TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 23/2015

A Carico della Ditta [redacted]

GIUDICE DELEGATO: Dr. [redacted]

CURATORE FALLIMENTARE: Avv. PAOLA SENSINI, [redacted]

RELAZIONE ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE

Redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. ANTONIO ROBERTO MIGLIORISI, iscritto al n. [redacted] dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Macerata, con studio in [redacted]

Macerata, 18.06.2015

IL C.T.U.

Arch. Antonio Roberto Migliorisi

1. PREMESSA

L'ill.mo Giudice Delegato Dott. [redacted] nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, convocandolo nell'udienza del 12.05.2015 per il giuramento e l'assegnazione dei quesiti.

In detta udienza, dopo l'accettazione dell'incarico e l'effettuazione del giuramento di rito, veniva fissato il termine di giorni novanta per la consegna della relazione di stima dell'immobile oggetto della procedura fallimentare, previa verifica della documentazione catastale ed ipotecaria, delle formalità pregiudizievoli sull'immobile e la rispondenza del fabbricato alla normativa urbanistica, nonché accertamenti sullo stato dei luoghi tramite l'effettuazione di sopralluogo ed ispezione del bene allo scopo di ben individuare l'immobile di cui trattasi e di raccogliere tutti gli elementi utili alla stima.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

E' stata eseguita una prima visita all'immobile sito al Comune di Camerino (Mc) in via Massei n. 12 in data 28.05.2015, al fine di effettuare una ricognizione sommaria dei luoghi rilevandoli fotograficamente, sia esternamente e sia internamente nelle parti pienamente accessibili.

Con nota del 15.05.2015 veniva inoltrata formale richiesta al Comune di Camerino, al fine di acquisire copia di tutti gli atti, documentazione ed elaborati riguardanti il fabbricato oggetto della presente stima.

In data 28.05.2015 presso l'Ufficio Tecnico di Comune di Camerino, sono state acquisite materialmente le copie della documentazione richiesta.

In data 10.06.2015 sono state effettuate le operazioni di verifica e consistenza del bene.

Si è proceduto ad ispezionare l'immobile rilevando in modo schematico la distribuzione interna e le superfici dei vari vani, annotando lo stato di manutenzione ed efficienza dei materiali, quali intonaci, rivestimenti, infissi interni ed esterni, nonché la presenza o meno di impianti tecnologici, idrico-sanitari, elettrici e di riscaldamento.

Si è proceduto, inoltre, ad un esame visivo della consistenza strutturale degli edifici (solai, murature, ecc.) al fine di rilevare la presenza o meno di lesioni e cedimenti che denuncino lo stato di conservazione delle medesime strutture e la loro affidabilità.

Per l'immobile in oggetto, distinto e censito al NCEU del Comune di Camerino al Fg. 125 part.lla 207, sub. 8, al fine di produrre l'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., è stata svolta la verifica della prestazione energetica tramite l'analisi dei dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio ed il raffronto dei valori di riferimento vigenti a norma di legge.

Sono state, infine, effettuate ricerche ipocatastali presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendone la relativa documentazione.

3. ASSETTO DELLE PROPRIETA'

La ditta [redacted] risulta proprietaria per intero del seguente immobile oggetto di stima:

- Locale adibito a ufficio, ubicato al Piano Terzo, distinto e censito al NCEU del Comune di Camerino al Fg. 125 part.lla 207, sub. 8 (ex sub 5) cat. A/10,

vani 7 della superficie utile di circa mq 121 e superficie lorda di mq 165, Via Massei n. 12, rendita Euro 1.409,93;

Il bene immobile è ricompreso in un edificio multipiano dove sono presenti le seguenti unità immobiliari distinte e censite al Catasto del Comune di Camerino al Fg. 125:

- Part.lla 207 sub. 1, di proprietà [redacted] Piano Terra;
- Part.lla 207 sub. 2, di proprietà [redacted] Piano Terra;
- Part.lla 207 sub. 3, di proprietà [redacted] Piano Primo;
- Part.lla 207 sub. 7, di proprietà [redacted] Piano Terra/Secondo;
- Part.lla 207 sub. 9, di proprietà [redacted] Piano Primo;
- Part.lla 207 sub. 10, di proprietà [redacted] Piano Primo.

