

TRIBUNALE DI FERMO
Contenzioso divisione giudiziale

R.G. N. 491/2020

ATTORE PRINCIPALE: [REDACTED]

CONVENUTO PRINCIPALE: [REDACTED]

CONVENUTO SECONDARIO: [REDACTED]

BOZZA DEFINITIVA DI
ELABORATO PERITALE.
del 01/05/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Carlo Ruggieri
Via Leopardi, 7
63822 Porto San Giorgio (FM)

Sommario

1	Incarico, quesiti e modalità di svolgimento dell'incarico	2
---	---	---

omissis

R.G. N. 491/2020

ATTORE PRINCIPALE: CURATELA FALLIMENTO [REDACTED]

CONVENUTO PRINCIPALE: [REDACTED]

CONVENUTO SECONDARIO: [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Del consulente tecnico d'ufficio RUGGIERI CARLO (c.f. RGGCRL77H28A485M), con studio in PORTO SAN GIORGIO, via LEOPARDI 7.

1. INCARICO, QUESITI E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1.a. FATTI

Con sentenza n° 31 del 28/09/2015 il Tribunale di Fermo dichiarava fallimento [REDACTED]

[REDACTED] nominando curatrice la d.ssa Marina Diomedì. Dalle indagini svolte è risultato che le socie fallite [REDACTED] e [REDACTED] sono comproprietarie pro indiviso unitamente alle signore estranee al fallimento [REDACTED] e [REDACTED] degli immobili siti a Porto Sant'Elpidio in via Milano angolo P.zza della Libertà censiti al catasto fabbricati al Fg 24 p.lla 227 sub vari e fg 24 p.lla 1511 sub 1. La curatela attorea ha interesse ad addivenire allo scioglimento della comunione degli immobili con attribuzione in via esclusiva al fallimento di una porzione in natura pari alla quota spettante alle signore [REDACTED]

Il GOT istruttore avv. Maura Diodato con provvedimento del 18/12/2020 disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio e nominava il sottoscritto come consulente formulando i quesiti di seguito elencati:

"esaminati gli atti ed i documenti tutti, esperito ogni altro accertamento che ritenesse utile, assunti eventuali chiarimenti e informazioni ex art. 194/1 cpc, nonché ogni atto e documento utile presso pubblici uffici:

- descriva compiutamente i beni componenti la massa comune;

- ne verifichi la regolarità urbanistica e catastale;

- ne dica il valore e applicando il disposto di cui alla sent. 4847/13 Cass SSUU predisponga se possibile un progetto divisionale sulla base delle quote attribuibili alle parti."

All'udienza del 12/01/2021 il sottoscritto CTU prestava giuramento fissando per il giorno 27/01/2021 l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio, il giudice assegnava 120 gg di termine per il deposito degli elaborati peritali secondo la seguente pianificazione:

- per il giorno 01/05/2021 disponeva il termine per l'invio alle parti ed ai loro CTP bozza di relazione

- per il giorno 31/05/2021 disponeva il termine per il deposito della relazione.

1.b. SOPRALLUOGHI, INCONTRI ED ATTIVITÀ ESEGUITE

Esaminati gli atti della procedura, il sottoscritto:

- eseguiva gli accessi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e presso gli uffici Comunali al fine di accertare, verificare e richiedere tutta la documentazione necessaria non rinvenuta e/o mancante;
- accedeva agli atti depositati all'ufficio urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio per accertare la conformità edilizia della costruzione e per richiedere la documentazione attinente al progetto approvato;
- provvedeva al sopralluogo ed all'accesso ai beni costituenti la massa comune.

Più nello specifico, nel corso delle operazioni peritali si sono effettuati i seguenti sopralluoghi e incontri:.

- *Inizio operazioni peritali del 27/01/2021 [dalle ore 15.30 alle ore 16.00] presso lo studio del sottoscritto CTU in via Leopardi 7 – Porto San Giorgio.*

All'inizio delle operazioni peritali era presente il solo Avv. [REDACTED] per la parte attrice.

Prevvia lettura dei quesiti dal Giudice al C.T.U., si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali.

Non sono emersi dubbi sull'interpretazione del quesito.

Non è stato possibile esperire tentativo di conciliazione poiché le parti convenute non risultavano costituite.

Il C.T.U. rimandava il seguito delle operazioni peritali a data da destinarsi.

- *Proseguo delle operazioni peritali del 04/03/2021 [dalle ore 16.00 alle ore 16.40] presso gli immobili oggetto di causa siti a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Milano angolo piazza della Libertà.*

Nel corso della seduta, effettuata in maniera speditiva, tenuto conto della pandemia da Covid 19 in atto e della presenza di soggetti sensibili all'interno degli immobili, si è effettuata la visita speditiva agli immobili oggetto di causa al fine di costatarne lo stato, la consistenza e la conformità. Il CTU pertanto ha proceduto al rilievo fotografico e al riscontro geometrico di alcune misure.

1.c. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACQUISITA

Nelle giornate di Giovedì 25 febbraio e Giovedì 22 Marzo il sottoscritto CTU si recava presso gli archivi comunali di Porto Sant'Elpidio prendendo visione e parziale copia dei seguenti titoli:

- "licenza di costruzione n 1282" pratica n 3709 rilasciata nel maggio del 1968 [REDACTED] per "ampliamento casa civile abitazione".
- "concessione edilizia in sanatoria n. 1658" in base alla L. 47/85 rilasciata in data 30/07/2002 a [REDACTED] per "ampliamento piano sottotetto ad uso civile abitazione, modifica ai prospetti, modifiche interne, modifiche alla copertura e pensilina";
- DIA prot. 23032 del 09/10/2006 per la "realizzazione di una scala con vano ascensore".

