

**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
Ascoli Piceno**

R.G. n° 1290/2020

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2020 il giorno 24 (ventiquattro) del mese di giugno, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Aldo Rossi

è comparso il sig. Stefano Simonetti nato ad Ascoli Piceno il 10/4/1961, ivi residente in Via Emidio Luzi n° 188, con studio in Ascoli Piceno in Via V.E.Orlando n° 69, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n° 787, identificato con Carta d'Identità n° CA25328FA rilasciata il 1/9/2019 dal Comune di Ascoli Piceno e in corso di validità, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unità perizia composta da n° 7 facciate, eseguita per conto della Curatela Fallimentare della società " nella figura dei Curatori Dott.

Alberto Fanesi e Dott. Giorgio Marilungo, inerente la redazione di perizia tecnica estimativa di n° 4 unità immobiliari ubicate nei Comuni di Ascoli Piceno e Folignano, redatta in data 22/06/2020.

Il sottoscritto Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il suddetto al giuramento che presta ripetendo "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Funzionario Giudiziario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Aldo Rossi



Geom. Stefano Simonetti

Stefano Simonetti



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Fallimentare
R.G.N. 3/2015 del 10/2/2015

Oggetto: stima di alcune unità immobiliari di proprietà della Curatela
Fallimentare
Giudice Del.: Dott. Pietro Merletti.
Curatori: Dott. Alberto Fanesi – Dott. Giorgio Marilungo.

Con nomina del 7 maggio 2020 il sottoscritto Stefano Simonetti, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Ascoli Piceno al n° 787, veniva nominato tecnico estimatore per la valutazione di alcuni immobili di proprietà della Curatela Fallimentare
Previo sopralluogo eseguito sugli immobili ed espletati tutti i rilievi, gli accertamenti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, si relaziona quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

La presente relazione ha per oggetto i seguenti immobili:

Comune di Ascoli Piceno:

1) Magazzino sito in Via Napoli 35 posto al piano S1° di un fabbricato realizzato nel 1990, della consistenza lorda vendibile di mq. 91,20 come da misurazioni effettuate sul posto, individuato catastalmente al foglio 104 con la particella 1000 sub 75.

Il locale ha forma rettangolare, stretta e lunga, sul lato sud ha accesso carrabile ed uno pedonale dalla corsia condominiale che è di accesso alle altre autorimesse; per circa la metà della sua superficie ha un'altezza di ml. 3,90 mentre per l'altra metà di ml. 3,00.

Nel calcolo della consistenza lorda vendibile non è stato computato il cavedio posto a confine nella parte nord del locale, in quanto accessibile dal limitrofo locale laboratorio sub. 74.

Grado di finiture interne: pavimento in ceramica, porte di accesso in ferro verniciato, finestra di tipo a raso in ferro e vetri.

L'unità è intonacata e tinteggiata, in buone condizioni manutentive e non si segnalano tracce di umidità latente sulle murature perimetrali.

All'unità competono mill. 14,55 di proprietà Tabella "A".

Dati catastali.

Catasto Fabbricati: foglio di mappa **104** particella **1000** sub. **75**, piano S1°, categoria C/2, classe 3^, consistenza catastale mq. 90, superficie catastale mq. 99, rendita € 381,15, in testa alla ditta

Ascoli Piceno – c.f. ' ditta proprietaria.

Enti comuni:

- part. 1000/78: bene comune non censibile (corte, scale esterne ed interne, locali acqua, luce, scivoli);
- part. 1000/79: bene comune non censibile ai sub. 24, 80 e 81.

2) Due posti auto coperti in Via Serafino Cellini 73 posti al PT di un fabbricato realizzato nel 1995 previa demolizione di un edificio preesistente.

La superficie lorda vendibile di ogni singolo posto auto è pari a mq. 14,00 per una superficie complessiva di mq. 28,00, altezza interna di ml. 2,16, come da misurazioni effettuate sul posto; sono individuati catastalmente al foglio di mappa 101 con le particelle 151 sub. 6 e 151 sub. 7.

Gli stessi risultano posizionati all'interno del porticato "a piloty" al piano terra, sono pavimentati in lastre di travertino posate "a palladiana" e delimitati con segnaletica orizzontale, con 3 lati liberi e un solo lato in aderenza alla parete del fabbricato.

In corrispondenza della parete del posto auto catastalmente individuato con il subalterno 6, risulta ubicata una porta in alluminio e vetri di accesso ad altra proprietà, non riportata nella planimetria catastale.

Lo stesso posto auto, inoltre, risultava al momento del sopralluogo, utilizzato da un condomino del palazzo.

