PROF. ANTONIO PIERRI

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Fallimento n. 38/2010

[redacted]

DICHIARATA FALLITA IN DATA 20 MAGGIO 2010.

GIUDICE DELEGATO**:** **DOTT. UMBERTO RANA**

CURATORE**:** **DOTT. MAURO PACIOSELLI**

ESPERTO **:** **PROF. ANTONIO PIERRI**

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI IN AVEZZANO (AQ)

VIA MONTE ROMANELLA

CT - FOGLIO N. 23 PART. 1367

CF - FOGLIO N. 23 PART. 1367

Perugia, lì 28 dicembre 2017

L'esperto

Prof. Antonio Pierri

PROF. ANTONIO PIERRI

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Fallimento n° 38/2010

111.mo Sig. G.Delegato. Dott. Umberto Rana, il sottoscritto tecnico Prof. Antonio Pierri, incaricato con ordinanza del 08/06/2010, veniva nominato esperto per la stima dei beni acquisiti all'attivo fallimentare della [redacted] dichiarata fallita in data 20/05/2010.

PREMESSA

Il sottoscritto prendeva in via preliminare accordi con il curatore del fallimento; in data 24/092010 ed in data 27/10/2010 scrivente effettuava una accurata ricognizione dei beni immobili oggetto di valutazione in occasione della quale redigeva la documentazione fotografica allegata ed eseguiva un rilievo metrico campionario delle superfici utili delle singole unità immobiliari costituenti il complesso edilizio oggetto di valutazione.

Successivamente esperiva i necessari accertamenti urbanistici presso l'ufficio tecnico del Comune di Avezzano in data 27/10/2010 e provvedeva a dare corso agli accertamenti catastali ed ipotecari ritenuti preliminarmente utili al fine di una corretta individuazione del patrimonio.

In data 07/12/2017 veniva effettuato un ulteriore sopralluogo ed una ricognizione di tipo *Drive By* del complesso immobiliare per

PROF. ANTONIO PIERRI

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

accertarne visivamente lo stato d'uso e manutenzione e le condizioni generali esterne del complesso immobiliare

Sulla base di quanto accertato e rilevato il sottoscritto redigeva la presente relazione.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

II sottoscritto ha provveduto ad identificare i beni immobili di proprietà [redacted] mediante le attuali indicazioni catastali, previa verifica dei relativi diritti di proprietà.

I beni ed i diritti oggetto di valutazione sono costituiti dai diritti di piena proprietà su complesso immobiliare ultimato nel 2007 e mai utilizzato costituito da due corpi di fabbrica simili per tipologia costruttiva in Comune di Avezzano (L'Aquila) in Via Monte Romanella. Il complesso edilizio insiste su area censita al CT del Comune di Avezzano al Foglio n. 23 ed identificata con il mappale 1637; Ente Urbano di m^2 1.396 (All/ti n. 1- 2); le strutture edilizie sono invece censite al CF del medesimo comune al Foglio n. 23 con la particella n. 1636 dal subalterno n. 4 al subalterno n. 50 e dal subalterno 52 al subalterno 65 come individuati e descritti negli allegati prospetti (All/ti n. 3- 4 – 5).

Le parti comuni alle unità immobiliari sopra indicate sono catastalmente censite al CF del Comune di Avezzano al Foglio n. 23 con la particella n. 1637 dal subalterno n. 1 al subalterno n. 3

Part n. 1637 sub 1, beni comuni non censibili a tutti i subalterni alla scala A dalla scala B.

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

Part n. 1637 sub 2, beni comuni non censibili alle UI della scala A dal sub 43 al sub 47 e dal sub 49 al sub 65.

Part n. 1637 sub 3, beni comuni non censibili beni comuni non censibili alle UI della scala B; UI sub 41; sub 42; sub 47; sub 48.

Il tutto a confine con viabilità pubblica (,), area rurale (part.lla n. 1630), (part.lla n. 83 sub 5 PT e 83 sub 8 PT) s.a.

I fabbricati oggetto di valutazione, per i diritti in precedenza individuati, sono pervenuti alla con sede in Perugia per atto Michele Conso di Roma del 23.05.2008 rep.39205/7224, trascritto a L'Aquila il 04/06/2008, al n. 8702 di formalità particolare e successivamente alla per atto Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy di Perugia del 24.06.2009 rep.177054 di trasformazione societaria.

