

TRIBUNALE DI MACERATA
Causa civile n. 1844/2022 R.G.

Tra

FALLIMENTO MODA BLU SRL, in persona del Curatore Avv. Vanessa Fedeli - attore

E

[redacted] – convenuto

RELAZIONE DEL CTU

Lo scrivente CTU il giorno 19.04.2023 avanti il Magistrato Dr. Jonata Tellarini prestava il giuramento di rito quale CTU nominato per la causa in epigrafe.

Il G.I. conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- 1) Specifichi il c.t.u. se i beni siano comodamente divisibili predisponga un progetto di divisione;
- 2) Ove i beni non siano comodamente divisibili, predisponga un progetto di divisione in proporzione dell'entità delle singole quote dei condividenti, con eventuali conguagli in denaro;
- 3) Dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 19.05.2023.

PROPRIETA'

La proprietà spetta a

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. : [redacted]
proprietario per un mezzo

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted], proprietaria
per un mezzo.

DATI CENSUARI DEGLI IMMOBILI

AW



Le porzioni immobiliari oggetto di causa solo allibrate agli atti del vigente C.U. come segue:

COMUNE DI MACERATA

- Foglio 88 particella 176 sub. 4 – 300 – 295 – Via Durante Nobili n. 31 – piano 1 – 2 – rendita Euro 743,70 – zona censuaria 2 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza vani 8 – Dati di superficie: Totale : 166 metri quadrati
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
- Foglio 88 particella 297 (BCNC – bene comune non censibile)

- Foglio 88 particella 176 sub. 7 – Via Durante Nobili n. 31 – piano S1 – rendita Euro 43,38 – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq. 30 – Dati di superficie: Totale : 31 metri quadrati
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
- Foglio 88 particella 297 (BCNC – bene comune non censibile)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato del quale le porzioni esame fanno parte si eleva in Comune di Macerata alla Via Durante Nobili civico n. 31.

Edificio posto in zona sub-urbana facilmente raggiungibile, Via Nobili è posta a valle della centralissima Via Roma che è la naturale ed unica strada di accesso per raggiungere il centro città di Macerata per chi proviene da Sforzacosta.

L'area ove si eleva lo stabile risulta edificata intorno agli anni 70 dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi, marciapiedi, impianto elettrico di quartiere su paline, rete fognante.

Nelle vicinanze su vasto appezzamento di terreno già occupato dalla Caserma dell'Aeronautica Militare, oggi dismessa, è nato un importante complesso scolastico con scuole per l'infanzia, elementari e medie; in corso di costruzione una piscina coperta.

ATTI AUTORIZZATIVI

Il complesso immobiliare del quale le porzioni oggetto di causa fanno parte risulta costruito in forza dei seguenti atti autorizzativi:



- Licenza edilizia n. 29832/3130 del 28/01/1977;
- Variante a concessione a costruire n. 26994/3130 dal 22.11.1977;
Immobile dichiarato abitabile con provvedimento sindacale n. 2442 del 20/10/1978.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le caratteristiche costruttive dell'edificio del quale le porzioni in esame fanno parte sono le seguenti:

- Fondazioni non ispezionabili presumibilmente su pali in calcestruzzo cementizio armati con tondini di ferro e collegati in testa da trave di collegamento in cls adeguatamente armata;
- Strutture portanti di elevazione costituite da telaio realizzato con pilastri e travi in cls;
- Solai di piano e di copertura in latero – cemento con solette collaboranti;
- Solaio di copertura, in latero cemento, del tipo a padiglione con manto di tegole;
- Murature di compagno tipiche dell'epoca;
- Esternamente lo stabile si presenta intonacato e tinteggiato;
- Infissi esterni in legno con persiane per i piani abitativi;
- Infissi metallici semplici per le parti non abitative quali garages e locali magazzini.

