

Dott. Ing. Pietro Barberini

Perugia, 21/09/2020

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 50/2007

○ --- **Omissis** --- con sede in Perugia, via Campo di Marte n. 2/L

Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore Dott. Patrizio Caponeri

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

*(immobili in Comune de L'Aquila tornati in carico alla Procedura a seguito di
Sentenza di Revoca)*

Allegati
e documentazione fotografica

Il CTU
Dott. Ing. Pietro Barberini



Via Soriano, 5 – 06132 Perugia
Tel e fax 075 5280797
barberini.pg@gmail.com – pietro.barberini@ingpec.eu

PREMESSA

Con comunicazione del 29 novembre 2007 il Dott. Patrizio Caponeri nominava il sottoscritto Dott. Ing. Pietro Barberini, nato a Perugia il 06/03/1977 ed ivi residente, con studio in Perugia, Via Soriano n. 5 iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2103 per la stima del valore dei beni immobili di proprietà della Società fallita.

GIURAMENTO ED INCARICO

Il giuramento di rito è stato prestato dallo scrivente in data 30 novembre 2007; a seguito dello stesso, il Giudice Delegato affidava il seguente incarico:

" Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura, indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico".

Si precisa che il bene oggetto di stima arrivava in carico alla procedura a seguito di Sentenza emessa dal Tribunale di Perugia – seconda sezione civile al n. 3238/08 rep. N. 2344 depositata in cancelleria in data 25/10/2011 e annotata in Conservatoria al n. 935 di formalità in data 28/04/2014:

" ... omissis ...

P.Q.M.

Il Tribunale di Perugia, in composizione collegiale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- revoca l'atto di compravendita intervenuto in data 19/02/2007 tra le società “--- Omissis ---

--- Omissis ---” e “--- Omissis ---” a rogito Dott. Marco Carbonari, Notaio in Perugia, rep.69684 – racc.18577 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22/02/2007 al n.3668 di formalità;

... omissis ...

- condanna “--- Omissis --- --- Omissis ---” a restituire al Fallimento --- Omissis --- gli immobili oggetto dell'atto liberi e vuoti da persone e cose;

... omissis ... “ restaurando la proprietà di tutti gli immobili in esso contenuti (ed oggetto di stima) in capo alla società “--- Omissis ---” con sede in Todi.

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

| |
|--|
| DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI |
|--|

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo raggruppare i beni in un **UNICO LOTTO**.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

| |
|--|
| UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE |
|--|

I beni in stima consistono in un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione prevalentemente residenziale, ad eccezione di attività di ristorazione posta al piano terra, sito in Comune de L'Aquila, loc. Cansatessa, Via Antica Arischia 185/E.

Il fabbricato, edificato in origine ante 1967 e poi ristrutturato intorno alla seconda metà degli anni '90, si eleva complessivamente per cinque piani fuori terra oltre solaio di

copertura e presenta finiture esterne prevalentemente ad intonaco tinteggiato. All'appartamento oggetto di stima, posto come anticipato al piano secondo, vi si accede entrando all'interno dell'atrio condominiale per poi salire al piano mediante scale e/o ascensore.

L'appartamento risulta composto da ingresso, zona giorno con cucina in parte a vista, bagno, disimpegno notte, ripostiglio, wc e 2 camere da letto, per una complessiva superficie lorda di circa 115mq oltre terrazzi (con parapetto in vetro) a servizio sia della zona giorno che delle camere da letto.

Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle; le finestre sono in legno provviste di doppi vetri e avvolgibili, le porte interne sono in legno.

L'intero immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e finiture tipiche dell'epoca in cui lo stabile veniva ristrutturato; all'interno dell'appartamento sono emerse tracce di umidità e/o condensa in particolare nei punti critici delle camere da letto.

Nella stima è inoltre incluso un garage di mq 14 catastali, posto al piano terra di un fabbricato su unico piano posto nelle immediate vicinanze del fabbricato contenente l'abitazione.

Nel fabbricato di maggior consistenza all'interno del quale sono site le unità in stima risulta regolarmente costituito un condominio denominato "Il Caminetto".

Lo scrivente, così come la Curatela, provvedeva a richiedere relative informazioni all'amministrazione condominiale che nel corso dell'ultimo periodo si è avvicinata nella conduzione del condominio.

