Tribunale di Siena – Fallimento 49/2019

[redacted]

G.D. Dott.ssa Valentina Lisi – Curatore Fallimentare dott. Raffaele Stanzione

Relazione tecnica e stima (E)

Quota parte di 1/2 di Immobile rurale e terreno seminativo nel centro storico del Comune di Carunchio (CH)

il Sottoscritto architetto Massimiliano Rianna, nato a Napoli il 10/09/1975, con studio in Firenze alla via Fiesolana 39 50122, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze n° 8570, in risposta all'incarico ricevuto per il Fallimento *n. 49/2019*, in merito alla Quota parte di 1/2 di Immobile rurale e terreno seminativo nel centro storico del Comune di Carunchio (CH) sui seguenti quesiti:

- Identificazione dei beni;
- verifica regolarità ediliia e catastale dei beni immobili;
- esame gravami sui beni;
- osservazioni in merito alle condizioni dei beni;
- stima del valore delle proprietà;

RELAZIONA QUANTO SEGUE

I Premessa
II Identificazione dei beni
III Descrizione dei beni
IV Identificazione catastale
V Gravami
VI Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico
VII Valutazione del lotto
VIII Verifica della stima
IX Conclusioni e osservazioni
X Elenco allegati

I. Premessa:

Lo scrivente ha eseguito un sopralluogo in loco, in sede di redazione dell'inventario, in compresenza del curatore Fallimentare dott. Raffaedle Stanzione, il giorno 20/11/2020. In tale occasione ha raccolto materiale fotografico, eseguito misurazioni di rilievo a campione e preso visione delle condizioni degli immobili in carico al Fallimento. Nel corso della visita si è potuto rilevare lo stato di criticità dei beni in oggetto.

In seguito al lavoro di studio svolto sulla documentazione acquisita e quella fornita dalla Curatela Fallimentare, in carico ai soggetti falliti, risulta la quota di 1/2 della proprietà di n. 1 unità immobiliari rurale e di n. 1 terreno di qualità seminativa.

II. Identificazione dei beni

Comune di Carunchio (CH), via di Nocicchia civ.3234 Abitazione di tipo rurale cat A/6 per la quota di 1/2; annesso Terreno ad uso seminativo per la quota di 1/2.

Trattasi di un immobile isolato, posto al piano terreno e seminterrato, di antica costruzione a margine del piccolo centro storico del comune di Carunchio.

Le quote di proprietà che interessano la procedura sono le seguenti:

Abitazione di tipo rurale, f. 15 – p. 24, 25, 26 – cat A/6 Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Stazzoni Simonetta

[redacted]

Terreno Seminativo, f. 15 – p. 22 – are02, ca60 – reddito dominicale 0,67 – reddito agrario 0,47. Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Stazzoni Simonetta

Le porzioni restanti non oggetto della presente, risultano intestate come di seguito riportato:

[redacted]
in regime di condivisione dei beni con [redacted].

III. Descrizione dei beni

L'immobile edificato da terra a cielo con materiali caratteristici del luogo, presenta murature a faccia vista in pietra, tetti in embrici e coppi con struttura lignea. Questo risulta ridotto allo stato collabente, con buona parte della copertura crollata su sé stessa e le murature verticali particolarmente compromesse in più punti. Internamente resta evidente lo stato di abbandono in cui versa l'intero edificio, gli interni sono ingombrati da resti dei crolli che impediscono l'accesso al piano seminterrato. Le murature presentano grosse fratture di matrice strutturale, in alcune porzioni si è potuto rilevare grosse lacune e crolli. Una parte dell'edificio, quella orientata verso il centro cittadino, risulta quasi totalmente rasa al suolo. Nella presente valutazione, tale porzione, non viene presa in considerazione in quanto, oltre al valore residuo irrilevante, il piano regolatore prevede la realizzazione di un relitto stradale in corrispondenza del volume crollato. Annesso alla proprietà un terreno censito come seminativo, anch'esso in stato di abbandono, ingombrato da una folta vegetazione che ne impedisce l'accesso.

