

RAPPORTO DI VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

FALLIMENTO n.38-1/2009 di R.G. – Beni in **COLMURANO**
CURATORE: [REDACTED]



- **DESCRIZIONE:**
Perizia di stima relativa alla rivalutazione del patrimonio immobiliare a seguito degli eventi sismici del 24-08-2016, del 26-10-2016, del 30-10-2016 e successivi e verifica della proprietà del garage.
Beni di proprietà di [REDACTED]
- **RICHIEDENTE:**
"Dott.ssa [REDACTED] nella qualifica di curatore del fallimento "
- **VALUTATORE:**
Geom. Carassai Adriano con studio a [REDACTED]
Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata n° [REDACTED]
Albo consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata n° [REDACTED]
Tecnico competente in Acustica Ambientale
Tecnico competente in Sicurezza del Lavoro nel Settore Edile
Tecnico in Materia di Edifici ad alte prestazioni Energetiche Dir. EUR 2002/91
Tecnico in materia di Termografia negli edifici Civili ed Industriali
Tecnico abilitato MEDIATORE CONCILIATORE PROFESSIONISTA –D.M. 18-10-2010 n.180
Tecnico abilitato All'International Valuation Standards - Basilea II
Tecnico abilitato Al Marketing Comparison Approach MCA – la due diligence imm.

Posta elettronica certificata accreditata presso il ministero: [REDACTED]

PREMESSA

La presente valutazione immobiliare é un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (*International Valuation Standards Committee*), nonché secondo i Principi Contabili internazionali (*IAS/IFRS*), Basilea 2 ed il Marketing Comparison Approach (MCA) – la due diligence immobiliari.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti e/o premianti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la stima di valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, é un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- *European Valuation Standard (EVS)*;
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007*;
- *Marketing Comparison Approach (MCA)*;
- *Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa - Italian Property Valuation Standard*;
- *Requisiti per la "valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana*;

DEFINIZIONE DELL' INCARICO

La Dott.ssa [REDACTED] in qualità di curatore del fallimento **n.38-01/2009** [REDACTED]

[REDACTED] inviava in data 11-11-2017, al Giudice Delegato [REDACTED], la richiesta per la nomina di apposito C.T.U. al fine di poter procedere a nuova stima degli immobili siti in Colmurano in C.da Fiastra n. 41.

Il curatore fallimentare proponeva il Geom. Carassai Adriano, nato a Pollenza il 09 Luglio 1958, Geometra iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, del Tribunale di Macerata n. [REDACTED], con Studio Professionale in Macerata [REDACTED], dal momento che lo stesso aveva già effettuato sopralluoghi, misurazioni e relazioni sull'immobile sopra riportato per i danni prodotti dagli eventi sismici del 2016 e seguenti.

Il Giudice Delegato, autorizzava la nomina in pari data e, cioè, il 11-11-2017.

In data 19-03-2019 il Giudice delegato Dott.ssa [REDACTED] sollecitava il deposito della perizia di stima degli immobili entro il 24-05-2019

In data 16-05-2019 il sottoscritto C.T.U. inviava al Giudice richiesta di proroga sulla consegna dell'elaborato peritale, dal 24-05-2019 al 30-06-2019, atteso che in data 18 aprile 2019, era stato emanato il Decreto legge n.32 "Disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici" e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 92 del 18/04/2019.

Che con il suddetto D.L. n.32 del 18/4/2019, venivano effettuate modifiche al "Al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229" e, in particolare: ... c) all'articolo 6 i commi 10 e 10-ter sono abrogati e

La conversione in legge del summenzionato decreto avrebbe inciso in modo significativo sul valore e commerciabilità degli immobili di cui alla presente stima.

In data 16-05-2019 il Giudice Delegato autorizzava la proroga che veniva comunicata al C.T.U. con PEC del 20-05-2019.

L'incarico è finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato di un fabbricato sito in Colmurano, in C.da Fiastra n.41, ed interessato – e lesionato – dagli eventi sismici del 24-08-2016, del 26-10-2016, del 30-10-2016 e seguenti, nello stato di fatto e di diritto in cui trova attualmente ivi compresa la verifica della quota di proprietà del garage censito al Fg.3 p.lla 177 sub.1 e 221.