Dalle comunicazioni invece ricevute dal precedente Amministratore di Condominio (Dott. Ruggero Pasanisi), si evince come il fabbricato in oggetto abbia avuto alcuni modesti danni a seguito degli eventi sismici che hanno colpito il territorio Aquilano nel 2009 ma successivamente gli stessi sono stati riparati attraverso alcuni interventi strutturali ora conclusi.

Rimandando a quanto meglio verrà riferito nel successivo paragrafo relativo ai precedenti edilizi per lo stabile, lo scrivente ha chiesto comunque informazioni al competente Ufficio del Comune de L'Aquila al fine di meglio capire l'entità di tali interventi ma purtroppo ad oggi il Comune non ha risposto ai quesiti posti.

Si allega la documentazione inviata allo scrivente dal Dott. Pasanisi nel maggio 2019 nonché più recente documentazione inviata dall'attuale amministrazione condominiale al Curatore con particolare riferimento allo stato della copertura del condominio che probabilmente dovrà in futuro essere oggetto di lavori di manutenzione.

Si rimanda comunque per quanto di opportuna conoscenza al regolamento di condominio depositato con atto del Notaio Roberto Ciancarelli di L'Aquila in data 07/05/1997 rep. 87.331, registrato a L'Aquila il 12/05/1997 al n. 947 ed ivi trascritto il 06/06/1997 al n. 6693 di formalità (riferimenti estratti dall'atto di compravendita tra - - Omissis --- e --- Omissis --- --- Omissis --- del 19/02/2007).

Sempre dall'analisi di tale atto si evince come l'accesso al fabbricato avviene dalla Via Antica Arischia, precisando che, in forza di quanto risulta dall'atto a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli del 24/11/1995 rep. 83.182, trascritto a L'Aquila il 16/12/1995 al n. 15705 di formalità, su detta strada ha diritto di servitù gratuita e perpetua di accesso carrabile l'entità distinta al Catasto del medesimo Comune al foglio 51 part. 425 sub 1 e part. 485. Esiste inoltre servitù di passaggio pedonale in favore delle particelle 270, 551 e 550 sempre del foglio 51, costituita con atto del Notaio Vincenzo Galeota del 27/10/1927, regolarmente registrato; in proposito viene precisato che detta servitù di passaggio sarà esercitata sull'area antistante i garages.

| |
|-----------------------|
| DISPONIBILITA' |
|-----------------------|

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 1 settembre 2020, come da comunicazioni alle parti del 17/08/2020, si è constatato come allo stato attuale il fabbricato in stima risulti occupato dalla famiglia del sig. --- Omissis ---; come dichiarato dallo stesso utilizzatore al momento non vi sono contratti di locazione e/o comodato d'uso relativi ai beni oggetto di valutazione.

| |
|---|
| RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO |
|---|

I beni attualmente risultano intestati catastalmente a --- OMISSIS ----- OMISSIS --- con sede in TODI, P.Iva --- Omissis --- e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di L'Aquila al:

- al **foglio 51 con la particella 425 subalterno 10** - Piazza Cansatessa SNC - piano 2 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 6,5 - r.c. Euro 503,55
- al **foglio 51 con la particella 2023 subalterno 7** - Piazza Cansatessa - piano T - cat. C/6 - cl. 13 - mq. 14 - r.c. Euro 43,38 (garage).

Oltre diritti proporzionali su beni comuni non censibili.

FORMALITÀ

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila, si può riferire come al 16/01/2020 a carico dei succitati beni risultano i seguenti gravami:

- **trascrizione n. 1625 del 18/02/2015** sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del Fallimento --- Omissis --- in liq. e gravante su tutti i beni in Comune di L'Aquila di cui in premessa.

Si riportano inoltre:

- **trascrizione n. 15705 del 16/12/1995** relativa alla costituzione del diritto di servitù perpetua e gratuita di accesso carrabile su strada particella 425 sub 1 e 485 (accesso al fabbricato); atto Notaio Ciancarelli di L'Aquila del 24/11/1995 rep. 83.182 e registrato a L'Aquila il 12/05/1997 al n. 947;
- **trascrizione n. 6693 del 06/06/1997** relativa al regolamento di condominio depositato con atto Notaio Ciancarelli di L'Aquila del 07/05/1997 rep. 87.331 e registrato a L'Aquila il 12/05/1997 al n. 947;
- esiste inoltre servitù di passaggio pedonale in favore delle particelle 270, 551 e 550 del foglio 51, costituita con atto Notaio Vincenzo Galeota del 27/10/1927 regolarmente registrato. Detta servitù di passaggio è esercitata sull'area antistante i garages.