COMPOSIZIONE E CONSISTENZA

L'unità abitativa è posta al piano primo dello stabile ed occupa l'intero piano.

Salendo una scala esclusiva con rampa di larghezza pari a ml. 1,00 si raggiunge il portoncino di ingresso.

L'appartamento si compone di ingresso, disimpegno, tre camere, bagno/corridoio, ripostiglio privo di apertura verso l'esterno, all'interno del quale è presente una scala retrattile che consente l'accesso al superiore vano sottotetto destinato a soffitta, wc posto di fianco all'ingresso, cucina, ampio salone, due lastrici a livello di notevoli dimensioni; l'accesso a detti lastrici è consentito da ampie porte finestre presenti in numero di due sul pranzo/soggiorno ed altra sulla camera.



I dati metrici dei vari ambienti costituenti l'appartamento sono stati desunti dalla perizia effettuata in sede esecutiva, previo controllo di diverse misure elementari.

L'altezza costante dei vani di tutti gli ambienti è pari a ml. 2,84

I risultati ottenuti sono riportati nella allegata tabella:

Piano seminterrato corte esclusiva	Mq. 440 catastali
Piano terra corte esclusiva	Mq.20 catastali
Piano primo abitazione	Mq. 144 lordi circa
Piano primo lastrici solari esclusivi	Mq. 148 lordi circa
Piano secondo soffitta di difficile accesso e praticabilità accesso con scala retrattile da ripostiglio	Mq. 150 lordi circa

La pertinenza esclusiva di detta abitazione con accesso indipendente e costituente altra unità immobiliare con destinazione di rimessa singola esclusiva ha una superficie quale indicata nella sottostante tabella

Rimessa singola esclusiva	Mq. 40 lordi circa
---------------------------	--------------------

FINITURE INTERNE RILEVATE DAL SOPRALUOGO

Intonaci interni al civile tinteggiati.

Portoncino di accesso esterno in legno a due ante non blindato.

Infissi di finestre e porte finestre esterni in legno abete con vetri semplici.

Oscuramenti con persiane in legno.

Porte interne in legno tamburato comprese di ferratura di sostegno e ritegno, maniglie in ottone cromato.

Pavimentazioni – rivestimenti – impianti tecnologici:

- Pavimento ingresso, soggiorno e cucina in marmo granito;
- Rivestimento cucina in mattonelle di ceramica 20 x 20 colore bianco;
- Pavimento camere in parquet;
- Pavimento e rivestimento bagni in piastrelle di ceramica da 20x 20 colorate posate a disegno semplice
- Terrazzi esclusivi in piastrelle di ceramica 20 x 20;



- Riscaldamento con impianto fisso con caldaia murale che consente anche la produzione di acqua calda sanitaria. Combustione a gas –metano con allaccio da rete pubblica. Corpi radianti in ghisa verniciati presenti in tutti i vani.
- Non sono presenti climatizzatori/pompe di calore;
- Impianto elettrico sotto traccia con tubi sfilabili dotato di salva vita. Dotazione normale di prese per elettricità e F.M. ;
- Impianto citofonico presente;
- Gli scarichi dell'edificio sono allacciati alla rete fognaria comunale;
- Impianto idrico presente e non ispezionabile con linee duali per acqua calda e fredda
- Sanitari: cucina lavello a due vasche
- Sanitari bagno principale in ceramica colore bianco dotato degli accessori d'uso, lavabo, bidet, vaso, vasca con doccia, rubinetteria cromata di ottone;
- Bagno secondario/servizio dotato degli accessori d'uso.

STATO DI CONSERVAZIONE

Esternamente il complesso si presenta in uno stato conservativo mediocre. Visibili distacchi di calcestruzzo da aggetti, solette, velette. Al riguardo si precisa e rileva che con DIA n. 825/2009 è stato richiesto un intervento edilizio per il ripristino delle parti ammalorate del calcestruzzo delle facciate e delle parti dei balconi bisognevoli ma dette opere non sono mai state eseguite e non se ne conosce l'entità e l'eventuale ripartizione tra i proprietari tutti dello stabile.