La stima dovrà essere anche volta alla determinazione, in via presuntiva, anche dei finanziamenti che saranno assegnati per la riparazione dei danni post-sisma - in ottemperanza alle norme sulla ricostruzione ed, in particolare, alla nuova **Legge n.55/2019 di conversione del decreto legge n.32/2019 (Sblocca cantieri)** Pubblicato sulla gazzetta Ufficiale n. 140 del 17-06-2019 ed entrata in vigore il 18-06-2019.

Ne consegue che la successiva stima sarà composta dal valore reale attuale a cui verrà sommato l'importo, ammissibile, quale finanziamento per la ricostruzione post-sisma, e connesso al "livello operativo" riscontrabile sul fabbricato.

E' indubbio che l'importo erogabile, per la riparazione dei danni subiti dal fabbricato, sarà decurtato di una percentuale collegata alla "esplicitazione" del progetto esecutivo che sarà affidato al nuovo, e/o, ai nuovi acquirenti del complesso edilizio.

Tale percentuale tiene conto del reale stato del fabbricato che è possibile conoscere, nelle strutture, solamente dopo sondaggi e rilievi geotecnici sulle fondazioni.

Tale percentuale viene stabilita dal C.T.U., dopo approfondimenti, probabilità e studi di fattibilità, nella misura del 10% del finanziamento massimo concedibile.

Il sottoscritto valutatore conferma ed attesta di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione né di avere avuto, e di avere tutt'ora, rapporti di lavoro di altro genere con la proprietà.

In base alle specifiche esigenze della parte committente, e su espressa indicazione del curatore del fallimento, il valutatore è chiamato a:

- *effettuare la descrizione dei beni, con indicazione del luogo, via e civico;*
- *accertare le condizioni dei beni;*
- *prendere atto dell'utilizzo e legittimità, ai fini urbanistici, del bene con l'indicazione delle concessioni edilizie così come fornitomi dalla committenza ed indicate nella perizia del precedente C.T.U.;*
- *acquisire la documentazione catastale;*
- *effettuare una stima del valore di mercato dei beni;*
- *utilizzare le superficie immobiliari così come fornitomi dalla committenza;*
- *effettuare una stima, prudentiale, del valore del finanziamento concedibile per la riparazione dei danni post-sisma;*
- *Fornire il valore del complesso immobiliare comprensivo anche dei finanziamenti ammissibili per la ricostruzione post-sisma;*

Sono stati eseguiti, altresì, anche gli opportuni accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima é ubicato in COLMURANO (MC), *C.da Fiastra al civico 41*



 *collocazione geografica del bene oggetto di valutazione*



 *Limiti della proprietà del fabbricato in c/da Fiastra*

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI Comune di	COLMURANO – C/da Fiastra n. 41
Ditta - Proprietà	[REDACTED]

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	3	177 221	1	C/6	3	PT	15,0 mq		16,27
	3	116	1	A/3	2	PT-1-3	8,5 vani	166,0 mq.	438,99

CATASTO FABBRICATI Comune di	COLMURANO – C/da Fiastra n. 41
Ditta - Proprietà	[REDACTED] (*)

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	3	116	2	A/2	1	PT-2-3	8,0 vani	180,0 mq.	681,72

(*) Si precisa che nella visura catastale, relativa alla p.lla 116 sub.2, è ancora presente il nominativo dell'usufruttuario [REDACTED]
Si rende necessario procedere alla Voltura catastale per la cancellazione dell'usufrutto

Confini

L'immobile confina a:

Nord con: Proprietà privata p.lla 209

Sud con: Proprietà privata p.lla 222-221-452

Est con: Strada Provinciale "S78" Picena

Ovest con: Proprietà privata p.lla 206-207

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, e/o è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, anche in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti ed il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto in cui si trova.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico e, cioè, dalla somma del valore di mercato attuale a cui aggiungere la stima del finanziamento ammissibile, per la ricostruzione post-sisma, e decurtato del 10%.