1.d. DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA

Per via telematica sono state acquisite visure, planimetrie, estratto di mappa ed elaborato planimetrico degli immobili oggetto di causa.

1.e. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'AdE

Per via telematica sono stati acquisiti presso l'AdE di Fermo copia dei seguenti contratti riguardanti gli immobili oggetto di causa:

omissis

- contratto di comodato gratuito del 08/01/2018 registrato all'AdE di Fermo il 11/01/2018 della durata indefinita, fino a richiesta del comodante con preavviso di almeno 3 mesi a favore del sig. JIANG GUANJUN e dai conviventi per la cessione dell'appartamento individuato al catasto al Foglio 24, p.lla 227 sub. 7.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Si riportano di seguito i quesiti posti al CTU:

"esaminati gli atti ed i documenti tutti, esperito ogni altro accertamento che ritenesse utile, assunti eventuali chiarimenti e informazioni ex art. 194/1 cpc, nonché ogni atto e documento utile presso pubblici uffici:

- *descriva compiutamente i beni componenti la massa comune;*
- *ne verifichi la regolarità urbanistica e catastale;*
- *ne dica il valore e applicando il disposto di cui alla sent. 4847/13 Cass SSUU predisponga se possibile un progetto divisionale sulla base delle quote attribuibili alle parti."*

2.a. BENI COSTITUENTI LA MASSA COMUNE E REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti e dalla documentazione in atti, si specifica che la controversia ha come oggetto gli immobili censiti al catasto fabbricati di Porto Sant'Elpidio (FM) al Foglio 24 p.lla 227 subb 4-5-6-7 e Fg. 24 p.lla 1511 sub 1.

Le signore [REDACTED] e [REDACTED] (convenute) sono comproprietarie pro indiviso unitamente alle signore [REDACTED] (fallite) come sintetizzato nella seguente tabella:

Immobile	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Diritti di proprietà			
								[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1	24	227	4	C/6	3	42 mq	53 mq	2/9	2/9	1/3	2/9
omissis											
4	24	227	7	A/2	2	5,5 vani	133 mq	2/9	2/9	1/3	2/9
5	24	1511	1	area urbana		101 mq		1/9	1/9	2/3	1/9

Fabbricato – Ubicazione e contesto

Gli immobili oggetto di causa costituiscono per intero il fabbricato che insiste sulla particella 227 con corte annessa (p.lla 1511) ubicato nell'abitato di Porto Sant'Elpidio a circa 2 km a sud del centro, nella fascia compresa tra la linea ferroviaria e il lungomare, a soli 200 mt dalla spiaggia, in zona residenziale fortemente urbanizzata negli anni 70, ben collegata alla rete viaria principale e che presenta nel raggio di 500 mt (5' a piedi) i principali servizi quali scuole, giardini, piazze, servizi postali e bancari, supermercati, accesso alla spiaggia. L'area è pianeggiante e facilmente accessibile.

Trattasi di fabbricato isolato plurifamiliare che si sviluppa su tre piani: i piani primo e secondo destinati a civile abitazione, il piano terra destinato ad attività commerciale ed autorimessa.

Il fabbricato è libero sui quattro lati e confina a nord con la particella 226, ad est con la particella 684, a sud con la predetta particella 1511 (area urbana) attraverso la quale si accede da piazza della Libertà, ad Ovest con via Milano.

L'accesso al fabbricato avviene sia da via Milano (per i soli locali al piano terra) che da piazza della libertà al civico n° 1, attraverso la particella 1151. Gli appartamenti ai piani I e II sono accessibili attraverso una scala esterna ed ascensore condominiali (comune anche al vicino fabbricato che insiste sulla particella 684) .

La struttura portante è probabilmente di tipo misto in c.a. e blocchetti, i solai e la copertura in laterocemento. La copertura è a falde. La finitura esterna del fabbricato è intonacata e tinteggiata, con evidente stato manutentivo carente.

Lo Strumento urbanistico comunale prevede le seguenti destinazioni:

- Fg. 24 p.lla 227 – Zona ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità – art. 29 NTA
- Fg. 24 p.lla 1511 sub 1 – Zona ZTR 1, Servizi residenziali (Parcheggi) - art 36 NTA

Il fabbricato originario è di remota costruzione, probabilmente antecedente al settembre '67.

Ad oggi reperibili presso gli archivi comunali risultano le seguenti pratiche edilizie:

- “licenza di costruzione n 1282” pratica n 3709 rilasciata nel maggio del 1968 a [REDACTED] per “ampliamento casa civile abitazione”.
- “concessione edilizia in sanatoria n. 1658” in base alla L. 47/85 rilasciata in data 30/07/2002 a [REDACTED] per “ampliamento piano sottotetto ad uso civile abitazione, modifica ai prospetti, modifiche interne, modifiche alla copertura e pensilina);
- DIA prot. 23032 del 09/10/2006 per la “realizzazione di una scala con vano ascensore”.

2.a.1. IMMOBILE 1 – FOGLIO 24 – P.LLA 227 SUB 4 – GARAGE

Trattasi di garage sito al piano terra di detto fabbricato censito al catasto fabbricati di Porto Sant’Elpidio al Fg 24. Plla 227 sub 4, cat. C/6 classe 3 cons. 42 mq Rendita 138,82 €.

L’immobile ha doppio accesso carrabile da via Milano snc. Confina ad Ovest con via Milano, a Nord e ad est con area condominiale comune (sub 3), a sud con il subalterno 5, al quale è collegato attraverso un’apertura. Costituito da due vani di forme regolari, di dimensioni di circa 45 mq utili, altezza di circa 290 cm, presenta finiture economiche ed impianti essenziali per la conduzione dell’immobile.