3.1 TITOLO DI PROPRIETA'

- Ricongiungimento di usufrutto per decesso, del 28.10.1994 n. 5603.1/2004 in atti del 29.12.004, in seguito al decesso di [redacted] usufruttuario parziale dell'immobile sito nel Comune di Camerino (MC) via Massei n. 12, distinto e censito al NCEU del Comune di Camerino al Fg. 125 part.lla 207, sub. 5 cat. A/3, classe 3,vani 7, di proprietà dei seguenti soggetti: [redacted] nata a Pesaro (PU) il 03.05.1958 (proprietaria per la quota di 1/3), [redacted] nata a Camerino (Mc) il 10.04.1915 (proprietaria per la quota di 1/3), [redacted] nato a Pieve Torina il 26.08.1917 (proprietario per la quota di 1/3).
- Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione del 12.01.2005 Rep. n. 84/3, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata in data 28.07.2005 al Registro Generale n. 11670 e Registro Particolare n. 6884. In forza della suddetta trascrizione per atto

mortis causa del signor [redacted] nato a Pieve Torina il 26.08.1917 e deceduto in data 21.03.2004 (proprietario per la quota di 1/3), i soggetti che ereditano la quota dell'immobile sito nel Comune di Camerino (MC) via Massei n. 12, distinto e censito al NCEU del Comune di Camerino al Fg. 125 part.lla 207, sub. 5 (poi 8) cat. A/3 (poi A/10), classe 3,vani 7, sono: [redacted] nata a Pesaro (PU) il 03.05.1958 (proprietaria per la quota di 1/6), [redacted] nata a Camerino (Mc) il 10.04.1915 (proprietaria per la quota di 1/6).

- Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione del 01.04.2005 Rep. n. 100/637, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata in data 17.05.2005 al Registro Generale n. 7333 e Registro Particolare n. 4300. In forza della suddetta trascrizione per atto mortis causa della signora [redacted] nato nata a Camerino (Mc) il 10.04.1915 e deceduta in data 07.10.2004, (proprietaria dell'immobile in oggetto per la quota di 1/2), i soggetti che ereditano la quota dell'immobile sito nel Comune di Camerino (MC) via Massei n. 12, distinto e censito al NCEU del Comune di Camerino al Fg. 125 part.lla 207, sub. 5 (poi 8) cat. A/3 (poi A/10), classe 3,vani 7, sono: [redacted] nata a Fiastra (Mc) il 09.02.1944 (proprietaria per la quota di 1/6), [redacted] nato a Macerata il 01.12.1953 (proprietaria per la quota di 1/6) e [redacted] nato a Macerata il 24.04.1947 (proprietaria per la quota di 1/6).
- Atto di Compravendita del 28.07.2005 Rep. n. 128557, a rogito [redacted] Notaio in Macerata, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata in data 03.08.2005 al Registro Generale n. 12121 e Registro Particolare n. 7192. In forza della suddetta Trascrizione, i signori, [redacted] nata a Fiastra (Mc) il 09.02.1944 (proprietaria del bene

per la quota di 1/6), [redacted] nato a Macerata il 01.12.1953 (proprietario del bene per la quota di 1/6), [redacted] nato a Macerata il 24.04.1947 (proprietario del bene per la quota di 1/6) e [redacted] nata a Pesaro (PU) il 03.05.1958 (proprietaria del bene per la quota di 3/6), in regime di bene personale, hanno venduto al signor [redacted] nato a Camerino (Mc) il 05.03.1947 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della [redacted] per la quota proprietà di 1/1, l' immobile sito nel Comune di Camerino (MC) via Massei n. 12, distinto e censito al NCEU del Comune di Camerino al Fg. 125 part.lla 207, sub. 8 (ex 5) cat. A/10 (ex A/3), classe 1 (ex 3), vani 7, rendita Euro 1.409,93.

3.2 ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (V. All. n. 6)

Sulla base degli accertamenti ipotecari eseguiti personalmente dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata e l'Agenzia del Territorio di Macerata, si dichiara che oltre la trascrizione derivante da Atto giudiziario di seguito riportato non risultano formalità pregiudizievoli a carico della ditta [redacted] gravanti sul bene immobile oggetto della presente stima nell'ultimo ventennio:

Trascrizione 13.03.2015 R.P. 2172, R.G. 2890, derivante da Atto Giudiziario del 05.03.2015 Rep. 23/2015 emesso dal Tribunale di Macerata "Sentenza Dichiarativa di Fallimento", a favore di massa creditori, a carico della ditta [redacted] gravante sul locale adibito a ufficio, ubicato al Piano Terzo, distinto e censito al NCEU del Comune di Camerino al Fg. 125 part.lla 207, sub. 8 cat. A/10, vani 7 della superficie utile

di circa mq 121 e superficie lorda di mq 165, Via Massei n. 12, rendita Euro 1.409,93.

4. QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente (V. All. n. 3), (Variante Generale adottata con delibera consiliare n. 51 del 3.9.1998 ed approvata con delibera della Giunta provinciale di Macerata n. 148 del 04.05.1999 e successive varianti), l'immobile ricade in "*Zona residenziale di interesse storico - artistico - A"*, regolata dall'art. 21 delle Norme Tecniche d'Attuazione del medesimo Piano Regolatore Generale come di seguito riportato:

"Le zone Residenziali di Interesse Storico-Artistico sono quelle delimitate come Centro Storico; queste, fatta salva la facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 4, sono soggette a definizione mediante Piani Particolareggiati unitari, estesi alle intere zone contrassegnate nelle planimetrie di P.R.G., aventi finalità di risanamento edilizio conservativo ed altre trasformazioni conservative, in rispondenza a quanto disposto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968. Fino al momento dell'approvazione dei suddetti Piani Particolareggiati possono essere autorizzate soltanto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite all'art. 31 – titolo IV della L. 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni; nelle aree ed immobili dei Centri Storici delimitate come ZONE DI RECUPERO ai sensi della L. 05/08/1978, n. 457, sono ammessi anche interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 27 della suddetta Legge così come modificata dalla L. 17/02/1992 n. 179, nonché interventi previsti in Piani di Recupero approvati ai sensi degli art. 28 e 30 della L. 457/78."

5. ATTI AUTORIZZATIVI

L'immobile, sito nel Comune di Camerino (MC) in via Massei n. 12, distinto e censito al Catasto al Fg. 125 part.lla 207, sub. 8 cat. A/10, ad uso ufficio, è oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Autorizzazione edilizia Prot. n. 9955 del 07.08.2000 per intervento di riparazione danni del terremoto e miglioramento antisismico (comunicazione di fine lavori al Comune di Camerino in data 01.08.2003);
- Permesso di costruire Prot. n. 9585 del 09.07.2005, per il cambio di destinazione d'uso senza opere, da civile abitazione ad ufficio.

6. DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA DEI BENI

L'unità immobiliare fa parte di un edificio ubicato nel Centro Storico di Camerino in via Massei n. 12, in zona centrale nei pressi di Piazza Garibaldi, ad uso uffici e studi professionali.

L'edificio si compone di n. 7 unità immobiliari disposte su tre piani fuori terra, di cui quattro hanno destinazione residenziale e due, ubicate al Piano Terra, adibite a negozio e laboratorio artigianale.

Il fabbricato, la cui edificazione è di epoca remota, è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 2000 per opere di riparazione e risanamento conservativo, rese necessarie dopo la crisi sismica del 1997.

La struttura portante in elevazione è in muratura con spessori variabili, gli orizzontamenti di calpestio sono in parte in latero cemento ed in parte in legno, ancorati alla struttura muraria con cordoli perimetrali in c.a., mentre il solaio di copertura ha una struttura lignea.

Esternamente le pareti di facciata sono interamente intonacate e tinteggiate.

Il locale oggetto di stima, è situato al terzo ed ultimo piano dell'edificio, con diritto sugli spazi comuni (ingresso e vano scala) e con accesso al piano terra dalla facciata Ovest prospiciente via Massei; la parete posta a Nord-Est è in aderenza con porzione di edificio di altra proprietà, mentre le altre due facciate sono libere con vista panoramica. Ha una superficie utile di circa mq 121 ed una superficie lorda di mq 165, ed occupa per intero il terzo piano. Tutti locali interni presentano un sistema di controsoffittatura in cartongesso, tranne una zona porzione, dove è visibile l'intradosso del solaio di copertura ligneo.

I materiali e le rifiniture sono di qualità media e comunque, nel complesso, lo stato di manutenzione risulta soddisfacente.

Si evidenzia, però, che in corrispondenza del bagno posto a Nord-Est sono presenti percolazioni provenienti dalla copertura che hanno danneggiato la controsoffittatura ed hanno provocato macchie antiestetiche sulle pareti. Ciò è da attribuire verosimilmente all'ostruzione del discendente pluviale e della grondaia, oltre al distacco di porzione della guaina di impermeabilizzazione (V. All. n. 1). L'eliminazione di tali inconvenienti comporta una spesa totale a corpo quantizzabile in € 3.800,00 oltre IVA, comprendente gli oneri per le opere murarie esterne e per la tinteggiatura interna di soffitto e pareti.