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima e il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali, è definito come segue:

Il valore di mercato, o per meglio dire, il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di ricerca e valutazione economica durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato:

"l'ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore, in questo caso e la curatela fallimentare, e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

"...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento.

La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...tra un acquirente..." si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

"...un venditore..." non brama e non é forzato alla vendita, non é disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Nel nostro caso il venditore é motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile con il solo fine di soddisfare i creditori;

"...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti" fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare, o speciale, relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituente di tipo speciale;

"...dopo un'adeguata attività di analisi di mercato..." significa che l'immobile é offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni delle attività giudiziarie, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.

"...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza..." presuppone che, sia l'acquirente sia il venditore, siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente ed il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento.

"....e senza alcuna costrizione." stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Il valore di mercato é inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il giorno 17 ed 19 Giugno 2019, il valutatore eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.

Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emerse recenti offerte per compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Il risultato della stima, pertanto, è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dagli esiti delle aste immobiliari.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente, da quelli ricavati dall'esame degli immobili e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi sopra indicati e messi a disposizione al perito.

Nel nostro caso, è da precisare, che vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti, dovute agli eventi sismici del 2016 e seguenti, che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato, il suo contesto insediativo - relativamente alla presenza di servizi pubblici - alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare, in generale, mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Allo stato attuale, il mercato, è in una fase di recessione o, per meglio dire, in una fase di fine recessione ed all'inizio di una fase di recupero che si dovrebbe concretizzare, in base alle analisi di mercato, nel 2025.

DATI GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare è un fabbricato di civile abitazione che è così composto:

- *Un fabbricato principale elevato per tre piani fuori terra, oltre sottotetto;*
- *Un fabbricato accessorio adiacente destinato a garage;*

Il fabbricato, come prima riferito, si trova in zona edificabile di completamento posta lungo la Strada Statale n.78 Picena, sulla parte destra con direzione di marcia verso Sarnano. La predetta area è collocata nella parte sud-est del paese di Colmurano, da cui dista circa 3,2 km, ed a circa 2,0 km. dal vicino paese di Urbisaglia.

E' una zona bel servita dalla rete viaria, dai mezzi pubblici e dai servizi alla persona, che possiamo trovare vicina zona artigianale e commerciale.

Il fabbricato è inserito all'interno di una corte comune, di forma quadrangolare, e delimitata da recinzione sulla sola parte prospiciente la via pubblica.

E' di difficile accesso con i veicoli e vi è poco spazio per la sosta e, per di più, la parte laterale nord e quella a monte sono delimitate da scarpate di sostegno del soprastante terreno agricolo.

Il fabbricato è posizionato su di un terreno pianeggiante, ricavato artificialmente con lo sbancamento del terreno agricolo preesistente.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura di mattoni pieni, solai a "volticina" - con travi in ferro e laterizio - solaio del tetto in legno del tipo a "padiglione" con manto di rifiniture in tegole, pareti esterne in mattoni a faccia vista, infissi in legno verniciato con oscuramento dato da persiane in legno.

Gli infissi delle finestre ed il portone sono delimitati da fregi in cemento lavorato.

Il fabbricato, allo stato attuale, è in precarie condizioni di stabilità e manutenzione dovute ai gravi danni causati dagli eventi sismici del 2016 e seguenti che hanno causato l'inagibilità dello stesso e l'evacuazione degli abitanti in esso residenti.

La vetustà del fabbricato é risalente in epoca anteriore allo 01-09-1967 e, più precisamente, lo stesso era già presente all'impianto del catasto negli anni 1937-39. La sola porzione del garage è stata eseguita negli anni successivi al 1937-39 e, comunque, prima del 1967.

Abitazione p.lla 116 sub.1: L'unità immobiliare di cui trattasi si sviluppa al piano terra, al piano primo ed al piano terzo.

La porzione al piano terra occupa la parte sinistra del fabbricato ed è composta da una cucina ed una zona pranzo, pavimenti in piastrelle di cotto, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno verniciato.