VINCOLI GIURIDICO CONTRATTUALI E GRAVAMI IPOTECARI

In base agli accertamenti eseguiti è risultato che alla data del fallimento sui beni appena descritti gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (All/to n. 6):

- Iscrizione n. 3391 del 03/10/2008 di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario – Notaio Marinella Mario Rep. 20740/13431 del 26/09/2008
- Iscrizione n. 3799 del 03/10/2008 di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario – Notaio Previti Francesco Rep. 88545/1397 del 23/10/2008

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

- Iscrizione n. 1317 del 14/05/2009 di ipoteca legale a favore Agenzia delle Entrate (Commissione Tributaria Provinciale Perugia rep. n. 45 del 06/04/2009).
- Iscrizione n. 6 del 04/01/2010 – Ipoteca Legale Esattoriale (Equitalia Perugia s.p.a. rep. n. 64267 del 15/12/2009).
- Iscrizione n. 774 del 14/04/2010 – Ipoteca Legale Esattoriale (Equitalia Umbria s.p.a. rep. n. 65451 del 07/04/2010).
- Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento del 27/10/2010

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ AMMINISTRATIVA

Dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici del Comune di Avezzano e in base alle dichiarazioni rese negli atti di provenienza lo scrivente ha potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di valutazione, censiti al foglio n. 23 con la particella n. 1.637 sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Permesso di costruzione n. 113 del 27.09.2005 - prot 32502. (All/to n. 7) – Edificio A
- Permesso di costruzione n. 114 del 27.09.2005. prot 30889 (All/to n. 8) – Edificio B
- Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) a sanatoria prot. n. 33240 pos. 225/06 del 19/10/2006 – Edificio A (All/to n. 9)
- Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) prot. n. 23074 pos. 226/06 del 17/07/2006, – Edificio B (All/to n. 8)

Il Comune di Avezzano ha rilasciato il certificati di abitabilità n. prot. N. 211/05 pos. 23/07 del 08/01/2008 Reg. N.C. 0000887

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

relativamente al complesso immobiliare Scala A ed alle UI censite al CF con la part.lla n. 1637 sub 2 – 43 – 44 – 45 – 46 – 49 – 50 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 64 – 65. (All/to n. 10)

Il Comune di Avezzano ha rilasciato il certificati di abitabilità n. prot. N. 195/05 08/07/2008 prot. N. 26770/07 relativamente al complesso immobiliare Scala B ed alle UI censite al CF con la part.lla n. 1637 sub 41 – 42 – 44 – 47 – 48. (All/to n. 11)

Rispetto alle concessioni a costruire assentite non si evidenziano difformità sostanziali, tuttavia, considerando lo stato attuale degli immobili rilevato in data 07/12/2017, si ritiene necessario procedere nuovamente all'espletamento delle relative pratiche per la verifica e conferma della certificazione degli impianti tecnologici termici ed elettrici.

Con riferimento alla conformità catastale di cui al DL 78/2010 si rileva che il numero dei posti auto ad uso esclusivo, censiti con DV prot. n. AQ0203080 del 18/05/2007, non risulta coerente con le prescrizioni dei certificati di abitabilità rilasciati.

DESCRIZIONE DEI BENI E LORO DESTINAZIONE.

Complesso residenziale ubicato in comune di Avezzano, Via Monte Romanella, all'interno di una zona residenziale di tipo economico, formato da due corpi di fabbrica simili per tipologia costruttiva e grado di rifiniture interne. Strutturalmente gli edifici sono

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

realizzati in struttura portante in ca con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato.

L'edificio A si sviluppa su cinque livelli fuori terra con un piano terra rialzato. Sono presenti complessivamente 19 (U.I.) unità immobiliari di cui 8 appartamenti (A/2) 7 uffici (A/10) e 4 magazzini (C/2) al piano 4 con rifiniture e impianti civili.

Le unità immobiliari a prevalente destinazione residenziale (A/2 – A/10) godono di un ampio parcheggio, delimitato da una sbarra automatica, in parte destinato ad uso pubblico ed in parte, limitatamente a n. 16 posti macchina privati scoperti, ad uso esclusivo (Part. 23 sub dal 33 al 40 e part. N. 23 dal sub 25 al sub 32). Tutte le UI a destinazione residenziale e terziaria sono provviste di terrazze.