Il [redacted] nel corso del sopralluogo ha riferito che il garage allo stato è inagibile perché danneggiato da copiose ed incontrollate infiltrazioni di acque meteoriche. Il danno allo stato non risulta riparato

Internamente la porzione immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo e lo stato di finitura può classificarsi decoroso.

A vista non si osservano /rilevano segni di muffe, condense.

Non visibili lesioni e/o cedimenti di natura strutturale.

GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITA'

Esaminato lo stato dei luoghi, la situazione degli impianti tecnologici presenti si propende per un giudizio di indivisibilità delle unità immobiliari in argomento.

L'unità immobiliare in argomento fin dalla sua costruzione definiva una unica abitazione di notevoli dimensioni in verità di buon livello per l'epoca della



costruzione. Tutti gli impianti tecnologici sono stati realizzati dunque al fine di servire un unico appartamento.

La parte abitativa non consente la realizzazione di due distinte unità immobiliari urbane entrambe destinate a civile abitazione se non ricorrendo ad intervento invasivo di demolizione di grana parte delle tramezzature interne e che si ipotizza in una revisione totale della superficie dell'appartamento con individuazione di nuovi ambienti.

I costi per una eventuale suddivisione in due distinte unità immobiliari urbane sarebbero oltremodo elevati e dunque si configura una operazione commerciale antieconomica e non utile per i comproprietari del bene.

Sono da considerare: la rimozione dei divisori, la demolizione dei massetti, delle pavimentazioni, dei rivestimenti, il rifacimento delle pavimentazioni, dei rivestimenti dei divisori, degli impianti tecnologici, ivi compresi nuovi scariche da individuare, degli infissi, la modifica di alcune aperture esterne.

Le opere dovranno essere autorizzate dai competenti organi comunali ed altresì le modifiche prospettiche dovranno essere consentite/autorizzate dai condomini tutti che vantano proprietà sull'immobile considerato nel suo insieme come unico compendio.

A parere del sottoscritto i beni oggetto dell'azione espropriativa immobiliare dovrebbero essere venduti in unico lotto nello stato di possesso e di diritto in cui si trovano a corpo e non a misura.

Il valore da porre a base d'asta è stato determinato utilizzando i dati metrici di cui alla CTU redatta in sede esecutiva immobiliare ed applicando i valori unitari medi quali indicati nella precedente CTU.

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per la realtà immobiliare italiana il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.



Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato degli immobili con un criterio comparativo ai prezzi medi correnti nella zona specifica, tenendo a debito conto in termini incrementali o decrementali l'insieme di parametri formativi che possono definire in maniera accettabile il valore reale dei beni.

Nella fase operativa si è provveduto a definire quanto segue :

- Valore unitario medio
- Parametri intrinseci ed estrinseci.

Il valore unitario medio è stato desunto da indagini di mercato su beni di caratteristiche simili, in particolare interpellando operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, costruttori edili e tecnici)

INDAGINI EFFETTUATE

OMI: nel primo semestre 2023 la pubblicazione redatta dall'Agenzia delle Entrate/Territorio di Macerata indica i valori medi dei fabbricati come alla tabella che si allega:

Per la Fascia/Zona: Semicentrale/Rioni: Collevario, Colleverde, Borgo Santa Croce, Montalbano, Due Fonti, Via Martiri della Libertà, Via Roma, Via Spalato, etc.

Tipologia

Abitazione civili di tipo normale – stato conservativo normale – Valore di mercato min. 1050 – max 1550

BORSINO IMMOBILIARE:

Abitazione in stabili di fascia superiori alla media valori proposti Euro/mq

Valore minimo Euro 948

Valore Medio Euro 1.223

Valore massimo Euro 1.499

Colloqui ed interpellanze con Agenzie immobiliari.