All’atto del sopralluogo l’immobile non manifestava vizi o difetti di particolare rilevanza.

DIFFORMITA’ URBANISTICHE

Non si riscontrano difformità urbanistiche rilevanti. Si evidenzia l’apertura di una porta interna per l’accesso al sub 5.

DIFFORMITA CATASTALI

Non si riscontrano difformità catastali rilevanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risultano contratti registrati presso l’AdE di Fermo. Dai sopralluoghi effettuati si evince l’uso “*sine titulo*” da parte di conduttore dell’immobile identificato col sub. 5.

omissis

omissis



**2.a.4. IMMOBILE 4 – FOGLIO 24 – P.LLA 227 SUB 7 – APPARTAMENTO DI CIVILE
ABITAZIONE SITO AL PIANO SECONDO**

Trattasi di immobile destinato a civile abitazione, posto al piano secondo sottotetto del fabbricato, censito al catasto fabbricati di Porto Sant'Elpidio al Fg 24. Plla 227 sub 7, cat. A/2 classe 2 cons. 5,5 vani, sup. catastale 128 mq Rendita 340,86 €.

L'immobile ha accesso dalla scala comune (sub 3) alla quale si accede da piazza della libertà attraverso la particella 1511. L'appartamento è libero su 4 lati, salvo confinare ad est con la scala comune.

L'appartamento si sviluppa sull'intero piano secondo ed è costituito da un ingresso collegato al soggiorno, una cucina abitabile, due disimpegni, un bagno, un ripostiglio, 3 camere, due balconi in aggetto. Misura nel complesso circa 125 mq oltre ai balconi, ha altezza interna variabile, presenta finiture economiche, intonaco a civile abitazione, pareti tinteggiate, infissi e persiane in legno. L'abitazione è dotata di impianti autonomi ed essenziali per la conduzione dell'immobile. All'atto del sopralluogo l'immobile non manifestava vizi o difetti di particolare rilevanza fatta eccezione per segni di umidità e muffe dovuti alla conduzione dell'immobile.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Sul prospetto nord si nota la parziale chiusura della portafinestra che dal ripostiglio dava accesso al balcone.

DIFFORMITA CATASTALI

Non si riscontrano difformità rilevanti, fatta eccezione per la modifica rilevata al punto precedente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal sig. JIANG GUANJUN e dai conviventi (non specificati nel contratto) in forza di contratto di comodato gratuito del 08/01/2018 registrato all'AdE di Fermo il 11/01/2018 della durata indefinita, fino a richiesta del comodante con preavviso di almeno 3 mesi.

omissis

2.a.7. REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI 1, 2, 3, 4

Come già sopra riportato, al piano terra si rileva la l'apertura di una porta di collegamento tra il subalterno 4 ed il subalterno 5.

Al piano primo non si rilevano difformità rilevanti.

Al piano secondo sul lato nord si nota la parziale chiusura della portafinestra che dal ripostiglio dava accesso al balcone.

Si evidenzia che gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ("concessione edilizia in sanatoria n. 1658") sono privi dei quote, pertanto è difficile rilevare difformità sull'eventuale spostamento dei tramezzi o sulle dimensioni dei vani o delle finestre. Tuttavia, dai sopralluoghi effettuati, si può affermare (a meno delle evidenze sopra richiamate) la corrispondenza dello stato di fatto degli elaborati allegati alla "concessione edilizia in sanatoria n. 1658". Eventuali piccole difformità sono sicuramente annoverabili all'interno delle "tolleranze" di cui alla LR Marche 17/2015 per le quali non vi è obbligo di presentare pratica edilizia in sanatoria.

2.a.8. ABITABILITA' DEGLI IMMOBILI 1, 2, 3, 4

Alla data odierna presso gli uffici comunali non è reperibile alcuna richiesta di abitabilità, pertanto si presume che gli immobili siano sprovvisti di certificato di abitabilità.

2.a.9. REGOLARITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Come già sopra riportato, al piano terra si rileva la l'apertura di una porta di collegamento tra il subalterno 4 ed il subalterno 5.

Al piano primo non si rilevano difformità rilevanti.

Al piano secondo sul lato nord si nota la parziale chiusura della portafinestra che dal ripostiglio dava accesso al balcone.

In seguito alla trasformazione della scala esterna e dell'installazione dell'ascensore, l'elaborato planimetrico non è stato aggiornato.

2.a.10. CONDOMINIO

Gli immobili non risultano costituiti in condominio, nemmeno per la porzione che interessa il vicino fabbricato che insiste sulla p.lla 684, con il quale si condivide la proprietà della scala e dell'ascensore.

Non risultano comunque pendenze per la conduzione delle parti comuni.

2.a.11. SERVITU' E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli si rimanda alla relazione ventennale agli atti.

2.b. RAPPORTO ESTIMATIVO

Il valore dei beni è stato ricavato mediante procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi.

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

La ricerca di "comparabili" compravenduti negli ultimi mesi nella zona non ha prodotto risultati apprezzabili, pertanto il prezzo marginale è stato calcolato facendo riferimento ai dati disponibili presso gli operatori di mercato locali.

2.b.1. STIMA DELL' IMMOBILE 1 – FOGLIO 24 – P.LLA 227 SUB 4 – GARAGE

SCHEDA UNITA' DI STIMA	
Breve descrizione	Garage al PT di mq 51 - 2 vani
Indirizzo	Via Milano snc
Zona	Semicentrale
Dato Catastale	Fg. 24 -P.la 227 -sub 4 - C/6

Analisi del segmento di mercato

Trattasi di locale ad uso garage e locale ripostiglio appartenente ad un condominio. Il locale garage, non avendo mercato proprio nella zona d'interesse, è da intendersi superficie complementare ad un immobile residenziale, pertanto sarà valutato in riferimento al prezzo medio di mercato degli appartamenti soprastanti. La forma di mercato è la “*concorrenza monopolistica*” con numerosi compratori e venditori, libertà di uscita ed entrate conoscenza delle quantità scambiate. L'elevato grado di disomogeneità di prodotti li rende classificabili come beni sostituti.