La porzione al primo piano occupa l'intero piano ed è composta da un ingresso, 5 stanze un ripostiglio ed un bagno, pavimenti in piastrelle di cotto, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno.

Bagno con pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica e sanitari (tutt'ora rotti ed inservibili), in vetrochina bianco con rubinetteria in acciaio.

La porzione al piano terzo occupa la parte sinistra del fabbricato ed è composta da una unica stanza destinata a soffitta con una altezza media di poco superiore a 1,10 ml.

Pavimento in piastrelle di cotto, pareti intonacate e piccole finestre in legno prive di oscuramento.

La superficie commerciale dell'abitazione, ai sensi del D.P.R. 138/98, è di mq. 166,00 e sarà utilizzata per la stima M.C.A. a valore di mercato attuale

La superficie utile interna dell'abitazione è, invece, di mq. 152,32 (*derivante da 90,87 + 38,51 + 9,87 + 5,20 + 7,87*) e sarà utilizzata per la stima di calcolo del finanziamento ammissibile per la ricostruzione.

Abitazione p.lla 116 sub.2: L'unità immobiliare di cui trattasi si sviluppa al piano terra, al piano secondo ed al piano terzo.

La porzione al piano terra occupa la parte destra del fabbricato ed è composta da una cucina, una camera, un disimpegno un bagno ed un ripostiglio nel sottoscale, pavimenti in piastrelle di cotto, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno verniciato.

La porzione al piano secondo occupa l'intero piano ed è composta da un ingresso, corridoio, 5 stanze ed un bagno, pavimenti in piastrelle di cotto, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno.

Bagno con pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica e sanitari (tutt'ora rotti ed inservibili), in vetrochina bianco con rubinetteria in acciaio.

La porzione al piano terzo occupa la parte destra del fabbricato ed è composta da una unica stanza destinata a soffitta con una altezza media di poco superiore a 1.10 ml. Pavimento in piastrelle di cotto, pareti intonacate e piccole finestre in legno prive di oscuramento.

La superficie commerciale dell'abitazione, ai sensi del D.P.R. 138/98, è di mq. 166,00 e sarà utilizzata per la stima M.C.A. a valore di mercato attuale

La superficie utile interna dell'abitazione è, invece, di mq. 156,79 (*derivante da 91,58 + 42,27 + 9,87 + 5,20 + 7,87*) e sarà utilizzata per la stima di calcolo del finanziamento ammissibile per la ricostruzione.

Garage p.lla 117 sub.1 e p.lla 221 (corte): L'unità immobiliare di cui trattasi si sviluppa al piano terra, si eleva per un solo piano fuori terra ed è una porzione di un fabbricato costruito in aderenza ai due fabbricati limitrofi fino a formare un unico - e continuo - complesso edilizio.

Essendo stato edificato su un'area tra due fabbricati, con linea di confine in mezzeria, il garage - anche se ha una unica porta carrabile - la porzione di proprietà di competenza del [REDACTED] è quella che dal fabbricato p.lla 116 si estende fino alla linea di confine con l'altro fabbricato p.lla 452.

Inoltre di competenza esclusiva della p.lla 177 sub. 1 vi è la corte posta nella parte a monte ed individuata con la p.lla 221.

Per una migliore individuazione della posizione, ed estensione del fabbricato "garage", vedasi la sottostante planimetria raffigurante la attuale situazione grafica dei luoghi.



 *Estensione e localizzazione garage P.Illa 177 sub. 1 e corte p.Illa 221*

 *Estensione delle corti comuni ai due garage (p.Illa 177 sub. 1 e p.Illa 177 sub.2)*

Da quanto sopra raffigurato si può notare che il garage, anche se esternamente si configura come unico immobile, nello specifico lo stesso è catastalmente diviso in due parti, con altrettanti corti esclusive, ed individuabili con:

P.Illa 177 sub.1 e p.Illa 221 di proprietà di [REDACTED]

P.Illa 177 sub.2 e p.Illa 222 di proprietà di [REDACTED]

I due garage hanno come bene comune le due corti antistanti ed individuate con le p.Ille 216 e 220 necessarie per l'accesso e manovra degli autoveicoli.

