

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

**TRIBUNALE DI ANCONA**

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO n. 8/2014

**AGGIORNAMENTO DI STIMA DI UN  
IMMOBILE UBICATO IN VIA MACERATA  
N.13, CASTELFIDARDO (AN)**

Giudice Delegato

**Dott.ssa Giovanna Bilò**

Curatore Fallimentare

**Avv. Paolo Bortoluzzi**

Il tecnico incaricato

*Geom. Andrea Frati*



Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

## INDICE

Premessa .....	2
Descrizione dell'immobile .....	3
Identificazione catastale e situazione catastale, stato di possesso o detenzione .....	7
Situazione urbanistica .....	7
Stima .....	8

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

## PREMESSA

Su incarico dell'Avv. Dott. Paolo Bortoluzzi, Curatore del Fallimento \_\_\_\_\_, in estensione del fallimento della \_\_\_\_\_, viene redatta la presente relazione tecnica di rivalutazione del più probabile valore di mercato di un edificio isolato ubicato in zona agricola, alla periferia sud del comune di Castelfidardo (AN), in via Macerata n.13.

La rivalutazione è stata ritenuta necessaria a causa del perdurare della crisi economica generale e del settore immobiliare in particolare che ha determinato una riduzione dei prezzi di compravendita di tali beni.

Con lo stato di abbandono protrattosi nel tempo l'immobile ha poi evidenziato le proprie carenze già descritte nella precedente relazione (diffuse fessurazioni, presenza di umidità di risalita dal terreno, infiltrazioni di acqua, mediocre stato degli infissi).

Il fabbricato risulta infatti non abitato da alcuni anni, e pertanto gli infissi esterni necessitano di una rivisitazione generale per quanto riguarda funzionalità, verniciatura, ecc., come anche la corte esterna, rimasta incolta. Anche le restanti finiture (pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni, sanitari) pur essendo in parte ancora funzionali, necessitano senz'altro di una loro sostituzione per raggiungere standard minimi di qualità pari a quelli attuali.

Dai recenti sopralluoghi effettuati, le tinteggiature, sia esterne che interne, andrebbero ripristinate. I recenti fenomeni sismici poi, pur non investendo in modo severo l'area in oggetto, hanno evidenziato le carenze strutturali dell'immobile, la cui costruzione risale molto probabilmente alla

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

prima metà del '900, e realizzato in muratura senza particolari accorgimenti antisismici.

Per quanto riguarda gli impianti sarà necessaria una verifica del loro funzionamento. Attualmente per il riscaldamento è presente una caldaia murale alimentata da gpl con serbatoio esterno: non si conosce l'epoca della realizzazione dell'impianto, sia termico che idrico, per cui potrebbe essere necessario rifare le tubazioni di alimentazione poste sotto la pavimentazione.

Infine alcuni annessi al corpo principale dell'edificio presentano coperture in eternit, che pertanto andrebbero rimosse.

I potenziali acquirenti che hanno visitato l'immobile lamentano tali criticità, e sebbene l'edificio per le sue potenzialità possa rappresentare un certo interesse (si tratta di un edificio indipendente, di buona volumetria, situato in zona agricola ma molto vicino al nucleo abitato), il dover affrontare spese che potrebbero divenire rilevanti ne scoraggia l'acquisto, stante anche il perdurare della crisi nel settore edilizio.

Nella relazione che segue verranno riportati, per completezza, la descrizione analitica dell'immobile e alcuni cenni sul metodo di stima utilizzato, oltre alla situazione urbanistica e catastale, in linea con quanto già esposto nella originaria relazione depositata.

In allegato verrà riportata la documentazione fotografica relativa ad un recente sopralluogo effettuato

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di una costruzione isolata, posta in zona agricola, poco

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

distante dalla zona residenziale, raggiungibile da una strada che la collega direttamente alla Strada Provinciale 5 che corre a sud a ridosso del centro storico della città e alla Strada Provinciale 3 che passa parallelamente più a sud, verso il fondovalle, realizzata su un lotto di circa 1.500 mq di superficie.

Esposta a sud – ovest, su un terreno in lievissima pendenza verso sud (circa il 5%), permette un bell'affaccio sulla vallata sottostante.

E' dotata di corte esterna recintata e accessibile da cancello carrabile e da cancello pedonale metallici. Un viottolo in elementi in cotto delle dimensioni di 25 x 25 cm conduce al fabbricato principale e agli accessori esterni. Con gli stessi elementi è stata realizzata la pavimentazione che circonda il fabbricato.