IV. Identificazione catastale

[redacted]

IMMOBILE	**Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**
Proprietà	[redacted] per la quota di 1/2

Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	25	Sub.		Cat.	A/6

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è composto dalle unità immobiliari indicate

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Chieti	Carunchio	Siena	F598

1

Fabbricati	Sezione		Foglio	**15**	Particella	**24; 25; 26**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/6	6	18 mq	21	€ 74,37

DATI TAVOLARI

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Denominatore	Tipo particella
305				

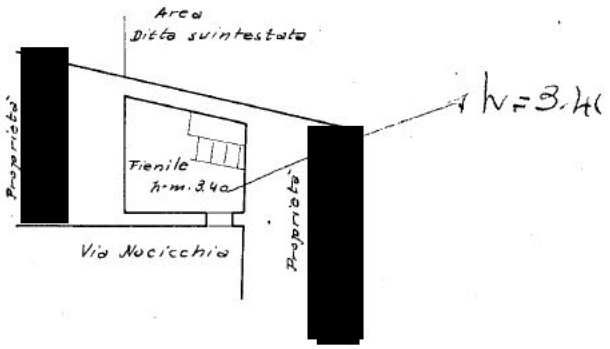
Indirizzo

via di Nocicchia 3234

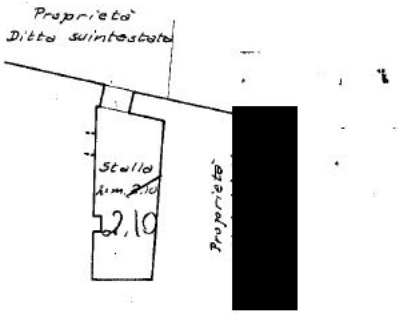
Intestati

[redacted]

p.t.



p. sottostr.



ORIENTAMENTO

2

Terreni	Sezione		Foglio	15	Particella	22

DATI DI CLASSAMENTO

Qualità	Classe	Superficie ha	a	ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Seminativo	2		02	60	€ 0,67	€ 0,47

Intestati

[redacted]

Annotazioni

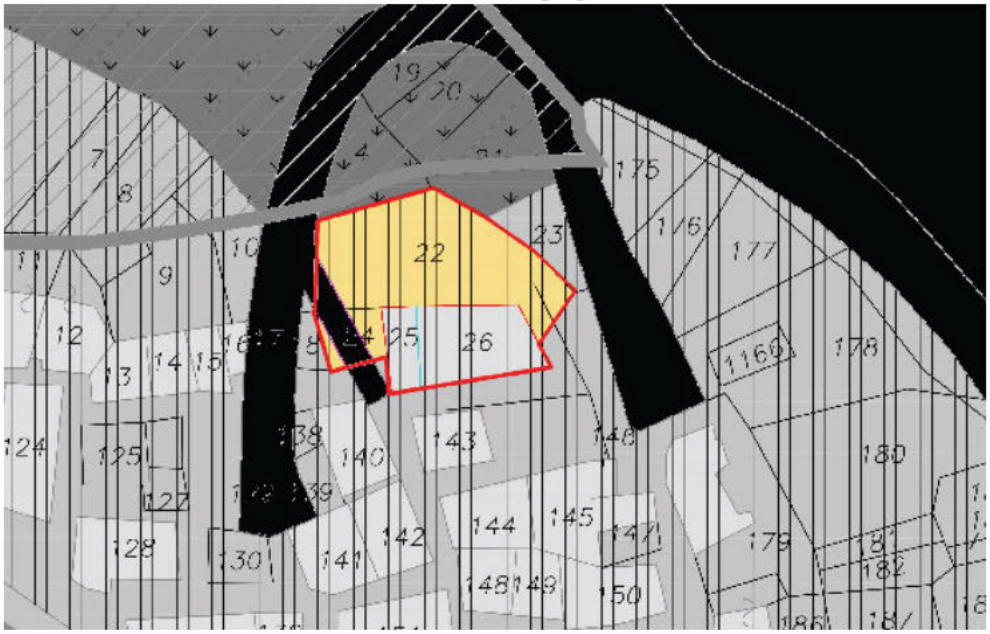
VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/02/2006 protocollo n. CH0015775 in atti dal 08/02/2006 (n. 223.1/2006)

Totale valore catastale dei fabbricati	Superficie catastale	Rendita catastale
	21	€ 74,37

Totale valore catastale dei terreni	Superficie ha	a	ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	0	2	60	€ 0,67	€ 0,47

Stralcio Mappale

Stralcio prg



a. Gravami

Ricerca eseguita per foglio 15 part. 24:

Immobile : Comune di CARUNCHIO (CH)
Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 15 - Particella 24
Periodo da ispezionare: dal 24/10/1999 al 24/10/2019
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 24/10/1999 al 24/10/2019
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/10/1992 al 12/02/2021
Elenco immobili
Comune di CARUNCHIO (CH) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00024 Subalterno -
Elenco sintetico delle formalità
1. TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 15444 Registro Generale 22525
Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 45499/10986 del 12/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

2. TRASCRIZIONE del 11/02/2008 - Registro Particolare 2320 Registro Generale 3129
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 62/630 del 06/09/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/03/2015 - Registro Particolare 426 Registro Generale 4405
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 4222/2014 del 29/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Ricerca eseguita per foglio 15 part. 22:

Immobile : Comune di CARUNCHIO (CH)
Tipo catasto : Terreni Foglio : 15 - Particella 22
Periodo da ispezionare: dal 24/10/1999 al 24/10/2019
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 24/10/1999 al 24/10/2019
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/10/1992 al 12/02/2021

Comune di CARUNCHIO (CH) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00022 Subalterno -
Elenco sintetico delle formalità
1. TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 10010 Registro Generale 15174
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/615 del 30/08/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 15444 Registro Generale 22525
Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 45499/10986 del 12/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 11/02/2008 - Registro Particolare 2320 Registro Generale 3129
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 62/630 del 06/09/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

V. Regolarità edilizia e urbanistica

Il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Carunchio, approvato in via definitiva, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 3 marzo 1999, n.11, come modificata ed integrata dalla L.R 14 marzo 2000, n.26, con delibera del Consiglio Comunale n.38 del 26 settembre 2001, classifica le destinazioni dei beni di cui alla presente come di seguito riportato:

Foglio 15 – particella 22 – Terreno seminativo –

Zona A1 centro storico comunale

Su questa particella insiste il progetto di realizzazione stradale che interessa tale bene per 27,97mq, su quest'area insistono il vincolo idrogeologico e il vincolo cod 115 "important bird area.

Foglio 15 – particella 24, 25, 26 – immobile rurale –

Zona A1 centro storico comunale

Sulla sola particella 24 insiste il progetto di realizzazione stradale che interessa tale bene per 18,70mq. per questa e per le su citate insistono il vincolo idrogeologico e il vincolo cod 115 "important bird area, oltre al piano del colore.

Il fabbricato, realizzato antecedentemente al 01/09/1967, non esistono pratiche edilizie recenti o comunque posteriori alla sopra riportata data.

Presi in esame i riferimenti normativi e urbanistici, lo stato degli immobili risulta Conforme, diversamente quello catastale che necessita di aggiornamento.

Non sussistono norme che impediscono la ristrutturazione e la riqualificazione degli immobili in oggetto se non il piano del colore che impone materiali e tipologie congruenti alla zona storica in cui si trovano i beni in oggetto.

VI. Valutazione Lotti

Scelta della metodologia valutativa:

Lo scrivente ha eseguito ad un'analisi di stima seguendo gli standard e i protocolli definiti a livello nazionale ed internazionale.
Il principio economico estimativo di riferimento, degli standard di valutazione richiamati è l'Asking Price, attraverso la ricerca delle richieste economiche per immobili simili rientranti nello stesso segmento di mercato.

Si è ritenuto opportuno valutare congiuntamente l'immobile ed il terreno come area accessoria, calcolandone la superficie complessiva secondo le percentuali stabilite dal DPR 138/98. Inoltre vista la condizione collabente dell'immobile e la necessita del totale rifacimento di questo, nella stima, si analizzano e detraggono al valore complessivo i costi occorrenti per la complessiva demolizione del fabbricato, utilizzando il costo unitario €/mc riportato nel Listino Lavori Pubblici Abruzzo 2020.

Metodo di stima:

In assenza di atti di compravendita registrati in un periodo utile alla determinazione del valore/mq, si è ricorso alla ricerca di offerte di vendita di proprietà simili per caratteristiche e posizione, confrontando con agenzie di settore la reale richiesta economica e tenendo conto delle caratteristiche dei beni presi in esame, si sono calcolati i coefficienti correttivi che hanno portato alla determinazione del più probabile valore unitario di mercate dei beni in oggetto.