Pareti esterne in muratura di mattoni, porte di accesso in legno verniciato, copertura piana calpestabile con accesso dall'abitazione del piano primo.

Non è stato possibile accedere all'interno perché non vi sono più le chiavi della serratura .

La superficie commerciale del garage, ai sensi del D.P.R. 138/98, è di mq. 7,50 e sarà utilizzata per la stima M.C.A. a valore di mercato attuale

La superficie utile interna del garage è, invece, di mq. 7,00 e sarà utilizzata per la stima il calcolo del finanziamento ammissibile per la ricostruzione.

VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEL GARAGE PER L'ACCERTAMENTO DELLA QUOTA DI SPETTANZA AL [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. a seguito di incarico del Curatore Fallimentare, Dott.ssa [REDACTED] ha effettuata una ricerca presso i Registri Immobiliari di Macerata al fine di accertare l'esatta proprietà del suddetto garage (p.lla 177 sub.1 e p.lla 221).

Esaminati tutti gli atti di trasferimento immobiliare, relativi al suddetto bene, si certifica che – allo stato attuale – il signor [REDACTED] è proprietario per la sola quota di 1/2 (50%) del garage per la errata indicazione della quota del 50% nella successione che ha trasferito il bene a suo favore.

ELENCO DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

In origine il garage era di proprietà di:

[REDACTED] per la quota di 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/2

1) TRASCRIZIONE N° 3173 DEL 03-06-1971 - (Reg. Gen. n° 4355) SUCCESSIONE

In morte di [REDACTED] avvenuta il 01-12-1970, - Den. n.58, vol. 366 – con il testamento a favore di [REDACTED] per la proprietà ed [REDACTED] per l'usufrutto della quota di 1/2 di garage in Colmurano, partita n. 245, di mq. 15 e cat.C/6 (punto 5 dell'elenco beni della successione)

A seguito di ciò [REDACTED] diventa proprietaria della quota di 1/2 del garage

2) TRASCRIZIONE N° 6681 DEL 04-08-1992 - (Reg. Gen. n° 9366) DIVISIONE

Atto notaio [REDACTED] del 24-07-1992 rep. 41263/13512. Premesso che [REDACTED] per 6/48, [REDACTED] per 6/48, [REDACTED] per di 3/48, [REDACTED] per 3/48, [REDACTED] per 1/48, [REDACTED] per 1/48, [REDACTED] per 2/48, [REDACTED] per 2/48, e così per un totale di 24/48, sono comproprietari della "quota di 1/2 indivisa ed indistinta sul vano al piano terra uso garage di mq, 15 con corte annessa, ove sopra, di cui al Fg.3 p.lla 177 sub.1 e 221, cat.C/6, classe 3, R.C. £. 31.500 oltre ad altri beni e con quote differenziate.

Che con il presente atto hanno deciso di dividersi i suddetti beni per cui alla [REDACTED]

[REDACTED] viene assegnata, in via esclusiva i seguenti beni:

- Quota intera di abitazione Fg. 3 p.IIa 116 sub. 1
- **Quota di 1/2 indivisa ed indistinta sul vano al piano terra uso garage di mq, 15 con corte annessa, ove sopra, di cui al Fg.3 p.IIa 177 sub.1 e 221, cat.C/6, classe 3, R.C. £. 31.500**

A seguito di ciò [REDACTED] diventa proprietaria della quota di 1/2 del garage che, aggiunta all'altra quota di 1/2 pervenutale dalla successione di [REDACTED] risulta proprietaria per quota intera del bene di cui al Fg.3 p.IIa 177 sub. 1 e 221

3) TRASCRIZIONE N° 6982 DEL 23-08-1999 - (Reg. Gen. n° 10678) SUCCESSIONE

In morte di [REDACTED] avvenuta il 30-01-1999 – Den. n.53, Vol. 578 con il quale si trasferisce a favore del figlio [REDACTED] (oltre ad altri beni) anche la quota di 1/2 (solo il 50%) di **"Garage in Colmurano censito al Fg.3 p.IIa 177 sub. con corte p.IIa 221"** e

A seguito di ciò [REDACTED] diventa proprietaria della quota di 1/2 del garage in quanto erroneamente indicata nella denuncia di successione, successione che dovrà essere integrata con una nuova successione che trasferisca al [REDACTED] anche l'ulteriore 50% del garage

Esaminato anche il pignoramento immobiliare, promosso dalla [REDACTED] [REDACTED], si precisa che lo stesso è sbagliato perché è stato trascritto il garage come quota intera invece della quota di 1/2.