Il valore del prezzo medio di mercato viene riferito a superficie esterna lorda SEL.

Lo stato manutentivo dell'immobile e degli impianti non incide sulla tipologia UDS.

La fase del ciclo immobiliare è di *recessione* con un saggio di circa – 1%. Il livello degli scambi conseguente è *scarso*.

Non è presente *filtering* immobiliare inteso come insieme di fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del segmento di mercato.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO	
<u>Indicatore economico estimativo</u>	<u>Ammontare</u>
Zona - localizzazione	Semicentrale
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Condominio
Tipologia edilizia	Garage/rimessa
Tipo di costruzione	Usato
Tipologia costruzione	Mista
Rapporto SEL/SIL	1,15
Filtering	Assente
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
<u>Indici di mercato</u>	
Fase del ciclo immobiliare	Recessione
Saggio variazione annuale dei prezzi degli immobili	-1%
Livello degli scambi	scarso
Saggio di variazione del livello di piano	4%
Livello di Prezzo medio di mercato SEL (€/mq)	1000
Livello di Prezzo medio di mercato SIL (€/mq)	1150
Prezzo medio del terreno (€/mq)	100
<u>Infrastrutture e servizi</u>	
Prossimità a strade di grande comunicazione	SI
Prossimità ad Autostrade	SI
Presenza di attività Commerciali	SI
Servita dai mezzi pubblici	SI
Presenza di strutture amministrative	

Presenza di strutture ricreative	SI
Presenza di strutture sanitarie	
Presenza di strutture scolastiche	SI
Presenza di strutture sportive	SI

DATO IMMOBILIARE
TABELLA UNITA' DI STIMA

<u>CARATTERISTICHE</u>	
Data della stima:	04/2021
Anno di costruzione:	1967
Anno di ristrutturazione:	---
Livello di piano:	Terra
Numero totale di piani:	3

Per le superfici ed i rapporti mercantili si fa riferimento a quanto rilevato e riportato nella seguente tabella.

<u>Caratteristiche quantitative</u>		
Criterio di misurazione	SEL - Superficie Esterna Lorda	
<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Rapporto mercantile</u>
Principale	0	1
Balcone (mq)	0	0,25
Terrazzo (mq)	0	0,3
Cantina/magazzino (mq)	14	0,4
Box auto (mq)	37	0,5
Posto auto (mq)	0	0,3
SUPERFICIE COMM.LE SIL (mq)	24,10	
Sup. sterna esclusiva	--	-----
Sup. sterna condominiale	--	0,6 sul prezzo medio
Millesimi di proprietà	--	-----

STIMA

VALORE DA STIMARE	VALORE DI MERCATO
METODO DI STIMA	SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con

prudenza e senza alcuna costrizione.

La stima dell'immobile è eseguita con il metodo di confronto di mercato sintetico utilizzando prezzi di mercato di immobili simili all'UDS che ricadono nello stesso segmento di mercato e verificando che anche gli altri indicatori economico-estimativi principali siano i medesimi (tipologia edilizia, destinazione, tipologia immobiliare).

In seguito alle ricerche effettuate, sono stati selezionati più immobili di comparazione utilizzati per la ricerca del prezzo marginale e per le caratteristiche medie.

Nella seguente tabella sono riportate le caratteristiche quantitative significative ed il valore che la caratteristica assume nell'oggetto della stima (UDS) e negli immobili di confronto selezionati

TABELLA DEI DATI		UDS
Prezzo compravendita		
Data		04/2021
Mesi		0
Superficie principale SIL (mq)	1	0
Superficie balcone (mq)	0,25	0
Superficie terrazzo (mq)	0,3	0
Superficie cantina/magazzino (mq)	0,4	14
Superficie box auto (mq)	0,5	37
Superficie posto auto (mq)	0,3	0
Superficie commerciale		24,10
Superficie esterna di proprietà (mq)	-	0
Superficie esterna condominiale (quota)	-	0
Livello di piano		0
Impianto ascensore		0
Servizi igienici		0
Stato Manutenzione immobile (*)		2
Stato Manutenzione parti comuni (*)		1
Qualità finiture (*)		2
Impianti		-
Inquinamento/Luminosità/esposizione Panoramicità/servizi (*)		2
(*) 1 scarso/mediocre - 2 sufficiente - 3 discreto/buono		

Di seguito si riporta l'analisi dei prezzi marginali.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		UDS
Data	(€/mese)	
Superficie principale	(€/mq)	€ 1000,00
Superficie magazzino	(€/mq)	€ 400,00
Superficie box auto	(€/mq)	€ 500,00
Superficie Terreno propr. esclusiva	(€/mq)	€ 100,00
Superficie esterna condominiale (quota)	(€/mq)	€ 60,00

Livello di piano	(€/piano)	-
Impianto ascensore	(€)	-
Manutenzione immobile (**)	(€)	-
Manutenzione parti comuni (**)	(€)	€ 1 000,00
Qualità delle finiture (**)	(€)	-
Impianti	(€)	-
Inquinamento/Luminosità/esposizione Panoramicità/servizi (**)	(€)	-
(**) per ogni passaggio di livello		

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	UDS
Prezzo Marginale	€/mq 1 000,00
Superficie ragguagliata	Mq 24,10
Livello di piano	-
Impianto ascensore	-
Servizio igienico	-
Manutenzione immobile	-
Manutenzione parti comuni	- €1 000,00
Qualità delle finiture	
Impianti	
Inquinamento/Luminosità/esposizione Panoramicità/Servizi	0
PREZZO CORRETTO	€ 23.100,00

La valutazione sintetica per comparazione diretta restituisce un valore dell'UDS arrotondato pari ad **euro 23.100,00**.

