

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
Totale Superficie Virtuale netta			mq. 126,58

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”.

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

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