Ad ognuna delle 2 unità competono mill. 2,12 di proprietà Tabella "A".

Dati catastali.

Catasto Fabbricati: foglio di mappa **101** particelle:

151 sub. 6, piano PT, categoria C/7, classe 1[^], consistenza catastale mq. 14, superficie catastale mq. 16, rendita € 7,95;

151 sub. 7, piano PT, categoria C/7, classe 1[^], consistenza catastale mq. 14, superficie catastale mq. 16, rendita € 7,95,

in testa alla ditta

sede Ascoli Piceno - c.f.

' ditta proprietaria.

Enti comuni:

- part. 151/1: bene comune non censibile (scivolo e corsia-corridoio al piano S1);
- part. 151/2: bene comune non censibile a tutti i sub.;
- part. 151/3: bene comune non censibile a tutti i sub. ad eccezione di n° 2 magazzini e n° 8 autorimesse al piano S1);
- part. 151/4: bene comune non censibile (scala A);
- part. 151/5: bene comune non censibile (scala B).

Comune di Folignano:

3) Autorimessa sita in Via Cenciarini snc (catastalmente Via Torsellini) posta al piano terra di un fabbricato realizzato nel 1992, della consistenza lorda vendibile di mq. 63,80 e un'altezza di ml. 2,15, come da misurazioni effettuate sul posto; è individuato catastalmente al foglio 9 con la particella 31 sub. 9.

Il locale ha forma rettangolare e risulta realizzato fuori sagoma rispetto al fabbricato: si compone di un unico ambiente dotato di n° 2 accessi (carrabile e pedonale) da corte asfaltata (sub. 7).

Grado di finiture interne: pavimento in ceramica e infissi esterni in ferro verniciato.

L'unità si trova in discrete condizioni manutentive: è intonacata e tinteggiata e non si segnalano tracce di umidità latente sulle murature perimetrali, all'infuori di un vecchio intervento sulla muratura di una colonna di scarico condominiale ad oggi non ancora riparata.

All'unità competono mill. 24,88 di proprietà Tabella "A".

Dati catastali.

Catasto Fabbricati: foglio di mappa **9** particella **31** sub. **9**, piano PT, Via Gianni Torsellini, categoria C/6, classe 4[^], consistenza catastale mq. 55, superficie catastale mq. 66, rendita € 99,42,
in testa alla ditta _____ | sede Ascoli Piceno - c.f. _____
' ditta proprietaria.

Enti comuni:

- part. 31/4: bene comune non censibile a tutti i sub. (accesso garage e centrale idrica);
- part. 31/5: bene comune non censibile a tutti i sub. (corte, scale dal PT al S1);
- part. 31/6: bene comune non censibile (scale dal PT al P4);
- part. 31/7: bene comune non censibile ai sub. 8 e 9 (corte).

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Le unità oggetto di relazione risultano alla data di aggiornamento ipotecario del **8/6/2020** di proprietà della società:

_____ sede Ascoli Piceno - c.f. _____ L,
in forza del seguente titolo:

atto di compravendita a rogito Notaio Donatella Calvelli del 30/3/2018 rep. 32464 racc. 19108, trascritto in data 3/4/2018 ai n° 1982 e 1983 r.p., ed esattamente:

- da _____ | con sede Ascoli Piceno, p.i.: _____, relativamente al magazzino in Ascoli Piceno Via Napoli e all'autorimessa in Folignano Via Cenciarini - formalità n° 1982 del 3/4/2018, per i seguenti importi dichiarati in atto:

€ 75.000 per il magazzino in Ascoli Piceno, Via Napoli;

€ 45.000 per l'autorimessa in Folignano, Via Cenciarini;

- da _____ nato a Senigallia (AN) il _____, c.f.: _____

relativamente ai due posti auto in Ascoli Piceno Via S. Cellini - formalità n° 1983 del 3/4/2018, per l'importo dichiarato in atto di € 18.000 (€/cad 9.000).

Inoltre, sempre alla data del **8/6/2020**, tutti gli immobili oggetto di relazione risultano liberi da formalità pregiudizievoli.

3. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA-SANITARIA DEGLI IMMOBILI.

Comune di Ascoli Piceno: locale ad uso magazzino, Via Napoli 35, al C.F. foglio **104** particella **1000** sub. **75**.

Maggior fabbricato realizzato in forza di Concessione Edilizia del 18/12/1984 rilasciata ai sensi del 2° comma dell'art. 8 della Legge n° 94 del 25/3/1982, Concessione Edilizia n° 338 del 18/1/1988 e successiva Variante n° 77 del 17/3/1989; abitabilità rilasciata in data 29/1/1990 con prot. n° 20184/89/I[^].