RIDUZIONI

Riduzione per assenza di Agibilità

L'immobile è sprovvisto di Agibilità. Si calcola una spesa complessiva per tutto l'immobile pari ad euro 15.000,00 da ripartirsi proquota tra tutte le UI costituenti il fabbricato. La quota spettante al sub 4 ammonta ad euro 1.000,00.

Riduzione per stato di possesso/locazione:

L'immobile risulta occupato "sine titulo".

Non si ritiene di dover applicare alcuna decurtazione poiché l'immobile, qualora assegnato alla parte attrice, dovrà essere consegnato libero da cose e/o persone, senza alcun onere a suo carico.

Ripristino chiusura porta:

L'immobile presenta una porta interna per l'accesso al sub 5 che dovrà essere chiusa. Il costo della chiusura è stimata in euro 500,00 da porsi a carico sia del sub. 4 che del sub.5 in parti eguali.

Variazione catastale parti comuni:

Si calcola una spesa complessiva per tutto l'immobile pari ad euro 1.000,00 da ripartirsi proquota tra le sole UI interessate alla variazione (appartamenti ai PI e PII). La quota spettante al sub 4 è nulla.

MAGGIORAZIONI

Non vi sono maggiorazioni.

VALORE FINALE

Al valore di mercato si detraggono le riduzioni e si aggiungono le maggiorazioni, calcolando così il VALORE FINALE dell'immobile.

$$\begin{aligned}\text{VALORE FINALE} &= \text{Valore di mercato} - \text{riduzioni} + \text{maggiorazioni} = \\ &= 23.100,00 - 1.000,00 - 250,00 = \underline{21.850,00 \text{ euro}}\end{aligned}$$

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

~

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

2.b.4. STIMA DELL'IMMOBILE 4 – FOGLIO 24 – P.LLA 227 SUB 7 – APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO SECONDO

SCHEDA UNITA' DI STIMA	
Breve descrizione	Appartamento di civile abitazione al P1 di 4 vani
Indirizzo	P.zza della Libertà, 1 – P2
Zona	Semicentrale
Dato Catastale	Fg. 24 -P.lla 227 -sub 7 - A/2

Analisi del segmento di mercato

Trattasi di appartamento di 4 vani utili di medie dimensioni appartenente ad un condominio. L'immobile è “usato”, per cui la forma di mercato è la “concorrenza monopolistica” con numerosi compratori e venditori, libertà di uscita ed entrate conoscenza delle quantità scambiate. L'elevato grado di disomogeneità di prodotti li rende classificabili come beni sostituti.

Il valore del prezzo medio di mercato viene riferito a superficie interna lorda SEL.

La fase del ciclo immobiliare è di *recessione* con un saggio di circa – 1%. Il livello degli scambi conseguente è *scarso*.

La dimensione tipica del segmento di mercato dell'usato è “media”, con superfici di circa 100 mq. Non è presente *filtering* immobiliare inteso come insieme di fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del segmento di mercato.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO	
<u>Indicatore economico estimativo</u>	<u>Ammontare</u>
Zona - localizzazione	Semicentrale
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Condominio
Tipologia edilizia	Appartamento
Tipo di costruzione	Usato
Tipologia costruzione	Mista
Rapporto SEL/SIL	1,15
Dimensione tipica del segmento di mercato	Media
Filtering	Assente
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
<u>Indici di mercato</u>	
Fase del ciclo immobiliare	Recessione
Saggio variazione annuale dei prezzi degli immobili	-1%
Livello degli scambi	scarso
Saggio di variazione del livello di piano	4%
Livello di Prezzo medio di mercato SEL (€/mq)	1000
Livello di Prezzo medio di mercato SIL (€/mq)	1150

Prezzo medio del terreno (€/mq)	100
<u>Rapporti mercantili:</u>	
- balcone	0,25
- box auto	0,5
- Cantina/magazzino	0,4
- Terrazzo	0,3
- Posto auto	0,3
- Veranda	0,8
<u>Infrastrutture e servizi</u>	
Prossimità a strade di grande comunicazione	SI
Prossimità ad Autostrade	SI
Presenza di attività Commerciali	SI
Servita dai mezzi pubblici	SI
Presenza di strutture amministrative	
Presenza di strutture ricreative	SI
Presenza di strutture sanitarie	
Presenza di strutture scolastiche	SI
Presenza di strutture sportive	SI

**DATO IMMOBILIARE
TABELLA UNITA' DI STIMA**

<u>CARATTERISTICHE</u>	
Data della stima:	04/2021
Anno di costruzione:	1967
Anno di ristrutturazione:	---
Livello di piano:	Secondo
Numero totale di piani:	3

Gli impianti sono da considerarsi alla fine della vita utile, fatta eccezione per l'ascensore. Di seguito la tabella impianti con il costo indicativo di rifacimento, vetustà e vita utile.

<u>Impianti</u>		<i>Costo</i>	<i>vetustà</i>	<i>Vita utile</i>	<i>q. cond.</i>	<i>piani</i>
Ascensore	SI	€ 30 00,00	15	40	--	--
Riscaldamento centralizzato	NO	-	-	-	-	-
Riscaldamento autonomo	SI	€ 3 500,00	20	20	-	-
Solare termico	NO	€ 5 000,00	0	15	-	-
Elettrico	SI	€ 3 000,00	20	20	-	-
Idraulico	SI	€ 3 000,00	20	20	-	-
Gas	SI	€ 3 000,00	20	20	-	-
Servizi igienici	1	€ 7 000,00	20	20	-	-

Per le superfici ed i rapporti mercantili si fa riferimento a quanto rilevato e riportato nella seguente tabella.

