio, corrimano in alluminio e rivestimento dei gradini in marmo bianco.

All'interno del vano scala è presente dell'unidità di risalita.

Dal portone d'ingresso dell'appartamento si accede direttamente al soggiorno, mentre sulla sinistra si trova la cucina abitabile con cucinino, e di fronte un piccolo disimpegno nella zona notte dà accesso a tre camere da letto e a due bagni.

Il soggiorno, ampio, orientato a nord-ovest, dà accesso ad un balcone con pavimentazione in piastrelle di gres e parapetto in ferro di semplice disegno.

La cucina abitabile, come pure il cucinino con finestra propria, diviso dalla cucina da un semplice muretto di 1 m di altezza e formanti quindi sostanzialmente un unico ambiente, è orientata a sud-est, e dà accesso ad un secondo balcone simile a quello precedentemente descritto.

Dal disimpegno sulla sinistra c'è un primo bagno orientato a sud-est, dotato di rivestimenti e pavimentazione in ottimo stato così come i sanitari.

Più avanti sempre orientata con la finestra a sud-est c'è la prima camera da letto, la più grande.

Sulla destra c'è la camera più piccola, orientata a nord-ovest, e più avanti un'altra camera più grande, con finestra orientata a sud-ovest.

In fondo c'è il bagno più piccolo, orientato a sud-ovest, con finiture più ordinarie del precedente.

Le porte in ottimo stato di conservazione sono in legno massello chiaro con maniglie in tinta oro. I pavimenti del soggiorno, cucina e disimpegno sono in marmo e in ottimo stato di conservazione, mentre le camere da letto sono pavimentate con parquet.

Gli infissi esterni sono in legno tipo pino e dotati di retrocamera. Gli oscuramenti sono a serrandina di plastica avvolgibile esterna.

L'impianto di riscaldamento è a ventilconvettori con caldaia a scarico diretto.

Le tramezzature interne sono realizzate in forati.

Come riferito dal ... i le rifiniture interne dell'appartamento sono state completate nel 1996.

L'altezza netta dei locali è 2,80 m.

Nell'insieme l'appartamento risulta ben distribuito (superficie media dei vani pari a 15.5 mq; una elevata superficie media dei vani indica una minore superficie dedicata ad accessori diretti) e in condizioni generali di manutenzione più che buone. La luminosità degli ambienti è buona, così come l'esposizione e l'aerazione dei vari locali.

Per quanto riguarda gli impianti termico, del gas, idrico-sanitario ed elettrico, essendo l'edificio risalente al 1980 non era richiesta la conformità ai sensi della legge 46 del 1990 sulla sicurezza degli impianti.

Le misure delle superfici nette dei locali, dai rilievi effettuati direttamente sul posto, sono le seguenti:

- soggiorno	30,2 mq
- cucina	13,1 mq

- cucinino	5,2 mq
- disimpegno	5,4 mq
- bagno grande	7,4 mq
- camera 1	17,6 mq
- camera 2	10,3 mq
- camera 3	15,8 mq
- bagno piccolo	3,5 mq

per una superficie totale netta calpestabile di 108,5 mq.

Quelle dei balconi sono:

- balcone 1	5,9 mq
- balcone 2	5,5 mq

per una superficie totale netta di 11,4 mq.

3.2.2. Soffitta

L'accesso alla soffitta non è stato possibile, ma il [] ha dichiarato che si presenta allo stato grezzo con la realizzazione del solo intonaco.

Dalle planimetrie catastali si rileva che è situata al quarto piano ed ha accesso sempre dalla scala condominiale e quindi da un piccolo disimpegno condominiale. Ha una sola finestra, ed un'altezza che varia linearmente da un minimo di 40 cm ad un massimo di 220 cm. La superficie netta totale è di 31,0 mq, quella utile netta da inserire nel calcolo della superficie commerciale (porzione di altezza maggiore di 1,50 m) è 11,8 mq.

3.2.3. Garage

Il garage risulta al primo piano interrato rispetto all'ingresso della palazzina ma in realtà è completamente fuori terra rispetto al piazzale antistante. Internamente ha accesso dalla scala condominiale e poi da un disimpegno condominiale.

Dall'esterno si accede tramite una serranda basculante in acciaio in cattivo stato di manutenzione.

La pavimentazione è stata realizzata in piastrelle di gres di dimensione 20x10 cm e si presenta in buono stato, così come il locale nel suo insieme.

L'altezza netta è 2,50 m, la superficie netta è di 19,0 mq.

3.3. Regolarità urbanistica e catastale

Alla luce di quanto esposto e dalla documentazione reperita, si può dire che gli immobili sopra descritti non presentano opere abusive né irregolarità dal punto di vista urbanistico o catastale.

4. STIMA

Nel determinare il più probabile valore di mercato in una libera contrattazione dei beni immobili oggetto della stima verrà utilizzato il metodo comparativo sintetico. Il metodo della capitalizzazione del reddito non sembra in questo caso di grande interesse, in quanto può essere affetto da scarsa precisione nella determinazione di troppi fattori: reddito lordo che il bene può produrre (in generale da una locazione), spese varie sostenute dal proprietario per ritrarre il rendimento netto (spese per manutenzioni, sfitti, mancati pagamenti, assicurazioni, ammortamento del fabbricato, spese varie di amministrazione, oneri tributari), tasso di capitalizzazione (scelto partendo dalla base di un rendimento risk-free, aumentato poi per il maggior rischio che tale tipo di investimenti comporta, come la non immediata liquidità ottenibile da tale tipo di bene, il rischio deprezzamento, l'insolvibilità dell'inquilino, ecc.). Pertanto vista la tipologia abbastanza comune dei beni oggetto della stima si utilizza un metodo più diretto.