Non si segnalano opere realizzate abusivamente.

Comune di Ascoli Piceno: n° 2 posti auto coperti in Via Serafino Cellini 73, al C.F. foglio **101** particelle **151** sub. **6** e **151** sub. **7**.

Maggior fabbricato realizzato in forza di Concessione Edilizia n° 11/93 del 10/2/1993 e successive Varianti n° 330/94 del 16/12/1994 e n° 104/95 del 28/4/1995 e successiva DIAE prot. n° 11893 del 23/12/1996; abitabilità rilasciata in data 3/10/1995 con prot. n° 20852.

Non si segnalano opere realizzate abusivamente.

Comune di Folignano: autorimessa in Via Cenciarini snc, al C.F. foglio 9 particella 31 sub. 9.

Maggior fabbricato realizzato in forza di Concessione Edilizia n° 48 del 4/9/1989 e successive Varianti n° 11/1900 del 25/9/1990 e n° 105/91 del 18/5/1992; abitabilità e/o agibilità rilasciata in data 13/7/1992 pratica n° 48/989.

Non si segnalano opere realizzate abusivamente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

In merito alla risultanza dell'esistenza di vincoli o altri oneri giuridici a carico delle unità immobiliari oggetto di relazione, si dichiara quanto segue:

- non risultano trascritti vincoli di nessun genere;
- sui tre compendi immobiliari rientrano per la quota parte per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione condominiali, attualmente sostenute dalla curatela;
- non risultano trascritte citazioni sulle unità oggetto di relazione;
- non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche (ad eccezione della servitù di passaggio e o di accesso sul solo posto macchina in Via S. Cellini descritto al foglio 101 particella 151 sub. 6);
- non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura.

5. VALUTAZIONE.

Analisi del mercato immobiliare.

L'andamento del mercato immobiliare nazionale riflette, in generale, la crisi economica in corso. L'esame dei macro indicatori evidenzia ancora il protrarsi di una incertezza congiunturale nel settore degli investimenti immobiliari, connesso agli effetti dell'ulteriore crisi economica in atto, che si riflette decisamente sul settore delle imprese disposte a investire anche sul territorio ascolano.

Pertanto anche i particolari segmenti immobiliari, oggetto di studio nella presente relazione di stima, sono caratterizzati da una scarsa domanda e da una limitatezza delle quotazioni, anche perché il più delle volte i posti auto e le autorimesse vengono compravendute come pertinenze di abitazioni e/o uffici e quindi estrapolarne il singolo valore, con un buon grado di attendibilità, non appare verosimile.

In considerazione di quanto sopra esposto non è stato possibile eseguire la valutazione dei tre cespiti immobiliari per comparazione adottando il procedimento di stima del valore di mercato (*Market Comparison Approach - MCA*).

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile di cui si vuole stimare il più probabile valore di mercato con altri simili ubicati nella medesima zona o in zone e/o comuni limitrofi e di cui sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è pertanto necessario che si presentino i seguenti presupposti, propri della stima sintetica:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello in esame;
- che i prezzi di mercato assunti per la comparazione siano recenti;
- che l'immobile in esame e quelli di riferimento siano situati nella stessa zona od in zone assimilabili;
- che i prezzi degli immobili siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici siano omogenei sia per l'immobile in esame che per quelli assunti a confronto.

Infatti il *Market Comparison Approach* è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative, poiché la loro entità è stata misurata secondo una specifica unità di misura (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative, quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo) o attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparable).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai comparable, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Nello specifico, proprio per la mancanza di "comparable", questa metodologia non può applicarsi.

Neppure le altre metodologie come la capitalizzazione dei redditi, l'approccio del costo (DCFA) o il valore di riproduzione deprezzato possono trovare applicazione vuoi per mancanza di elementi (ad es. locazioni, costi di manutenzione) vuoi poiché trattasi di piccole porzioni di fabbricati.

Nella situazione attuale non potendo applicare alcuna metodologia che si possa ritenere attendibile si farà riferimento ai valori di compravendita degli stessi immobili effettuata con rogito del Notaio Donatella Calvelli del 30/03/2018 rep. 32467/19108.