<u>Caratteristiche quantitative</u>		
Criterio di misurazione	SEL - Superficie Esterna Lorda	
<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Rapporto mercantile</u>
Principale	125	1
Balcone (mq)	13	0,25
Terrazzo (mq)	0	0,3
Cantina/magazzino (mq)	0	0,4
Box auto (mq)	0	0,5
Posto auto (mq)	0	0,3
SUPERFICIE COMM.LE SIL (mq)	128,25	
Sup. sterna esclusiva	--	-----
Sup. sterna condominiale	--	0,6 sul prezzo medio
Millesimi di proprietà	--	-----

<u>Caratteristiche qualitative</u>						
	<i>valore (*)</i>	<i>Costo</i>	<i>vetustà</i>	<i>Vita utile</i>	<i>q. cond.</i>	<i>pian</i>
Stato manutentivo immobile	1	€/mq 100	40	-	-	-
Stato manutentivo edificio	1	€ 15 000,00	40	30	-	-
Qualità finiture	2	€/mq 250	40	-	-	-
inquinamento acustico, ambientale ed elettromagnetico	2					
prospicienza dell'edificio e dell'immobile	2					
esposizione	2					
panoramicità	2					
luminosità	2					
funzionalità	2					
(*) 1 scarso/mediocre - 2 sufficiente - 3 discreto/buono						

<u>Occupazione- Stato locativo</u>	
Stato locativo	Occupato con contratto di comodato
Durata (anni)	indefinita
Disdetta	3 mesi
Prima scadenza	
Seconda scadenza	
Canone di loc. annuo	
Canone di loc. di mercato	

STIMA

VALORE DA STIMARE	VALORE DI MERCATO
METODO DI STIMA	SINTETICA PE RCOMPARAZIONE

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La stima dell'immobile è eseguita con il metodo di confronto di mercato sintetico utilizzando prezzi di mercato di immobili simili all'UDS che ricadono nello stesso segmento di mercato e verificando che anche gli altri indicatori economico-estimativi principali siano i medesimi (tipologia edilizia, destinazione, tipologia immobiliare).

In seguito alle ricerche effettuate, sono stati selezionati più immobili di comparazione utilizzati per la ricerca del prezzo marginale e per le caratteristiche medie.

Nella seguente tabella sono riportate le caratteristiche quantitative significative ed il valore che la caratteristica assume nell'oggetto della stima (UDS).

TABELLA DEI DATI		UDS
Prezzo compravendita		
Data		04/2021
Mesi		0
Superficie principale SIL (mq)	1	125
Superficie balcone (mq)	0,25	13
Superficie terrazzo (mq)	0,3	0
Superficie cantina/magazzino (mq)	0,4	0
Superficie box auto (mq)	0,5	0
Superficie posto auto (mq)	0,3	0
Superficie commerciale		128,25
Superficie esterna di proprietà (mq)	-	0
Superficie esterna condominiale (quota)	-	0
Livello di piano		2°
Impianto ascensore		si
Servizi igienici		1
Stato Manutenzione immobile (*)		2
Stato Manutenzione parti comuni (*)		1
Qualità finiture (*)		2
Impianti		-

Inquinamento/Luminosità/esposizione Panoramicità/servizi (*)		2
(*) 1 scarso/mediocre - 2 sufficiente - 3 discreto/buono		

Di seguito si riporta l'analisi dei prezzi marginali.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		UDS
Data	(€/mese)	
Superficie principale	(€/mq)	€ 1000,00
Superficie balcone	(€/mq)	€ 250,00
Superficie box auto	(€/mq)	€ 500,00
Superficie Terreno propr. esclusiva	(€/mq)	€ 100,00
Superficie esterna condominiale (quota)	(€/mq)	€ 60,00
Livello di piano	(€/piano)	€ 4 000,00
Impianto ascensore	(€)	€ 2 350,00
Manutenzione immobile (**)	(€)	€ 15 000,00
Manutenzione parti comuni (**)	(€)	€ 15 000,00
Qualità delle finiture (**)	(€)	€ 15 000,00
Impianti	(€)	-
Inquinamento/Luminosità/esposizione Panoramicità/servizi (**)	(€)	€ 10 000,00
(**) per ogni passaggio di livello		

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	UDS
Prezzo Marginale	€/mq 1 000,00
Superficie ragguagliata	Mq 128,25
Livello di piano	€ 4 000,00
Impianto ascensore	€ 2 350,00
Servizio igienico	0
Manutenzione immobile	0
Manutenzione parti comuni	- €15 000,00
Qualità delle finiture	0
Impianti	0
Inquinamento/Luminosità/esposizione Panoramicità/Servizi	0
PREZZO CORRETTO	€ 119 600,00

La valutazione sintetica per comparazione diretta restituisce un valore dell'UDS arrotondato pari ad **euro 119.600,00**.

RIDUZIONI

Riduzione per assenza di Agibilità

L'immobile è sprovvisto di Agibilità. Si calcola una spesa complessiva per tutto l'immobile pari ad euro 15.000,00 da ripartirsi proquota tra tutte le UI costituenti il fabbricato. La quota spettante al sub 7 ammonta ad euro 5.500,00.

Riduzione per stato di possesso/locazione:

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di comodato d'uso.

Non si ritiene di dover applicare alcuna decurtazione in considerazione del fatto che il contratto ha durata indefinita fino a richiesta di disdetta del comodante con preavviso di almeno 3 mesi, inoltre, qualora assegnato alla parte attrice, l'immobile dovrà essere consegnato libero da cose e/o persone, senza alcun onere a suo carico.