Quanto all'accollo dell'ipoteca citata nell'atto del 19/02/2007, poi revocato, e cioè **ipoteca volontaria n. 1764 del 09/12/1996** a favore dell'Istituto di Credito Fondiario Spa con sede in Roma, per Lire 3.000.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 1.200.000.000 concesso con atto a rogito Notaio Clementi di Todi del 18/11/1996 rep.

102.024 gravante su abitazione part. 425 sub 10 e successiva **Annotazione 761 del 07/05/2001** per frazionamento mutuo di cui all'atto del Notaio Chialamberto di Roma del 19/04/2000 rep. 49.390 con cui alla particella 425 sub 10 veniva attribuita una quota di mutuo di originarie Lire 100.000.000 con iscrizione ipotecaria di Lire 250.000.000 si evidenzia come la stessa obbligazione risulti cancellata totalmente come da **comunicazione n. 1813 del 16/10/2012** per estinzione totale avvenuta in data 27/03/2007.

Si rimanda comunque alla Relazione Notarile da redigersi, se necessario, prima dell'eventuale alienazione del bene.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

All'interno del citato atto di trasferimento del 2007, si legge che il fabbricato all'interno del quale è posto l'appartamento in stima è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente per il cambio di destinazione operato è stata rilasciata dal Comune di L'Aquila **CONCESSIONE EDILZIA IN SANATORIA n. 89 del 21/05/1996** mentre per la realizzazione del fabbricato all'interno del quale è posto il garage trattasi di fabbricato costruito **ex art. 9 del D.L. 388 del 22/07/1996 e comunicato al Comune di L'Aquila in data 09/08/1996 prot. 1121 ed in data 26/11/1996.**

Lo scrivente provvedeva ad inviare formale richiesta di Accesso atti al competente Ufficio del Comune de L'Aquila al fine di verificare personalmente i precedenti edilizi che portarono allo stato attuale i fabbricati di interesse, inviando a mezzo P.E.C. in data 09/09/2019 modello di richiesta accesso atti, protocollato poi dallo stesso Ente al n. 94398-2019.

Non ricevendo alcuna risposta lo scrivente provvedeva a contattare telefonicamente l'Ufficio ricevendo tuttavia informalmente comunicazione che con tali riferimenti non era stato ancora possibile estrarre alcun documento richiesto e che comunque avrebbero appena possibile evaso la richiesta.

Nonostante altre solleciti verbali e formali a mezzo mail (17/01/2020) ad oggi il Comune de L'Aquila non ha risposto alla richiesta atti formalizzata e pertanto lo scrivente nulla può riferire circa la regolarità urbanistica dei beni e l'eventuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune de L'Aquila.

In seguito al sopralluogo invece è stato possibile verificare lo stato dei luoghi rispetto le planimetrie catastali in atti riferendo come vi sia sostanzialmente una piena corrispondenza ad eccezione di:

- il divisorio presente nelle planimetrie catastali tra il soggiorno e la cucina nella realtà è costituito solo da un piccolo muretto di divisione che non arriva a soffitto;
- la porta di ingresso per la cucina che si origina dall'ingresso risulta spostata verso il soggiorno rispetto quanto rappresentato nella planimetria catastali in atti.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali per il relativo adeguamento dovrà essere effettuato a cura e spese del futuro acquirente e di questo se ne terrà in debito conto nel determinare il valore dei beni in stima.

Nulla invece si può dire in relazione alla necessità di regolarizzare tali modeste difformità presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune de L'Aquila in quanto come già riferito non è stato possibile visionare lo stato approvato dei luoghi.

| |
|--------------------|
| PROVENIENZA |
|--------------------|

Ante ventennio risultavano essere di proprietà della società --- Omissis --- con sede in Todi, per l'intera quota, per essere ad essa pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Roberto Ciancarelli, Notaio in L'Aquila, del 20/02/1996 rep. 83.921, registrato a L'Aquila l'11/03/1996 al n. 596 ed ivi trascritto il 15/03/1996 al n. 3452 di formalità, con cui la società --- Omissis --- acquistava, tra gli altri, i beni in stima;