L'edificio principale, realizzato in muratura è costituito, per quanto riguarda il corpo principale, da un fabbricato a pianta rettangolare di dimensioni pari a circa 13 x 5 m di due piani fuori terra collegati da una scala interna in legno, e con accessi dall'esterno indipendenti grazie ad una scala esterna addossata lungo la facciata principale, che conduce al primo piano. L'altezza misurata sotto gronda è pari a 5,20 m circa. Al piano terra sono presenti la zona giorno, con bagno, ed una camera da letto, mentre con accessi separati si hanno due ripostigli (quello posteriore è in realtà un box in lamiera addossato all'edificio), una cantina ed un ulteriore ripostiglio ricavato nel corpo scala esterno (tutti accessori non direttamente collegati all'unità principale). Il box in lamiera, delle dimensioni in pianta di circa 4,40 x 3,40 m, ha altezza media pari a 2,30 m, mentre il ripostiglio in muratura, posizionato in testa al fabbricato per tutta la sua larghezza, ha

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

profondità di 3,50 m ed altezza media pari a 2,60 m. Al primo piano sono presenti una zona soggiorno-pranzo, con cucinino, due camere da letto, ed un corridoio che conduce ad un bagno e alla scala interna di collegamento col piano sotto.

La copertura è di tipo a capanna per il corpo principale, con manto realizzato in coppi, e a falda unica per i due ripostigli, con manto realizzato in lastre di eternit, che pertanto andrebbe rimosso e sostituito.

La finitura esterna è ad intonaco, tinteggiato di colore bianco. Gli infissi esterni (portoni di ingresso, finestre e sportelloni oscuranti) sono in legno. Al piano terra le finestre sono protette da inferriate, e gli oscuranti sono stati realizzati con sportelloni in legno interni. Le finestre hanno doppi vetri. Il ripostiglio in muratura ha accesso con serranda basculante in lamiera con inserito passo d'uomo. Discendenti e grondaie sono in rame.

Più nel dettaglio, al piano terra la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di colore marrone chiaro delle dimensioni di 30 x 30 cm montate in diagonale, battiscopa e porte sono in legno; il bagno, con finiture standard, è dotato di vasca. L'altezza interna netta è pari a 2,60 m.

La scala interna che conduce al primo piano è in legno chiaro con corrimano in materiale plastico nero. Il primo piano ha le stesse caratteristiche del piano inferiore, con controsoffittatura che realizza un'altezza interna ai bordi di circa 2,55 m e al centro di circa 2,80 m. La scala esterna, con tetto in sommità che realizza una loggia, ha i gradini rivestiti in cotto.

L'impianto termico è autonomo con bombolone gpl situato sulla corte esterna, caldaia murale Eolo Immergas posizionata nel soggiorno al piano terra, e radiatori in alluminio verniciati bianchi.

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

Sulla corte sono stati realizzati due fabbricati accessori, uno in muratura con copertura a doppia falda in coppi, l'altro realizzato con un box in lamiera coperto con lastre di eternit (che andrebbe sostituito con altra copertura), ed una piscina a skimmer bordata con elementi in cotto delle dimensioni di circa 10 x 5 m a pianta rettangolare. L'accessorio in muratura, ad un solo piano, presenta le stesse caratteristiche del fabbricato principale, ed è stato adibito a ripostiglio e wc, con ingressi da un piccolo porticato. L'ingombro in pianta è di circa 3,60 x 4,50 m, l'altezza interna va da 2,20 m a 2,45 m. Il box in lamiera, con dimensioni 4,90 x 3,90, ha altezza media pari a circa 2,40 m, ed è adibito a ripostiglio. Sono inoltre presenti un pozzo ed un serbatoio per gpl, debitamente recintato.

La superficie libera era stata sistemata a prato, ma attualmente si presenta incolta; sono presenti alcuni alberi ad alto fusto.

Lo stato di manutenzione degli immobili era stato giudicato discreto nella precedente relazione: esternamente, fino ad un livello di circa un metro da terra, e lungo la rampa della scala esterna, l'intonaco e la tinteggiatura erano in parte ammalorati, fenomeno dovuto ad umidità di risalita dal terreno ed all'acqua piovana, mentre la parete esposta a nord era in parte "annerita" a causa dei fenomeni meteorologici. Internamente i fenomeni di risalita erano meno evidenti. Attualmente, dopo altri tre anni di "abbandono" tali fenomeni si sono accentuati. Dal punto di vista statico si erano notate alcune lievi fessurazioni interne, accentuate ora a causa degli ultimi eventi sismici, soprattutto in corrispondenza del corridoio al secondo piano. Lo stato degli infissi esterni era mediocre, avendo necessità di ripristino superficiale; quello degli infissi interni risultava migliore.

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

Il livello delle finiture in generale può dirsi mediocre o scarso.

Le superfici lorde sono le seguenti:

- locali abitativi al piano terra 50 mq
- locali abitativi al primo piano 70 mq
- scala esterna 8 mq
- loggia scala esterna 3 mq
- locali accessori esterni, adiacenti e non, non direttamente collegati (5 ripostigli ed 1 cantina), superficie totale 86 mq
- loggia ripostiglio esterno in muratura 4 mq
- piscina 55 mq
- corte libera 1.300 mq

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE

### CATASTALE, STATO DI POSSESSO O DETENZIONE

Il fabbricato, di categoria A/3 classe 4, è accatastato al Foglio 25, particella 421, del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

Rispetto alla planimetria catastale non sono emerse difformità da segnalare.