Si riporta in dettaglio:

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DALLE RICHIESTE DI PREZZI PER IMMOBILI SIMILI

Rif.	Fonte	Testo richiesta	Compravendita			Locazione		
	Data		Sup.comm.	Richiesta	Richiesta mq	Sup. netta	Richiesta.	Richiesta mq
1		compravendita rep. 14530- raccolta 8402 - si presume da ristrutturare.						
	30/01/2021		140,00	10.000,00	71,43			
2		Terratetto unifamiliare, abitabile non necessita di lavori. La zona giorno ha cucina in muratura, camino, forno a legna, camera matrimoniale e il bagno. Servita da tutti i						
	30/01/2021		64,00	30.000,00	468,75			
3		Casa di 160 mq con terreno a Carunchio in Via 2° Vico Morelli. La casa e su due piani e composto da cucina,bagno,camera da letto.						
	30/01/2021		310,00	225.000,00	725,81			
4		Ampio appartamento dotato di doppi servizi, ampi terrazzi, due saloni, cucina con camino, quattro spaziose camere da letto, grande soffitta, due cantine e giardino						
	30/01/2021		330,00	100.000,00	303,03			
5		Casale via Cerreto 2, Carunchio. 280 m², esterna 800 m²; 5+ (4 camere da letto, 5 altri), 2 bagni, cucina abitabile;						
	30/01/2021		360,00	250.000,00	694,44			
6		Appartamento via Cerreto 6, Carunchio. ingresso indipendente da via Cerreto n.6 composto da 6 vani + servizi. Sopra il piano abitabile una mansarda parzialmente						
	30/01/2021		274,00	50.000,00	182,48			

Valori Medi - EUR/mq 407,66

Coefficiente di allineamento ai prezzi effettivi di mercato x 1 = **407,66** x 1 =

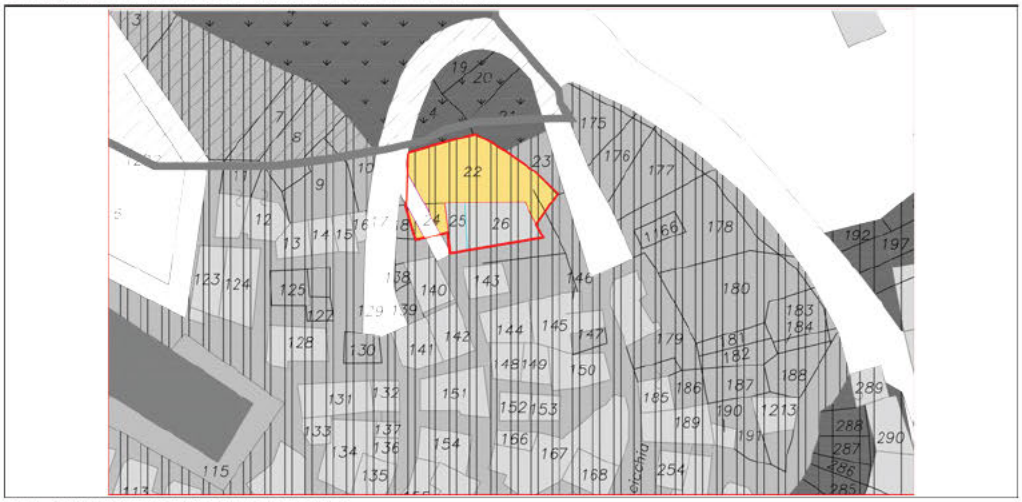
Deviazione standard - EUR/mq ± 269,00

[redacted]

IMMOBILE	**Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**
Proprietà	[redacted]

Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	25	Sub.		Cat.	A/6

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98
Modalità di rilevamento delle misure: Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	155,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 2%	232,92	Aree scoperte >superficie coperta.	+

Superficie commerciale arrotondata all'unità mq **160,00**

[redacted]

IMMOBILE	**Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**
Proprietà	[redacted] per la quota di 1/2

Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	25	Sub.		Cat.	A/6

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq - EUR	**407,66**	x
Coefficiente correttivo	**1**	=
Valore di mercato per mq - EUR	**407,66**	x
Superficie commerciale mq Criterio di calcolo: DPR 138/98	**160,00**	=

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2021

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR	**65.226**
Deviazione standard - EUR	± 43.040

[redacted]

IMMOBILE	**Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**
Proprietà	[redacted] per la quota di 1/2

Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	25	Sub.		Cat.	A/6

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE Valuta: EUR

Metodo di stima per trasformazione

		EUR	
Costi di demolizione	DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI Fabbricati in muratura, con solai di qualsiasi natura tariffa E.001.050.010.a LL PP Abruzzo 2020 €	19,58	+
	Costo di trasformazione - EUR/mc	19,58	x
	mc	542,00	=
	EUR	10.612,00	+
Altri costi extra EUR	Decespugliazione taglio arbusti	1.500,00	=