L'edificio B si sviluppa su due livelli fuori terra con un piano terra dove sono presenti complessivamente 4 (U.I.) ad esclusiva destinazione residenziale di cui 2 UI al piano terra e 2 UI al piano primo. Le unità immobiliari al piano terra sono corredate da una area verde esclusiva posta in posizione retrostante, con affaccio sul piazzale comune all'edificio A dove è individuata un'area di pertinenza esclusiva di n. 4 posti macchina privati scoperti ad uso esclusivo (Part. 23 sub dal 19 al sub 21. Tutte le UI sono provviste di terrazze coperte.

Le strutture portanti orizzontali e verticali non evidenziano apparenti fenomeni di assestamento o lesioni strutturali; gli infissi esterni, sono in legno e vetro camera completi di avvolgibili in PVC,

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

mentre gli infissi interni sono in legno tamburato; i portoncini di accesso sono blindati con serrature di sicurezza. L'impianto elettrico ed idrico delle singole unità immobiliari sono stati realizzati con caratteristiche e dotazioni tipiche sia del periodo che della tipologia dell'edificio. L'impianto di riscaldamento e l'impianto termo-sanitario sono autonomi a gas metano per ogni singola unità e dotati di allaccio alla pubblica utenza.

Internamente le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni delle unità immobiliari sono realizzate con piastrelle di gres porcellanato.

Le parti comuni sono costituite da scale di accesso rifinite in marmo con ringhiera e corrimano in ferro; il corpo di fabbrica A è servito da ascensore completo di macchinari.

Il tutto come documentato dalla documentazione fotografica allegata; le superfici delle singole unità immobiliari sono state oggetto di rilievo campionario e successiva verifica di conformità ai sensi della DL 78/2010 rispetto agli elaborati grafici catastali presenti in atti.

Gli edifici, che si presentavano completi in ogni parte e dotazioni al momento dei sopralluoghi eseguiti nel 2010, sono stati oggetto di manomissioni ed intrusione da parte di ignoti, di cui si allega la relativa denuncia alle pubblica autorità (allegato n. 12), con asportazione di parte degli impianti tecnologici come accertato nel corso del sopralluogo del 7/12/2017.

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

In particolare si sono accertate le asportazioni dei seguenti impianti e/o la manomissione dei seguenti beni:

- I quadri elettrici, gli interruttori magnetotermici di sicurezza, i frutti e le placche dei punti luce delle singole unità immobiliari sono stati asportati;
- In alcune unità sono mancanti, perché sottratti o manomessi, i water o i bidet dei servizi igienici, alcuni accessori e tutte le rubinetterie.
- sono state asportate tutte le caldaie murali delle singola unità immobiliari collocate all'interno di appositi armadietti sulle terrazze coperte degli edifici, come pure parte dei corpi radianti interni delle singole unità immobiliari;
- tutti i discendenti pluviali in rame degli edifici sono stati asportati,
- i portoncini blindati delle UI sono stati rinvenuti aperti e forzati.

Il tutto come documentato dalla documentazione fotografica redatta in data 07/12/2017 ed allegata alla presente relazione

CRITERI E METODI DI STIMA

-L'aspetto economico della stima - Il criterio più idoneo a rispondere al quesito del committente, è quello della individuazione "del più probabile valore di mercato".

-Il procedimento adottato - In considerazione dello scopo per cui la valutazione viene richiesta, lo scrivente ha ritenuto di dover adottare,

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

quale procedimento di stima di tipo sintetico comparativo sia per quanto concerne l'acquisizione dei riferimenti mercantili del prodotto edilizio ultimato che per la valutazione dei presumibili costi di ultimazione

-L'acquisizione delle informazioni mercantili - Nel caso specifico sono stati rilevati i prezzi storici di mercato desunti da atti pubblici riferiti relativi ad immobili aventi caratteristiche e tipologie similari all'interno delle zone residenziali della microzona C1 a ridosso della microzona catastale B2 semicentrale di Avezzano. Al valore normale definito sulla base delle indagini effettuate lo scrivente ha operato una riduzione prudenziale del 10% in considerazione della particolare congiuntura economica e di mercato del settore edilizio e della difficile commerciabilità del bene specifico.

In considerazione di tali considerazioni, tenuto conto delle modeste caratteristiche di localizzazione, si sono definiti valori di riferimento compresi tra € 1.000,00 e € 1.100,00 al m^2 riferiti alle superfici commerciali elaborata sulla base delle norme UNI 10750. Al valore ordinario di presumibile realizzo dei singoli elementi costitutivi sono stati successivamente detratti gli utili normali di impresa valutati in misura proporzionale e pari al 20% del presumibile valore finale ed i costi di ultimazione degli interventi che nel caso specifico sono stati sinteticamente valutati in circa €/m^2 100,00 in considerazione della revisione generale e manutenzioni straordinarie necessarie.