N.B.: occorre evidenziare che:

a) - con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Marco Carbonari, Notaio in Perugia, del 19/02/2007 rep.69684/18577 e **trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila in data 26/02/2007 al n.**

3120 di formalità la società “--- Omissis ---” con sede in Todi vendeva tra gli altri alla società “--- Omissis ----- Omissis ---” con sede in Todi gli immobili oggetto di stima e posti in Comune di L’Aquila;

b) - con Sentenza emessa dal Tribunale di Perugia – Seconda Sezione Civile in data 14/10/2011 R.G. n.3238/08 – Cron. n. 8037 – Rep. n. 2344, depositata in Cancelleria in data 25/10/2011 ed **annotata** (a margine della suddetta trascrizione) **in data 28/04/2014 al n. 935 di formalità:**

“ ... omissis ... **P.Q.M.**

Il Tribunale di Perugia, in composizione collegiale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- **revoca l'atto di compravendita** intervenuto in data 19/02/2007 tra le società “-- Omissis ----- Omissis ---” e “--- Omissis ---” a rogito Dott. Marco Carbonari, Notaio in Perugia, rep.69684 – racc.18577 ... omissis ...

- **condanna** “--- Omissis ----- Omissis ---” a restituire al Fallimento --- Omissis --- gli immobili oggetto dell'atto liberi e vuoti da persone e cose;

... omissis ... “ restaurando la proprietà di tutti gli immobili in esso contenuti (ed oggetto di stima) in capo alla società “--- Omissis ---” con sede in Todi.

c) - in data 10/11/2007 è stata emessa dal Tribunale di Perugia la **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** (art.17 L.F.) con provvedimento n.50/2007, **trascritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L’Aquila in data 18/02/2015 al n. 1625 di formalità.**

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l’aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile; consistenza,
- qualità, destinazione d'uso; anno di
- costruzione/ristrutturazione; impianti ed
- accessori presenti (o assenti); stato di
- conservazione e manutenzione; conformità alle
- norme edilizie; disponibilità del bene, libero o
- meno; valori medi espressi dal mercato
- immobiliare; fattori contingenti che influiscono
- sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011. Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

100 % delle superfici calpestabili;

100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25 % dei balconi e terrazze scoperte;

35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati. Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici “omogeneizzate” delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale rilevabile anche dal Borsino Immobiliare dalla Camera di Commercio dell'Aquila (conseguenza della politica locale di costruire nuove abitazioni post Sisma 2009 in periferia) e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di L'Aquila, nonché del periodo storico che si sta vivendo (emergenza Covid19). I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità. Nei valori assegnati si sono considerate le quote di proprietà sulle parti comuni nonché gli eventuali oneri per le regolarizzazioni di cui si è riferito oltre che delle eventuali pendenze di carattere condominiale se dovute come per Legge. La valutazione è comunque da intendersi a corpo e non a misura, nonché omnicomprensiva.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

| <i>destinazione d'uso</i> | <i>Mq</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Sup. Conv.</i> | <i>U.M.</i> |
|---------------------------|-----------|---------------|-------------------|-------------|
| abitazione piano secondo | 115 | 1,00 | 115 | Mq |
| terrazzi | 18 | 0,20 | 3,6 | Mq |
| garage | 14 | 0,35 | 4,9 | Mq |
| Tot sup. convenzionale | | | 123,5 | Mq |

Dott. Ing. Pietro Barberini

E così per una complessiva superficie convenzionale approssimata per i beni oggetto di stima di 124,00 mq.

Assegnando per il bene un valore unitario di riferimento, per quanto sopra detto, pari a Euro 750,00 al mq di superficie convenzionale, si ha:

$$124,00\text{mq} \times 750,00\text{€/mq} = 93.000,00\text{€}$$

L'importo, di € 93.000,00 (novantatremila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.
Perugia, 21/09/2020

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini



Allegati:

1. **Visure catastali aggiornate presso Agenzia delle Entrate**
2. **Estratto di mappa catastale**
3. **Elaborato planimetrico**
4. **Planimetrie catastali presso Agenzia delle Entrate**
5. **Richiesta precedenti edilizi Comune de L'Aquila**
6. **Documentazione fotografica beni immobili**
7. **Verbale di visita del 01/09/2020**
8. **Atto di compravendita del 19/02/2007**
9. **Ispezioni presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila**
10. **Documentazione amministratore di condominio**