Il metodo di stima sintetico utilizzato sarà di tipo comparativo pluriparametrico, che è un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tramite dei coefficienti di ponderazione applicati si giunge alla stima del valore del bene in esame. Tale metodo fa parte dei procedimenti di stima diretti di tipo comparativo, ed è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Verrà stabilito innanzitutto il valore dell'intero complesso dei beni, dopodiché verrà attribuito il valore alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della signora I.

La fonte utilizzata come riferimento è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio. Dai dati del primo semestre 2009 (ultimo semestre pubblicato) si rileva che abitazioni civili nel comune di Filottrano situate nella zona considerata hanno una quotazione oscillante tra i 1.100 e i 1550 Euro/mq. Questi valori si riferiscono ad immobili ordinari, non necessariamente "i migliori", anche prendendo la quotazione massima. La quotazione massima può essere riferita ad immobili nella posizione migliore e di qualità e tipo edilizio migliore, anche se non di particolare pregio, in quanto questi ultimi escono dall'ordinarietà delle statistiche; non necessariamente nuovi e di manutenzione media, per questo la quotazione massima della forbice non è la più alta in assoluto che si può avere nella zona.

In considerazione che nell'arco temporale di quest'anno le quotazioni saranno da ritenere quantomeno stabili rispetto all'anno precedente, si assume come base di partenza il valore medio del primo semestre 2009 pari a 1.325 Euro /mq. Questo valore sarà quello che compete ad un appartamento di consistenza, finitura, qualità edilizia, manutenzione, vetustà e posizione medi nella zona.

Tali quotazioni sono state poi verificate con operatori del settore sul territorio interessato.

4.1. Appartamento

Le quotazioni di mercato indicate nelle varie fonti, per quanto riguarda le compravendite, fanno riferimento in genere alla cosiddetta superficie commerciale.

La superficie commerciale di un immobile è data genericamente dalla superficie comprensiva dei muri interni e da una quota dei muri perimetrali (superficie lorda). Alla superficie principale dell'immobile è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo verrà svolto in accordo col DPR 138/98.

Calcolo della superficie commerciale:

<i>unità</i>	<i>sup. lorda</i>	<i>coeff. di ragg.</i>	<i>sup. comm.</i>
Appartamento	126,6 mq	1	126,6 mq
Balconi	11,4 mq	0,3	3,4 mq

per una superficie totale di 130 mq.

Dall'esame del bene oggetto di stima possiamo stabilire i seguenti coefficienti di ponderazione da applicare al valore medio citato sopra:

<i>caratteristica</i>	<i>coeff. pond.</i>
esposizione su tre lati, buon affaccio, buon riscontro d'aria, vicinanza zona a verde	1,05
buona distribuzione degli spazi	1,05
grado di finitura e stato di manutenzione	1,05
piano secondo senza ascensore	0,90
grado di manutenzione intero stabile	0,90
dimensioni appartamento	0,90

per cui il valore del bene indicato può essere assunto pari a:

$$1325 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 130 = 145.363 \text{ Euro}$$

4.2. Soffitta

Calcolo della superficie commerciale:

<i>unità</i>	<i>sup. lorda</i>	<i>coeff. di ragg.</i>	<i>sup. comm..</i>
Soffitta	12,8 mq	0,5	6,4 mq

superficie che va arrotondata a 6 mq.

Prendendo come riferimento il valore medio pari a 1.325 Euro /mq, e applicando una decurtazione del 25% dovuta al fatto che attualmente è allo stato grezzo, si ottiene un valore di mercato pari a:

$$1325 \times 6 \times 0,75 = 5.963 \text{ Euro}$$

4.3. Garage

Calcolo della superficie commerciale:

<i>unità</i>	<i>sup. lorda</i>	<i>coeff. di ragg.</i>	<i>sup. comm..</i>
Garage	22,4 mq	1	22,4 mq

superficie che va arrotondata a 22 mq.

La banca dati dell' OMI dà un valore medio di mercato a pari a 640 Euro/mq.

Applicando i seguenti coefficienti di ponderazione:

<i>caratteristica</i>	<i>coeff. pond.</i>
zona con facilità di parcheggio su suolo pubblico	0,90
manutenzione	0,95

si giunge ad un valore di mercato pari a:

$$640 \times 0,90 \times 0,95 \times 22 = 12.038 \text{ Euro}$$

Il metodo sintetico comparativo fornisce pertanto un valore totale dei beni pari a:

$$V = 145.363 + 5.963 + 12.038 = 163.365 \text{ Euro}$$

valore arrotondato a:

$$V = 163.000 \text{ Euro}$$

Il valore di mercato della quota di proprietà della signora Pitturi Dina, sarà pari a:

$$V = 163.365 \times 0,5 = 81.683 \text{ Euro}$$

valore arrotondato a:

$$V = 82.000 \text{ Euro}$$

5. CONCLUSIONI

Il valore di libero commercio dei beni immobili oggetto della perizia, considerati nella loro interezza, è assunto pari a:

V = 163.000 Euro (centosessantatremila Euro).

Il valore di mercato della quota di proprietà della signora è stabilito pari a:

V = 82.000 Euro (ottantaduemila Euro).

Il sottoscritto CTU, ringraziando per l'incarico e la fiducia accordati, chiude la propria relazione e rimane a disposizione dell' Ill.mo Sig. Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento dovesse occorrere.

Cupramontana, li 18 febbraio 2010

In fede,

Il CTU

Geom. Andrea Frati

