

# RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

---

## TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

### SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO: \*\*\*\*\* . in liquidazione**

**(N.162/13)**

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO

**DOTT. SIMONE ROMITO**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Renzo Agostinelli, nato ad Ancona il 29/11/1957 ed ivi residente in Corso Mazzini n. 25, iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Ancona n° 672, in qualità di CTU nel fallimento della ditta "\*\*\*\*\* s.a.s. in liquidazione", come da incarico ricevuto il giorno 03/02/2014, in relazione alla richiesta di stimare il valore corrente di mercato dei beni immobili della ditta suindicata, espone quanto segue.

Lo scrivente in data 4 febbraio 2014 iniziava le operazioni peritali recandosi nei luoghi ove insistono i beni da visionare oggetto della stima insieme al Curatore Dott. Andrea Muzzonigro.

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni da stimare sono ubicati nel Comune di Ancona e nel Comune di Senigallia e consistono in:

1. Appartamento sito nel Comune di Ancona, Via Goito n.39.
2. Immobile ad uso Negozio sito nel Comune di Senigallia, Via Sanzio n.349.

CORSO MAZZINI N. 25 - 60121 ANCONA - TEL. 071/204966 - 338/7571937  
P. IVA 01119000428 - C. FIS. GST RNZ 57S29 A271U  
E-MAIL ragostinelli@libero.it

#### **1) Appartamento sito nel Comune di Ancona – Via Goito n.39**

L'immobile si trova nel centro storico di Ancona; la zona è fortemente urbanizzata e dotata di ogni servizio.

# RENZO AGOSTINELLI

## ARCHITETTO

---

All'esterno dell'edificio in questione non compaiono lesioni o quant'altro che possa denunciare uno stato degenerativo strutturale.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo, mentre la soffitta di proprietà esclusiva si trova al piano quarto.

I confini dell'appartamento sono: Via Goito, vano scale, parti condominiali, salvo altri. La destinazione d'uso dell'appartamento, come risulta dalla allegata visura catastale, è abitazione di tipo civile – A/2.

L'appartamento è composto da: ingresso (foto n°1), cucina (foto n°2), pranzo-soggiorno (foto n°3), disimpegno (foto n°4), tre camere da letto (foto n°5,6,7), bagno (foto n°8), ripostiglio (foto n°9), due balconi affacciati uno sulla corte comune e l'altro sulla proprietà del demanio.

L'appartamento si trova in uno stato di conservazione discreto.

Esso è caratterizzato da: pavimenti in marmettoni (agglomerato di marmo) in tutto l'appartamento ad eccezione della cucina dove troviamo il granito; i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; gli infissi sono in legno con vetro semplice.

Il sistema di riscaldamento è autonomo a gas metano, la caldaia è situata in cucina. Il condominio si avvale di un amministratore: Sig. Mezzelani Francesco, Via Martiri della Resistenza n. 36/a, Ancona.

L'appartamento è dato in locazione a studenti con contratto di durata annuale.

La valutazione dell'immobile sarà onnicomprensivo e terrà in considerazione oltre allo stato manutentivo, la vetustità della costruzione, l'ubicazione e la dotazione infrastrutturale del quartiere.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

La zona in cui ricade l'immobile è denominata: ZTO prevalentemente residenziale art.32, zona a tessuto omogeneo ZT3 art.41.

# RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

## SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta accatastato al N.C.E.U. del Comune di Ancona al:

Dati identificativi			Dati classamento				
Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	134	25	A/2	3	6 vani		€ 526,79

La planimetria catastale prodotta nell'allegato n°1 non corrisponde esattamente allo stato di fatto: la distribuzione interna risulta modificata, il soggiorno è stato allargato demolendo il muro che lo separava dal corridoio, ed è stato ricavato un ripostiglio nella zona notte: tali trasformazioni non sono state asseverate al Comune di Ancona con apposita pratica edilizia, necessitano di una semplice pratica di condono, i costi relativi vanno verificati in base alle normative vigenti al momento dell'espletamento della pratica in Comune.

L'edificio è stato costruito con Licenza edilizia n.204/61.

Provenienza per vendita dai Sig.ri Lucarelli Barbara e Giorgio e Sig.ra Vincenzoni Anna Maria, atto del Notaio R. Stacco, rogito Rep. 128183 raccolta n.17346 del 11/5/92, trascritto il 28/05/1992 reg. part. al n.2125.

## VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA RR.LL.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima si considerino le visure allegate N. 1 – 2 – 8 – 12 – 16 – 17 – 18 – 19 - 20

## DATI METRICI E CONSISTENZE

Dal controllo dimensionale eseguito in Via Goito n.39 si ricavano i dati per la valutazione; sono considerate le superfici al netto dei muri divisorii interni – "superficie calpestabile"

Ambienti	Superf. Netta	Coeff. Riduttivo	Superf. virtuale
Ingresso, Soggiorno,Pz	mq. 46,45	1,00	mq. 46,45
Cucina	mq. 13,74	1,00	mq. 13,74
Corridoio	mq. 6,43	1,00	mq. 6,43
Camera 1	mq. 11,04	1,00	mq. 11,04

# RENZO AGOSTINELLI

## ARCHITETTO

---

Camera 2	mq. 19,65	1,00	mq. 19,65
Camera 3	mq. 14,37	1,00	mq. 14,37
Bagno	mq. 8,01	1,00	mq. 8,01
Ripostiglio	mq. 2,74	1,00	mq. 2,74
Corridoio	mq. 6,40	1,00	mq. 6,40
Balconi	mq. 7,03	0,25	mq. 1,75
Soffitta	mq. 8,00	0,30	mq. 2,40
<b>Totale Superficie Virtuale netta</b>			<b>mq. 126,58</b>

### DISAMINA ESTIMATIVA

E' stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad effettuare un'analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima.

In base a quanto verificato negli uffici del Comune di Ancona il complesso è stato costruito con regolare Permesso di Costruire.

Si considera, nella valutazione la posizione dell'immobile ubicato nella parte alta del Rione Cardeto, non facilmente raggiungibile a piedi data l'elevata pendenza, la mancanza di mezzi pubblici che arrivano in quella porzione di strada, e la non facile fruibilità dei posteggi per l'auto dato che la via dove insistono anche altri fabbricati si chiude in un cul de sac.

Lo scrivente procede alla valutazione:

- assumendo i dati metrici sopra riportati;
- applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato e da quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- tenendo conto, altresì, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.

### VALUTAZIONE

Si determina, quindi, il valore di stima dell'immobile nel suo complesso considerando la superficie commerciale, che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri

# RENZO AGOSTINELLI

## ARCHITETTO

---

interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni, la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti.

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

Superficie Virtuale netta = mq. 126,58;

Superficie Commerciale = mq. 126,58 + (126,58 x 16,96%) = mq. 148,04

**Superficie commerciale totale = mq. 148,00**

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 1.800 comprensivo di tutte le dotazioni.

Valore mq. 148,00 x €/mq 1.800,00 = € 266.400,

**VALORE COMPLESSIVO € 266.400,00**

## **2) Immobile sito ad uso negozio nel Comune di Senigallia (AN) – Via Sanzio n.349**

L'immobile si trova nel Comune di Senigallia (AN), lungo la strada Adriatica, davanti alla ex Caserma della Polizia di Stato.

La costruzione è in C.A. a due piani fuori terra, isolata, con appartamenti al piano primo e locali ad uso negozio al piano terra.

Il parcheggio di fronte al negozio è dotato di cancelli di chiusura in metallo come la recinzione che la separa dalla strada statale.

All'esterno dell'edificio in questione non compaiono lesioni o quant'altro che possa denunciare uno stato degenerativo e strutturale.

L'unità immobiliare è posta al piano terra.

I confini del negozio sono: Via Rinaldi, strada privata, salvo altri.

La destinazione d'uso dell'immobile, come risulta dalla allegata visura catastale, è C/1 - negozi e botteghe.

# RENZO AGOSTINELLI

## ARCHITETTO

---

L'immobile è composto da: un unico vano con servizi igienici (foto n°11).

L'immobile si trova in uno stato di conservazione buono.

Esso è caratterizzato da: pavimenti in Klinker, nel bagno il rivestimento è in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, gli infissi sono in alluminio di colore verde.

L'immobile è dotato, in questo momento, di impianto di condizionamento con i motori posti al lato della facciata.