PROF. ANTONIO PIERRI

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

-Il reperimento dei parametri tecnici di valutazione –

Il parametro adottato è stato definito nella superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750. Per la determinazione dei parametri tecnici di valutazione si é fatto riferimento alle consistenze rilevabili dalle planimetrie catastali e dai rilievi eseguiti dallo scrivente in sede accertamento dello stato degli immobili. In particolare le superfici costituenti vani accessori diretti (verde privato e terrazzi) sono stati ponderati in ragione del 15% e del 30% della superficie; le superfici destinate ad posti auto privati ad uso esclusivo sono valutate sulla base delle superfici catastali dichiarate. I posti macchina, censiti catastalmente, insistenti all'interno del parcheggio condominiale destinato ad uso pubblico non sono stati valutati; il valore dell'area deve intendersi ricompreso all'interno delle valutazioni delle singole UI a destinazione residenziale e terziaria come le superfici dei Beni Comuni non Censibili (BCNC).

-Determinazione del valore unitario medio ordinario - .

Al valore ordinario sono tate successivamente apportate le dovute aggiunte e detrazioni per determinare il valore unitario di stima in considerazione dell'attuale stato d'uso degli immobili.

Il riferimento temporale di stima é definito alla data di presentazione della relazione e, comunque, alle rilevazioni mercantili eseguite nel 1° semestre del 2017.

Il giudizio di stima formulato risulta definito complessivamente in **€**. € 1.337.950,00 che si arrotondano a **€ 1.338.000,00 (Euro**

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

unimilionetrecentotrentottomilamila/00). Il tutto come in dettaglio evidenziato nel prospetto allegato (All/to n. 13) che costituisce parte integrante della presente relazione.

Tanto dovevasi riferire in evasione all'incarico ricevuto

Perugia 28 dicembre 2017

Prof. Antonio Pierri

ELENCO ALLEGATI

1. VAX Comune di Avezzano CT foglio n. 23 part.lla 1637.
2. Comune di Avezzano situazione catastale aggiornata CT foglio n. 23 part.lla 1637.
3. Comune di Avezzano CF foglio n. 23 part.lla 1637 - elenco subalterni.
4. Comune di Avezzano CF foglio n. 23 part.lla 1637 – elaborato planimetrico in scala 1:500.
5. Comune di Avezzano situazione catastale aggiornata CF foglio n. 23 part.lla 1637. 65 UI con redditi e consistenze
6. [redacted] ispezione ipotecaria sintetica con iscrizioni e trascrizioni - Ufficio Provinciale dell'L'Aquila al 27/05/2010
7. Copia PC n. 113 del del 27.09.2005 - prot 32502. Edificio A

Università di Perugia - D.S.S.E. – Borgo XX Giugno n. 74 - 06121 Perugia
Ospedalicchio di Bastia – Via Malizia n. 2 – 06080 - Bastia Umbra-
Tel. 075 585 6272 – Fax. 075 5856263 – 3281826188 E-mail: totop@unipg.it

8. Copia PC n. 114 del del 27.09.2005 - prot 30889. E Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) prot. n. 23074 pos. 226/06 del 17/07/2006, – Edificio B
9. Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) a sanatoria prot. n. 33240 pos. 225/06 del 19/10/2006 – Edificio A
10. Copia certificato di abitabilità n. prot. N. 211/05 pos. 23/07 del 08/01/2008 Reg. N.C. 0000887 relativamente al complesso immobiliare Scala A ed alle UI censite al CF con la part.lla n. 1637 sub 2 – 43 – 44 – 45 – 46 – 49 – 50 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 64 – 65.
11. Copia certificato di abitabilità n. prot. N. 195/05 08/07/2008 prot. N. 26770/07 relativamente al complesso immobiliare Scala B ed alle UI censite al CF con la part.lla n. 1637 sub 41 – 42 – 44 – 47 – 48.
12. Copia denuncia Comando Carabinieri di Avezzano del 7/12/2017
13. Prospetto riepilogativo di sintesi dei valori di stima.

Doc. fotografica degli immobili al 24/09/2010 n. 36 Foto a colori

Doc. fotografica degli immobili al 07/12/2017 n. 20 Foto a colori