Di seguito si riportano i parametri intrinseci ed estrinseci che caratterizzano la quotazione di mercato di un immobile che si possono riassumere in:



- **parametro zonale** inteso come qualificazione conferita al bene stimato da un complesso di caratteristiche quali:
 - **ubicazionale** nel senso di localizzazione del fabbricato in un nucleo centrale o periferico, nonché delle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dal P.R.G.;
 - **di utenza** definita dalla funzionalità della rete viabile, cioè strade, marciapiedi e parcheggi, dai servizi, quali mercati, negozi, cinema, chiese, etc; dalle utenze tecnologiche, quali linea elettrica e telefonica, condotta fognaria, dell'acqua, del metano;
 - **di esposizione** in quanto la posizione dell'immobile rispetto ai punti cardinali influisce nelle condizioni di areazione, luminosità, soleggiamento;
- **parametro costruttivo** inteso come qualificazione conferita al bene stimato dalle caratteristiche costruttive, quali:
 - **strutturale** relativo al corretto assetto statico delle strutture portanti ed alla conseguente assenza di fessurazioni o dissesti, nonché l'assenza di fenomeni di infiltrazioni o formazione di condensa;
 - **di finitura** relativa alle caratteristiche statiche degli esterni in termini architettonici e degli interni in merito alla buona qualità dei materiali e la corretta posa in opera;
 - **di impiantistica** relativa alle caratteristiche funzionali degli impianti elettrico, idrico, termico, telefonico, citofonico, fognario, nonché alla rispondenza alla normativa vigente (impianto elettrico da revisionare);
- **parametro funzionale** inteso come razionale distribuzione degli interni e degli esterni; la distribuzione interna tiene necessariamente conto delle caratteristiche costruttive dell'epoca di costruzione dello stabile;
- **parametro urbanistico** inteso come l'osservanza delle norme urbanistiche e la corretta identificazione catastale.

Ah



Lo scrivente CTU dunque ha individuato il più probabile valore del bene, allo stato attuale, utilizzando un procedimento sintetico comparativo che la dottrina chiama "per comparazione diretta" che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Si è definito dunque il costo parametrico e per la ricerca del più probabile valore del bene si è redatta l'allegata tabella valutativa:

Si espone la tabella che ha consentito la individuazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare allo stato attuale.

STIMA DEGLI IMMOBILI			
Porzione di fabbricato ad uso abitazione con corti esclusive e garage			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Importo stimato €</i>
Corte esclusiva	440	10,00	4.400,00
Corte esclusiva	20	500,00	10.000,00
Abitazione	144	1300,00	187.200,00
Lastrici	148	500,00	74.000,00
Soffitta	150	300,00	45.000,00
Garage	40	650,00	26.000,00
TOTALE			346.600,00
ARROTONDATO			346.600,00

AW



Diconsi Euro trecentoquarantaseimilaseicento/00.

CONCLUSIONI

Il bene oggetto di esame, a parere del sottoscritto, deve essere alienato in unico lotto: abitazione con corti esclusive e rimessa pertinenziale esclusiva.

Il ricavato dovrà essere diviso tra gli aventi diritto:

- Il 50% al soggetto in bonis	€ 173.300,00
- Il 50% al fallito	€ <u>173.000,00</u>
Ritorna il totale	€ 346.600,00

Ai fini della vendita appare evidente che il soggetto in bonis non dovrebbe subire alcuna riduzione di prezzo a causa di aste deserte.

Macerata lì 12.01.2024

IL TECNICO



AW



Allegati:

- Visura catastale
- Planimetrie catastali abitazione e rimessa
- Estratto di mappa C.T.
- Copia verbale di accesso del 19.05.2023
- Documentazione fotografica
- Copia dati OMI
- Copia dati Borsino Immobiliare
- Disegni dimostrativi già presenti in precedente relazione