Riduzione per aggiornamento catastale e sanatoria:

DIFFORMITA' URBANISTICHE Sul prospetto nord si nota la parziale chiusura della portafinestra che dal ripostiglio dava accesso al balcone.

DIFFORMITA CATASTALI Non si riscontrano difformità rilevanti, fatta eccezione per la modifica rilevata al punto precedente.

Per effettuare la sanatoria delle difformità rilevate ed aggiornare la planimetria dell'immobile si stimano a corpo circa 3 500,00 comprese sanzioni.

Variazione catastale parti comuni:

Si calcola una spesa complessiva per tutto l'immobile pari ad euro 1.000,00 da ripartirsi proquota tra tutte le UI costituenti il fabbricato. La quota spettante al sub 7 ammonta ad euro 500,00.

MAGGIORAZIONI

Non vi sono maggiorazioni.

VALORE FINALE

Al valore di mercato si detraggono le riduzioni e si aggiungono le maggiorazioni, calcolando così il VALORE FINALE dell'immobile.

$$\begin{aligned}\text{VALORE FINALE} &= \text{Valore di mercato} - \text{riduzioni} + \text{aggiunte} = \\ &= 119.600,00 - 5.500,00 - 3.500,00 - 500,00 = \underline{110.100,00 \text{ euro}}\end{aligned}$$

2.b.5. STIMA DELL'IMMOBILE 5 – FOGLIO 24 – P.LLA 1511 SUB 1 – AREA URBANA

SCHEDA UNITA' DI STIMA	
Breve descrizione	Area urbana a corte di mq 101
Indirizzo	P.zza della Libertà
Zona	Semicentrale
Dato Catastale	Fg. 24 -P.lla 1511 -sub 1 - Area urbana

Analisi del segmento di mercato

Trattasi di area urbana di 101 mq, ai margini di un edificio condominiale. L'area, non avendo mercato proprio nella zona d'interesse, è da intendersi superficie complementare agli immobili costituenti il condominio, pertanto sarà valutato in riferimento al prezzo medio di mercato degli appartamenti soprastanti.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del segmento di mercato.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO	
<u>Indicatore economico estimativo</u>	<u>Ammontare</u>
Zona - localizzazione	Semicentrale
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Area urbana complementare
Tipologia immobiliare	Condominio
Tipologia edilizia	Area urbana
Tipo di costruzione	-----
Tipologia costruzione	Mista
Rapporto SEL/SIL	1,15
Filtering	Assente
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
<u>Indici di mercato</u>	
Fase del ciclo immobiliare	Recessione
Saggio variazione annuale dei prezzi degli immobili	-1%
Livello degli scambi	scarso
Saggio di variazione del livello di piano	4%
Livello di Prezzo medio di mercato SEL (€/mq)	1000
Livello di Prezzo medio di mercato SIL (€/mq)	1150
Prezzo medio del terreno (€/mq)	100
<u>Rapporti mercantili:</u>	
- balcone	0,25
- box auto	0,5
- Cantina/magazzino	0,4
- Terrazzo	0,3

- Posto auto	0,3
- Veranda	0,8
<u>Infrastrutture e servizi</u>	
Prossimità a strade di grande comunicazione	SI
Prossimità ad Autostrade	SI
Presenza di attività Commerciali	SI
Servita dai mezzi pubblici	SI
Presenza di strutture amministrative	
Presenza di strutture ricreative	SI
Presenza di strutture sanitarie	
Presenza di strutture scolastiche	SI
Presenza di strutture sportive	SI

**DATO IMMOBILIARE
TABELLA UNITA' DI STIMA**

<u>CARATTERISTICHE</u>	
Data della stima:	04/2021
Anno di costruzione:	---
Anno di ristrutturazione:	---
Livello di piano:	---
Numero totale di piani:	--

Per le superfici ed i rapporti mercantili si fa riferimento a quanto rilevato e riportato nella seguente tabella.

<u>Caratteristiche quantitative</u>		
criterio di misurazione	SEL - Superficie Esterna Lorda	
<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Rapporto mercantile</u>
Principale	0	1
Balcone (mq)	0	0,25
Terrazzo (mq)	0	0,3
Cantina/magazzino (mq)	0	0,4
Box auto (mq)	0	0,5
Posto auto (mq)	0	0,3
SUPERFICIE COMM.LE SIL (mq)		
Sup. sterna	101	-----
Sup. sterna condominiale	--	-----
Millesimi di proprietà	--	-----

STIMA

VALORE DA STIMARE	VALORE DI MERCATO
METODO DI STIMA	SINTETICA PER COMPARAZIONE

Di seguito si riporta l'analisi dei prezzi marginali.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		UDS
Data	(€/mese)	
Superficie principale	(€/mq)	€ 1 000,00
Superficie balcone	(€/mq)	€ 250,00
Superficie box auto	(€/mq)	€ 500,00
Superficie Terreno propr. esclusiva	(€/mq)	€ 100,00
Superficie esterna condominiale (quota)	(€/mq)	€ 60,00
Livello di piano	(€/piano)	€ 4 000,00
Impianto ascensore	(€)	-
Manutenzione immobile (**)	(€)	-
Manutenzione parti comuni (**)	(€)	-
Qualità delle finiture (**)	(€)	-
Impianti	(€)	-
Inquinamento/Luminosità/esposizione Panoramicità/servizi (**)	(€)	-
(**) per ogni passaggio di livello		

TABELLA DELLE VALUTAZIONI	UDS
Prezzo Marginale	€/mq 100,00
Superficie ragguagliata	Mq 101
Livello di piano	0
Impianto ascensore	0
Servizio igienico	-
Manutenzione immobile	0
Manutenzione parti comuni	0
Qualità delle finiture	
Impianti	
Inquinamento/Luminosità/esposizione Panoramicità/Servizi	
PREZZO CORRETTO	€ 10.100,00

La valutazione sintetica per comparazione diretta restituisce un valore dell'UDS arrotondato pari ad **euro 10.100,00**.