L'immobile risulta libero

### SITUAZIONE URBANISTICA

L'area di edificazione dell'immobile ricade in zona agricola E – Zone ad attività agricola produttiva - del Piano Regolatore del Comune di Castelfidardo, disciplinata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

Oltre all'uso agricolo è ammessa la categoria d'uso residenziale.

La Licenza Edilizia o altro titolo idoneo all'edificazione non è reperibile in Comune: l'edificio comunque sembra sia stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967, pertanto con titolo edilizio non obbligatorio, trattandosi di costruzione realizzata fuori dal centro abitato.

Di conseguenza anche l'autorizzazione di agibilità è mancante.

Seguirono:

- Autorizzazione Edilizia n.271/88 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, rilasciata dal Sindaco in data 17/10/1988, prot. n. 13752, per consolidamento murature portanti, e successiva richiesta di proroga data di fine lavori, in data 06/10/1993, concessa in data 14/10/1993;

- pratica di condono edilizio n. 947/85, per sanatoria del ripostiglio posizionato in testa all'edificio;

- Autorizzazione Edilizia n. 94 del 1989 per costruzione di muro di recinzione, sistemazione del manto di copertura e tinteggiatura pareti, rilasciata dal Sindaco in data 03/05/1989, prot. n. 5570.

## STIMA

Per la valutazione del fabbricato è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione.

Dalle quotazioni correnti di mercato reperite sul luogo e nei comuni limitrofi, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio viene stabilito un valore unitario medio di mercato. Tale valore viene poi

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

adeguato al caso in esame tramite dei coefficienti di ponderazione riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale dell'immobile è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio, che sarà calcolata più avanti.

Attualmente le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate riportano valori che vanno da 850 a 1.200 Euro /mq per abitazioni civili; i valori indicati si riferiscono ad immobili in condizioni "normali", cioè ad immobili la cui epoca di costruzione può essere fatta risalire a 20-25 anni fa, di caratteristiche standard, e che sono stati sottoposti a normali manutenzioni.

Seguendo l'andamento delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, i prezzi di abitazioni civili e di abitazioni isolate (tipologia villette) nella zona hanno tenuto fino al 2° semestre 2016, per poi scendere significativamente nell'ultimo anno (cali del 14,6% e del 15,3% rispettivamente). Tale discesa dei prezzi potrebbe proseguire anche nei semestri successivi.

Sono state reperite infine alcune offerte di immobili comparabili presenti in zona:

- casale in via Giuggioli, Osimo, 300 mq di superficie con terreno di 500 mq, prezzo richiesto 200.000 euro pari a circa 570 Euro /mq di superficie commerciale lorda

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

- casale in Contrada Ricciola, Recanati, da ristrutturare, 180 mq di superficie con terreno di 5.000 mq, prezzo richiesto 150.000 euro
- casale in Contrada Ricciola, Recanati, ristrutturato, 105 mq di superficie principale più annessi al piano terra pari a 105 mq di superficie, più garage di 30 mq e terreno di 2.000 mq, prezzo richiesto 169.000 euro pari a circa 740 Euro /mq di superficie commerciale lorda
- villa singola in via Carini a Castelfidardo, costruita negli anni '70, in buono stato, 178 mq di abitazione, 99 mq di mansarda, 186 mq di accessori al piano terra, 480 mq di giardino, prezzo richiesto 311.000 euro pari a circa 840 Euro /mq di superficie commerciale lorda
- appartamento in bifamiliare in via Ascoli Piceno a Castelfidardo, costruito negli anni '80, in buono stato, 116 mq di abitazione, 30 mq di mansarda, 60 mq di accessori al piano terra con garage, 200 mq di giardino, prezzo richiesto 140.000 euro pari a circa 770 Euro /mq di superficie commerciale lorda
- casa indipendente in via Montefanese, Osimo, in buono stato, su due piani per 220 mq complessivi comprensivi di locale sgombero al piano terra, più mansarda da 80 mq, garage e fienile per complessivi 110 mq, prezzo richiesto 170.000 euro pari a circa 600 Euro /mq di superficie commerciale lorda

In genere il prezzo pattuito finale corrisponde all'85% - 90% del prezzo iniziale richiesto.

In definitiva considerato l'andamento del mercato e la situazione

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

dell'immobile, viene stabilito un valore unitario pari a 500 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Assumendo i coefficienti di ragguglio pari a 0,3 per la scala esterna con la loggia, a 0,15 per la loggia del ripostiglio esterno in muratura, a 0,25 per i locali accessori esterni e per la piscina, a 0,1 per la corte esterna fino a 5 volte la superficie principale dell'immobile, che è di 120 mq, poi pari a 0,02, la somma delle superfici accessorie ammonta a 113 mq per cui, non potendo superare la metà della superficie principale dell'immobile come da DPR 138/98, verrà assunta una superficie accessoria di 60 mq.

In definitiva la superficie lorda commerciale dell'intero immobile, compresi gli accessori, è pari a 180 mq.

Il valore di stima pertanto può essere indicato in:

$$V = 500 \times 180 = 90.000 \text{ Euro}$$

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferitogli, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere

Maiolati Spontini, li 15/10/2018

Il Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati



Allegati

1. Allegato fotografico