Allo stato attuale manca la continuità storica del bene per l'intera proprietà del bene.

Allo stato attuale [REDACTED] **è proprietario della quota di 1/2 del garage di cui al Fg.3 p.IIa 177 sub. 1 e 221**

NORME URBANISTICHE

Il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato di procedere alla sola rivalutazione del complesso immobiliare e non anche alla verifica della regolarità urbanistica e, quindi, la valutazione tiene conto del fatto che - così come rinvenuto nella precedente perizia di C.T.U. - gli immobili siano stati definiti regolari non avendo riscontrato, in detta perizia, note informative di senso contrario.

L'unica nota presente nella precedente C.T.U. è riferita al solo garage e, più precisamente, " *il garage di cui al Foglio 3, Particella 117 è da perfezionare*"

Il fabbricato edilizio ricade all'interno in un'area edificabile del Comune di Colmurano e, più precisamente in una zona classificata dal vigente P.R.G. come "**Zona di completamento -B-**" di cui all'art. 15 delle N.T.A.

Il sopralluogo ha evidenziato la non rispondenza dello stato attuale del fabbricato rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'U.T.E. di Macerata e ciò è anche evidente dalle rifiniture interne al fabbricato ed alla sua diversa disposizione interna.

All'esito del sopralluogo, quindi, il fabbricato **non è rispondente urbanisticamente** e sarà necessario predisporre, ed inviare al Comune, da parte dell'acquirente, concessione edilizia in sanatoria considerato che la stessa è necessaria per poter accedere ai finanziamenti post-sisma.

Inoltre occorrerà sanare la parte catastale relativa al garage perché è mancante della planimetria e dovrà anche essere separato dall'altra proprietà confinante.

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*), il metodo finanziario (*income approach*) e il metodo dei costi (*cost approach*).

Per la ricerca del *Più Probabile Valore di Mercato* e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al "*valore più probabile*" dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto "**metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA)**" - consistente nello stabilire un

rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed il bene in esame.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, reperibili sul mercato immobiliare.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Si ricorda che la superficie complessiva è rappresentata nell'effettiva consistenza, definita in metri quadrati di superficie lorda. La superficie **commerciale e/o convenzionale**, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi.

STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato, allo stato attuale, e così come sopra individuato seguenti valori:

- **ABITAZIONE P.lla 116 sub.1**
- Abitazione Fg.3 p.lla 116 sub.1 (mq. 166 x 75,00 €/mq.)... Euro 12.450,00

- **ABITAZIONE P.lla 116 sub.2**
- Abitazione Fg.3 p.lla 116 sub.2 (mq. 180 x 95,00 €/mq.)... Euro 17.100,00

- **GARAGE P.lla 117 sub.1 e p.lla 221**
- Garage Fg.3 p.lla 117 sub.1 (mq. 15,00 x 50,00 €/mq.)... Euro 750,00

Il rapporto di valutazione, dello stato attuale, considera il valore di mercato dell'intera proprietà, secondo il sistema MCA, ed è pari ad €. 30.300,00

Il valore della **quota di 1/1** (quota intera delle abitazioni) + **quota di 1/2** del garage, si assume pari a €. 30.300,00

Il valore stimato arrotondato che viene assunto pari ad **€. 30.300,00**

(diconsi Euro Trentamilatrecento/00)

STIMA DELLE SOMME FINANZIABILI PER LA RIPARAZIONE DANNI DEL SISMA 2016 E SEGUENTI

Il fabbricato, come sopra già relazionato, è stato interessato da danni alle strutture ed alle rifiniture dagli eventi sismici del 2016 e seguenti.

Dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti sugli immobili è stato possibile attribuire un livello operativo "L3" per un importo finanziabile come segue:

Costo parametrico	Livello operativo L0	Costi parametrici riferiti ai livelli operativi della Tabella 5			
		Livello operativo L1	Livello operativo L2	Livello operativo L3	Livello operativo L4
Fino a 130 mq.	400	850	1100	1250	1450
Da 130 a 220 mq.	330	750	900	1100	1250
Oltre i 220 mq.	300	650	800	950	1100

Pertanto avremo:

- **ABITAZIONE P.IIa 116 sub.1**
- Abitazione Fg.3 p.IIa 166 sub.1mq. 153,32

- **ABITAZIONE P.IIa 116 sub.2**
- Abitazione Fg.3 p.IIa 116 sub.2..... mq. 156,79

- **GARAGE P.IIa 117 sub.1 e p.IIa 221**
- Garage Fg.3 p.IIa 117 sub.1.....mq. 7,50

Il tutto per una superficie totale di mq.= 316,61 per cui avremo:

- Fino a mq. 130,00 x Euro/mq. 1.250,00 =..... Euro 162.500,00
- Da mq. 131,00 a mq. 220= mq. 90,00 x Euro/mq. 1.100,00 = Euro 99.000,00
- Oltre i mq. 220,00 = mq. 96,61 x Euro/mq. 950,00 =..... Euro 91.779,50

E così per un totale ammissibile a finanziamento di Euro 353.279,50 che, ridotto del 10%, avremo:

(353.279,50 x -10%)= Euro 317.951,55 che viene arrotondato ad **Euro 317.950,00**

STIMA TOTALE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Per quanto sopra relazionato il più probabile valore di mercato del fabbricato, allo stato attuale e comprensivo dei finanziamenti collegati alla ricostruzione post-sisma, è il seguente:

VALORE ALLO STATO ATTUALE DEL FABBRICATO LESIONATO DA EVENTI SISMICI:

- Valore attuale pari ad Euro 30.300,00

VALORE DEL FINANZIAMENTO AMMISSIBILE DECURTATO DEL 10%:

Finanziamento di cui alla **Legge n.55/2019 di conversione del decreto legge n.32/2019 (Sblocca cantieri)**, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 140 del 17-06-2019 ed entrata in vigore il 18-06-2019 il quale contiene "Disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici", quale modifica al "decreto-legge 17 ottobre 2016, n.189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229" e, in particolare, vengono abrogati i commi 10 e 10-ter dell'ex art. 6

- Finanziamento prudenziale stimato in Euro 317.950,00

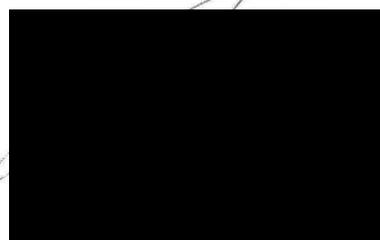
STIMA DEL VALORE TOTALE, SOMMANDO I DUE VALORI, E' PARI AD.... Euro 348.250,00

In chiusura ritengo, con la presente Relazione Peritale di 18 pagine (*diciotto pagine*), di aver esattamente adempiuto l'incarico ricevuto.

Si resta a completa disposizione per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento.

Macerata li, 07 Ottobre 2019

Il Tecnico incaricato
Geom. ADRIANO CARASSAI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

FALLIMENTO n.38-1/2009 di R.G. – Beni in COLMURANO

CURATORE: Dott.ssa [REDACTED]



- **DESCRIZIONE:**
Verifica della proprietà del garage a seguito di intervenuta successione integrativa Beni di proprietà di [REDACTED]
- **RICHIEDENTE:**
“Dott.ssa [REDACTED] nella qualifica di curatore del fallimento ”
- **VALUTATORE:**
Geom. Carassai Adriano con studio a [REDACTED]
Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata n° [REDACTED]
Albo consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata n° [REDACTED]
Tecnico competente in Acustica Ambientale
Tecnico competente in Sicurezza del Lavoro nel Settore Edile
Tecnico in Materia di Edifici ad alte prestazioni Energetiche Dir. EUR 2002/91
Tecnico in materia di Termografia negli edifici Civili ed Industriali
Tecnico abilitato MEDIATORE CONCILIATORE PROFESSIONISTA –D.M. 18-10-2010 n.180
Tecnico abilitato All’International Valuation Standards - Basilea II
Tecnico abilitato Al Marketing Comparison Approach MCA – la due diligence imm.