RIDUZIONI

Non vi sono riduzioni.

MAGGIORAZIONI

Non vi sono maggiorazioni.

VALORE FINALE

Al valore di mercato si detraggono le riduzioni e si aggiungono le maggiorazioni, calcolando così il VALORE FINALE dell'immobile.

$$\begin{aligned}\text{VALORE FINALE} &= \text{Valore di mercato} - \text{riduzioni} + \text{maggiorazioni} = \\ &= 10.100,00 - 0 + 0 = \underline{10.100,00 \text{ euro}}\end{aligned}$$

2.c. RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nella seguente tabella si riepilogano le stime operate sugli immobili oggetto di causa.

Immobile	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Descrizione	STIMA
1	24	227	4	C/6	Garage	€ 21 850,00

omissis

4	24	227	7	A/2	Appartamento PII	€ 110 100,00
5	24	1511	1	area urbana	area urbana	€ 10 100,00
Totale						€ 309 400,00

Gli immobili sono stati valutati con la finalità di predisporre un progetto divisionale per scioglierne la comunione e procedere con l'assegnazione alle parti in causa di porzioni di immobili in via esclusiva.

Si sottolinea che, considerata la finalità della stima, nella stessa non sono state considerate riduzioni dovute ai gravami che hanno portato al fallimento della società.

Sono state considerate invece le riduzioni per la variazione catastale del sub. 3 (parti comuni), le riduzioni per la chiusura della porta tra il sub. 4 (garage) e il sub. 5 (negozio), per assenza di agibilità, per non conformità urbanistiche e catastali.

3. IPOTESI DI DIVISIONE SULLA BASE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI

[REDACTED]

omissis

[REDACTED]

1 – Alla Parte attrice: CURATELA FALLIMENTO SOCIETÀ [REDACTED]
[REDACTED] si propone di assegnare i seguenti diritti:

- Diritti di piena proprietà dell'immobile n° 1: garage sito al piano terra del fabbricato sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Milano snc, censito al catasto fabbricati di Porto Sant'Elpidio al Fg 24. Plla 227 sub 4, cat. C/6 classe 3 cons. 42 mq Rendita 138,82 € del valore di euro **21.850,00 (diconsi ventunomilaottocentocinquanta/00 euro)**;
- Diritti di piena proprietà dell'immobile n° 4: appartamento posto al piano secondo sottotetto del fabbricato sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in p.zza della Libertà n° 1, censito al catasto fabbricati di Porto Sant'Elpidio al Fg 24. Plla 227 sub 7, cat. A/2 classe 2 cons. 5,5 vani, sup. catastale 128 mq Rendita 340,86 €, del valore di euro **110.100,00 (diconsi centodiecimilacento euro/00)**;
- Diritti di piena proprietà per la quota di 2/9 pari ad un valore di **euro 2.244,44 (diconsi duemiladuecentoquarantaquattro/44 euro)** dell'immobile n° 5: area urbana dell'estensione di circa 101 mq del valore complessivo di euro 10.100,00;
- Diritti proporzionali sulle parti comuni;

per un valore complessivo dei beni immobili pari ad euro 134.194,44 (diconsi centotrentaquattromilacentonovantaquattro/44).

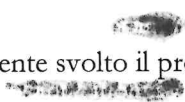
[REDACTED]

[REDACTED]

omissis

[REDACTED]


omissis

Con quanto esposto lo Scrivente C.T.U. ritiene di aver diligentemente svolto il proprio compito e resta a disposizione per ulteriori dettagli e chiarimenti, 

PORTO SAN GIORGIO 01/05/2021

L'esperto stimatore
(firma digitale)

ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
 - Visure storiche
 - Planimetria catastale
 - Estratto di mappa
 - Elaborato planimetrico
 - Elenco subalterni
2. Documentazione urbanistica
 - “licenza di costruzione n 1282” pratica n 3709 rilasciata nel maggio del 1968 a [REDACTED] per “ampliamento casa civile abitazione”
 - “concessione edilizia in sanatoria n. 1658” in base alla L. 47/85 rilasciata in data 30/07/2002 a [REDACTED] per “ampliamento piano sottotetto ad uso civile abitazione, modifica ai prospetti, modifiche interne, modifiche alla copertura e pensilina”
 - DIA prot. 23032 del 09/10/2006 per la “realizzazione di una scala con vano ascensore”
3. Contratti di locazione
 - Contratto di locazione del 15/05/2013 registrato a Fermo il 24/05/2013 n° 2403 per la durata di anni 6+6 dal 15/05/2013 ad un canone di 4.200,00 €/annui per il locale commerciale individuato al catasto al Foglio 24 – p.lla 227 sub 5 – a favore della sig.ra YAN HUMEI;
 - contratto di comodato gratuito del 08/01/2018 registrato all’AdE di Fermo il 11/01/2018 della durata indefinita, fino a richiesta del comodante con preavviso di almeno 3 mesi a favore del sig. JIANG GUANJUN e dai conviventi per l’appartamento individuato al catasto al Foglio 24, p.lla 227 sub. 7.
4. Allegati al rapporto estimativo: Calcolo superfici degli immobili, ricerche di mercato e documentazione comparabili
5. Repertorio fotografico
6. Verbali sopralluoghi
 - Verbale di inizio delle operazioni peritali del 27/01/2021
 - Secondo verbale del 04/03/2021