Le principali finiture e dotazioni vengono sommariamente così elencate:

- pavimento in gres porcellanato;
- pareti e controsoffitto tinteggiati;
- solaio di calpestio in latero - cemento;
- solaio di copertura in legno e pianelle in cotto;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi in legno con vetrocamera a battente e persiane ad ante;
- servizi igienici completi di tutti i sanitari ed accessori;

- impianto elettrico realizzato con i criteri stabiliti dalla Legge 05.03.1990 n. 46 e D.P.R. 06.12.1991 n. 447;
- impianto riscaldamento a radiatori in alluminio, presente anche nei servizi igienici, alimentato da una caldaia a gas metano ad uso esclusivo, ubicata all'interno;
- approvvigionamento idrico tramite allaccio alla linea dell'acquedotto comunale.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'attestato di certificazione energetica, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 è stato redatto previa verifica della prestazione energetica, svolta tramite l'analisi dei dati relativi all'efficienza energetica propri dell'immobile ed il raffronto dei valori di riferimento a norma della legge vigente per edifici residenziali.

Sulla base di tali verifiche è risultato che l'edificio appartiene alla **classe energetica "E".**

L'attestato energetico che ne è derivato (V. All. n. 7) ha validità di dieci anni e va aggiornato a ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio.

8. VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

I criteri adottati per la valutazione dell'unità immobiliare sono quelli riferibili ad una stima sintetico-comparativa, cioè tramite raffronto con valori di beni aventi caratteristiche simili.

Da un'analisi del mercato immobiliare di Camerino, è emersa una scarsa dinamicità nelle compravendite di immobili, con conseguente stabilità o decremento dei prezzi unitari al metro quadrato.

Pertanto, per l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di valutazione, in seguito ad indagini svolte presso i mediatori immobiliari ed operatori del settore, sono stati comparati i dati raccolti con i valori desunti dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio inerenti il Comune di Camerino e rapportati alla contingenza delle compravendite immobiliari.

Inoltre dal confronto con centri aventi le medesime caratteristiche di Camerino e sulla base delle ricerche effettuate, in considerazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche della porzione immobiliare descritta nei paragrafi precedenti, con particolare riferimento al periodo della loro realizzazione, del loro stato di conservazione, tenuta presente la sua posizione all'interno del Centro Storico, il sottoscritto ha proceduto alla valutazione tramite il metodo comparativo nonché effettuando gli opportuni calcoli parametrici, che per brevità qui si omettono.

Per l'unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al Piano terzo distinta e censita al NCEU del Comune di Camerino al Fg. 125, part.lla 207, sub. 8 cat. A/10, classe 1, vani 7, Via Massei n. 12, Rendita Euro 1.409,93, della superficie utile di circa mq 121 e superficie lorda di mq 165, si ritiene, quindi, di attribuire un valore equo stimato in Euro 1.050,00 al metro quadrato.

Pertanto la stima del più probabile valore di mercato attribuibile al bene sopra descritto risulta complessivamente pari a:

mq. 165,00 x € 1.050,00 = € 173.250,00 oltre IVA ed imposte di legge.

Si fa presente che le caratteristiche tipologiche e l'ubicazione dell'immobile rendono agevolmente possibile il mutamento della destinazione d'uso da ufficio a residenziale, senza l'esecuzione di opere. Pertanto in tale ipotesi, oltre al prezzo di vendita sopra stimato, occorre prevedere le spese aggiuntive dovute al Comune afferenti il contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del

DPR 380/2001 e secondo le aliquote stabilite dal medesimo comune, pari a circa Euro 3.500,00.

9. CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione riassumo schematicamente le risultanze cui sono pervenuto:

a) Il più probabile valore equo stimato attribuibile al bene sopra descritto risulta pari ad € 173.250,00 oltre IVA ed imposte di legge.
b) Oltre al prezzo sopra stimato occorre prevedere una spesa aggiuntiva pari a € 3.800,00 oltre IVA per l'eliminazione degli inconvenienti riscontrati nel bagno posto a Nord-Est dell'immobile e dovuti a percolazioni provenienti dalla copertura;
c) Nell'ipotesi di un cambio di destinazione d'uso dall'attuale ufficio a residenziale occorre prevedere una ulteriore spesa aggiuntiva pari a circa € 3.500,00, quale quota commisurata al contributo di costruzione da versare al Comune.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

MACERATA, lì 18.06.2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Antonio Roberto Migliorisi

Si allegano alla presente:

- allegato n. 1: documentazione fotografica;
- allegato n. 2: inquadramento territoriale, stralcio Carta Tecnica Regionale;
- allegato n. 3: stralcio del Piani Regolatore Generale vigente;
- allegato n. 4: planimetria catastale;
- allegato n. 5: visura catastale;
- allegato n. 6: ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio;
- allegato n. 7: attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs 19.08.2005 N. 192.