Comune di Ascoli Piceno

- magazzino al piano S1° distinto al foglio 104 part. 1000 sub. 75:

prezzo dichiarato in atto: € 75.000,00, da cui:

€ 75.000,00 : mq. 91,20 = €/mq. 822,37, **in c.t. €/mq. 830,00**

- n° 2 posti auto coperti al PT distinti al 101 part. 151 sub. 6 e 7:

prezzo dichiarato in atto cad.: € 9.000,00

per un prezzo complessivo pari a € 18.000,00, da cui:

€ 18.000,00 : mq. 28,00 = €/mq. 642,86, **in c.t. €/mq. 640,00**

Comune di Folignano

- autorimessa al PT distinta al foglio 9 part. 31 sub. 9:

prezzo dichiarato in atto : € 45.000,00, da cui:

€ 45.000,00 : mq. 63,80 = €/mq. 705,33 , **in c.t. €/mq. 705,00.**

Un'ulteriore verifica è stata possibile incrociando i valori dichiarati in atto con i valori dell'O.M.I. con riferimento all'ultimo semestre pubblicato (2° semestre 2019), verificato che l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare fa riferimento ad immobili allo stato "normale" ed "ottimo", accertato che l'edificio da realizzare si trova nello stato "normale" anche gli immobili di confronto sono stati individuati nello stato "normale".

- Comune di Ascoli Piceno (rif. Via Napoli 35, C.F. foglio 104 part. 1000 sub. 75):

Fascia/zona: semicentrale/Porta Maggiore e Quartiere Luciani:

Destinazione: commerciale

Tipologia: magazzini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato: min €/mq. 720 – max €/mq. 1.050;

- Comune di Ascoli Piceno (rif. Via S. Cellini 73, C.F. foglio 101 part. 151 sub. 6 e 7):

Fascia/zona: semicentrale/Porta Maggiore e Quartiere Luciani:

Destinazione: residenziale

Tipologia: posti auto coperti

Stato conservativo: normale

Valore di mercato: min €/mq. 540 – max €/mq. 720;

- Comune di Folignano (rif. Via Cenciarini snc, C.F. foglio 9 part. 31 sub. 9):

Fascia/zona: centrale/Capoluogo e dintorni:

Destinazione: residenziale

Tipologia: autorimesse

Stato conservativo: normale

Valore di mercato: min €/mq. 400 – max €/mq. 540.

Dalla verifica eseguita, si è rilevato quanto segue:

- per il magazzino in Comune di Ascoli Piceno, Via Napoli 35, il valore unitario di €/mq. 820 dichiarato nell'atto di vendita è posto tra i due valori di riferimento, minimo e massimo, rilevati dall'O.M.I., per cui è da ritenersi congruo;

- per i due posti auto coperti in Comune di Ascoli Piceno, Via Napoli 35, il valore unitario di €/mq. 600 dichiarato nell'atto di vendita è posto tra i due valori di riferimento, minimo e massimo, rilevati dall'O.M.I., per cui è da ritenersi congruo;

- per l'autorimessa al PT in Comune di Folignano, Via Cenciarini snc, il valore unitario di €/mq. 705 dichiarato nell'atto di vendita risulta maggiore rispetto al valore di riferimento massimo rilevato dall'O.M.I., fattore che può essere comunque confermato in considerazione del fatto che solitamente le autorimesse risultano realizzate ai piani sottostrada mentre, nel caso in esame, è posta a livello del piano stradale.

Giudizio finale di stima.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ritiene congruo valutare gli immobili oggetto di relazione con gli stessi importi riportati nell'atto di compravendita a rogito notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno in data 30/3/2018 rep. 32464 racc. 19108, ed esattamente:

- Comune di Ascoli Piceno: Via Napoli 35, C.F. foglio 104 part. 1000 sub. 75: magazzino al piano S1°: **valore di stima € 75.000,00;**

- Comune di Ascoli Piceno: Via S. Cellini 73, C.F. foglio 101 part. 151 sub. 6: posto auto coperto al PT: **valore di stima € 9.000,00;**

- Comune di Ascoli Piceno: Via S. Cellini 73, C.F. foglio 101 part. 151 sub. 7:
posto auto coperto al PT: **valore di stima € 9.000,00;**

- Comune di Folignano: Via Cenciarini snc, C.F. foglio 9 part. 31 sub. 9:
autorimessa al PT: **valore di stima € 45.000,00.**

La presente stima è finalizzata a rispondere specificatamente al quesito formulato dal committente con l'incarico conferito: pertanto non è consentito ogni ulteriore impiego.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- estratto di mappa catastale in scala 1/2000;
- visura catastale attuale;
- planimetria catastale in scala 1/200;
- planimetria attuale da rilievo in scala 1/100;
- elaborato planimetrico;
- ispezione ipotecaria;
- copia certificato di abitabilità;
- copia titolo di provenienza.

Si allega CD contenente la relazione prodotta unitamente a tutti gli allegati descritti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Ascoli Piceno 22 giugno 2020

L'esperto estimatore
geom. Stefano Simonetti