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2021

Il più probabile valore di trasformazione dell'immobile - EUR **12.112**

[redacted]

IMMOBILE	**Immobile in VIA NOCICCHIA n. 3234 piano: PT-S1 - Carunchio - Chieti - Abruzzo (piano T)**
Proprietà	[redacted] per la quota di 1/2

Destinazione	Residenziale	Foglio	15	Particella	25	Sub.		Cat.	A/6

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO Valuta: EUR

	Valore stimato - EUR	
[redacted] rieta per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (1) Proprieta per 1/2 in regime di comunione dei beni con	**65.226**	-

VALORE DI MERCATO DI 1 QUOTA SU 2 A GENNAIO 2021

Valore di mercato - EUR		Quote				Il più probabile valore di mercato di 1 quota su 2 - EUR
65.226	x	1	/	2	=	**32.613**

Il valore delle quote è proporzionale al suo intero valore solo se il diritto reale è commerciabile nella sua interezza.

COSTO DEMOLIZIONE 1 QUOTA SU 2 A GENNAIO 2021

Valore di mercato - EUR		Quote				Il più probabile valore di mercato di 1 quota su 2 - EUR
12.112	x	1	/	2	=	**6.056**

Il valore delle quote è proporzionale al suo intero valore solo se il diritto reale è commerciabile nella sua interezza.

Valore COMPLESSIVO della Stima

- EUR **26.557,00**

VII. Verifica della stima

I beni di cui alla presente, sono edificati all'interno del tessuto storico della località. Secondo i dati ufficiali dell'OMI, nel comune di Carunchio riportano che i prezzi di vendita per una casa, di tipo economico, sono compresi tra 350 €/m² e 500 €/m² (zona omi B1 Centro Abitato).
Come parametro di verifica per la determinazione del più probabile valore di mercato, si analizzano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, dati disponibili primo semestre 2020 per la località Carunchio. Tali dati riportano per abitazioni civili di tipo economico una forbice da €/mq 350 a €/mq 500 (allegato Al_008). Si ritiene opportuno applicare il valore minimo riportato, date le cattive condizioni dell'immobile.
Applicando un valore ricavato pari a €/mq 350,00 per la superficie commerciale dei beni in oggetto di mq 160, risulta un valore di € 56.000,00.
Confrontando tale valore con la risultante dal metodo sintetico comparativo, al finito pari a € 65.226,00 si osserva che questo è di poco distante dal valore differenziale di riferimento della verifica stabilito al 10%. Tuttavia si ritiene opportuno annotare che il bene in questione, riportato al nuovo, sarebbe classificabile come edificio isolato o villino singolo, considerando che i valori per tale tipologia, sempre secondo le quotazioni dell'omi, risulterebbero sensibilmente superiori (530 - 780 €mq) pertanto si ritiene assolta la verifica considerando il potenziale di trasformazione dei beni in oggetto, si assume un valore di riferimento lievemente più alto, quantificato al 15%.

VIII. CONCLUSIONI/OSSERVAZIONI

La valutazione complessiva dei beni sopra descritti, tiene conto della tipologia edilizia della proprietà, evidenziando le pessime condizioni degli immobili e delle particolari criticità. Tuttavia va considerata anche la capacità di trasformazione dei beni in oggetto. Infatti, le proprietà, potrebbero essere rinnovate, seppure con interventi radicali, ottenendo una categoria immobiliare sicuramente di pregio. La posizione dell'immobile, lo rende sicuramente di discreto fascino, questo affaccia sulla valle e gode di un ottimo panorama. Inoltre, le capacità di trasformazione permetterebbero anche la trasformazione dell'immobile in una piccola struttura ricettiva, data anche la tendente politica volta al turismo, applicata dall'unione dei comuni del Sinello, di cui Carunchio fa parte.
Si precisa che tali osservazioni vengono quantificate nella valutazione complessiva per mezzo dei parametri correttivi assegnati.

IX. ELENCO ALLEGATI

Al_001 Schede di dettaglio e foto

Al_002 Documentazione catastale

Al_003 Elenco Formalità

Al_004 Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari

Al_005 Certificato di destinazione urbanistica

Firenze. 20/01/2021

In fede il tecnico

(arch. Massimiliano Rianna)