L'immobile è locato con regolare contratto di locazione, registrato il 18/12/2008 n.9352 serie3.

La valutazione dell'immobile sarà onnicomprensivo e terrà in considerazione oltre allo stato manutentivo, la vetustità della costruzione, l'ubicazione, la dotazione infrastrutturale della zona.

### SITUAZIONE URBANISTICA

La zona in cui ricade l'immobile è denominata: art.16/a, zone BR1 di completamento.

### SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta accatastato al N.C.E.U. del Comune di Senigallia al:

Dati identificativi			Dati classamento				
Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	528	7;16	C/1	5	300 mq		€ 7.235,56
4	528	12	Area urbana		33 mq		€ 526,79

La planimetria catastale prodotta nell'allegato n°1b corrisponde allo stato di fatto L'edificio è stato costruito con progetto approvato dal Comune di Senigallia il 17/10/1964, abitabilità del 23/3/1967 prot. N. 4942/1415/66

Provenienza area acquistata con rogito notaio Papini del 20/8/1962 trascritto il 4/9/1962 n.5305 R.P.

### VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA RR.LL.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima si considerino le visure allegate N. 4 – 5 – 9 – 10 – 16 – 17 – 19 - 20

# RENZO AGOSTINELLI

## ARCHITETTO

---

### DATI METRICI E CONSISTENZE

Dal controllo dimensionale eseguito nel Comune di Senigallia in Via Sanzio n. 349 si ricavano i dati per la valutazione; sono considerate le superfici al netto dei muri divisorii interni – “superficie calpestabile”.

<b>Ambienti</b>	<b>Superf. Netta</b>	<b>Coeff. Riduttivo</b>	<b>Superf. virtuale</b>
Locale compreso i servizi	mq. 280.05	1,00	mq. 280,05
<b>Totale Superficie Virtuale netta</b>			<b>mq. 280,05</b>

### DISAMINA ESTIMATIVA

E' stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad effettuare un'analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima.

L'immobile viene stimato considerando: la buona posizione al lato della strada statale, la possibilità di parcheggio di circa mq. 35 recintato e chiuso da cancelli e la buona valutazione della zona a livello commerciale.

Lo scrivente procede alla valutazione:

- assumendo i dati metrici sopra riportati;
- applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato e da quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- tenendo conto, altresì, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.

### VALUTAZIONE

Si determina, quindi, il valore di stima dell'immobile nel suo complesso considerando la superficie commerciale, che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri

# RENZO AGOSTINELLI

## ARCHITETTO

---

interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni, la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti.

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione e/o negozio in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

Superficie Virtuale netta = mq. 280,05;

Superficie Commerciale = mq. 280,05 + (280,05 x 16,96%) = mq. 327,54

**Superficie commerciale totale = mq. 327,00**

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 1.900

Negozio € 1.900,00 x mq. 327,00 = € 621.300,00

**VALORE COMPLESSIVO € 621.000,00**

### **RIEPILOGO IMMOBILI**

#### **ANCONA - VIA GOITO N.39 PIANO II°**

Superficie Virtuale netta = mq. 126,58;

Superficie Commerciale = mq. 126,58 + (126,58 x 16,96%) = mq. 148,04

**Superficie commerciale totale = mq. 148,00**

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 1.800 comprensivo di tutte le dotazioni.

**Appartamento** mq. 148,00 x €/mq 1.800,00 = € 266.400,

**VALORE COMPLESSIVO € 266.400,00**

#### **SENIGALLIA (AN) - VIA SANZIO N.349**

Superficie Virtuale netta = mq. 280,05;

Superficie Commerciale = mq. 280,05 + (280,05 x 16,96%) = mq. 327,54

# RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

---

**Superficie commerciale totale = mq. 327,00**

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 1.900

**Negozio** € 1.900,00 x mq. 327,00 = € 621.300,00

**VALORE COMPLESSIVO € 621.000,00**

Si allega al presente elaborato la seguente documentazione richiesta:

- Planimetrie e visure catastali degli immobili
- Estratti di mappa catastale
- Fotografie
- Visure Conservatoria RR.LL.

Con quanto fin qui esposto si ritiene di aver assolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto.

Ancona,

Il C.T.U.

Dott. Arch. Renzo Agostinelli