DEFINIZIONE DELL' INCARICO

La Dott.ssa Paola Rossi, in qualità di curatore del fallimento n.38-01/2009 [REDAZIONE]

[REDAZIONE], inviava in data 11-11-2017, al Giudice Delegato, la richiesta per la nomina di apposito C.T.U., Geom. Carassai Adriano, al fine di poter procedere a nuova stima degli immobili siti in Colmurano in C.da Fiastra n. 41.

L'incarico era finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato di un fabbricato sito in Colmurano, in C.da Fiastra n.41, nello stato di fatto e di diritto in cui trova attualmente **ivi compresa la verifica della quota di proprietà del garage censito al Fg.3 p.IIa 177 sub.1 e 221.**

INTEGRAZIONE DEI DATI CATASTALI E DELLA PROPRIETA' DEL GARAGE

Che la redazione della perizia di stima del 07/10/2019 riguardava l'intera fabbricato residenziale (per quota intera), nonché l'adiacente garage per la sola quota di 1/2

Che ad oggi sono stati effettuati perfezionamenti sulle quote di proprietà del garage come segue:

DATI CATASTALI ATTUALI

CATASTO FABBRICATI Comune di				COLMURANO – C/da Fiastra					
Ditta - Proprietà		[REDAZIONE] - Proprietario							
Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	3	177 221 }	1	C/6	3	PT	15,0 mq		16,27

DESCRIZIONE DEL GARAGE

Garage p.IIa 117 sub.1 e p.IIa 221 (corte): L'unità immobiliare di cui trattasi si sviluppa al piano terra, si eleva per un solo piano fuori terra ed è una porzione di un fabbricato costruito in aderenza a due edifici limitrofi fino a formare un unico – e continuo - complesso edilizio.

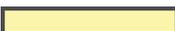
Essendo stato edificato su un'area tra due fabbricati, con linea di confine in mezzzeria, il garage – anche se ha una unica porta carrabile – la porzione di proprietà di competenza del [REDAZIONE] è quella che dal fabbricato particella 116 si estende fino alla linea di confine con l'altro fabbricato particella 452.

Inoltre di competenza esclusiva della p.IIa 177 sub. 1 vi è la corte posta nella parte a monte ed individuata con la p.IIa 221.

Per una migliore individuazione della posizione, ed estensione del fabbricato "garage", vedasi la sottostante planimetria raffigurante la attuale situazione grafica dei luoghi.



 Estensione e localizzazione garage P.lla 177 sub. 1 e corte p.lla 221

 Estensione delle corti comuni ai due garage (p.lla 177 sub. 1 e p.lla 177 sub.2)

VERIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL GARAGE

A seguito di verifica della proprietà del garage, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - servizio di Pubblicità Immobiliare, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato la trascrizione di successione (*trascritta successivamente alla data della prima perizia*) del 25/05/2020 con Registro particolare n. 3671 con la quale la signora [REDACTED] trasferiva a [REDACTED] **la quota di 1/2 del garage diventandone, in questo modo, proprietario per quota intera.**

VERIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA STIMA

A seguito di verifica della stima dell'intero compendio, ivi compresa la proprietà del garage, si può affermare che la ulteriore proprietà del 50% del garage è ininfluenza data la esigua superficie del garage stesso.

Pertanto il valore di stima finale rimane inalterato dal momento che l'esiguo valore della quota del 50% del garage è stato assorbito dall'arrotondamento finale del valore complessivo dell'intero compendio.

Macerata li, 07 Novembre 2024

[REDACTED]

Il Tecnico incaricato

Geom. ADRIANO CARASSAI

ALLEGATI

- Visura catastale attuale
- Nota di trascrizione di successione integrativa