

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

**TRIBUNALE DI ANCONA**

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO n. 32/07

**società**

**--- OMISSIS ---**

**PERIZIA BENI IMMOBILI**

***Immobile sito a Porto Recanati via Vespucci n. 43***

Giudice Delegato

**Dott.ssa Giuliana Filippello**

Curatore

**Avv. Sergio Cugini**

Il Tecnico incaricato

*Geom. Andrea Frati*



**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

**INDICE**

PREMESSA.....	2
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	3
PROPRIETÀ, STATO DI POSSESSO O DETENZIONE .....	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE CATASTALE.....	7
ATTI AUTORIZZATIVI E SITUAZIONE URBANISTICA.....	7
STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....	8
CONCLUSIONI .....	10
ELENCO ALLEGATI.....	11

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

## **PREMESSA**

Su incarico dell'Avv. Sergio Cugini, Curatore Fallimentare della società "--- OMISSIS ---" con sede in Ancona via --- Omissis ---, viene redatta la presente relazione di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Porto Recanati (MC), in via Vespucci n. 43, consistente in un appartamento più garage (n. civ. 37), intestati per la quota di proprietà 1/3 alla società fallita.

Sulla base dell'incarico ricevuto sono stati eseguiti accessi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Recanati, al fine di identificare i beni e di acquisire planimetrie, mappe e visure prima del sopralluogo, effettuato in data 20/10/2018.

Contemporaneamente sono state eseguite ricerche di mercato e consultazioni varie presso operatori del settore, acquisendo tutta la documentazione disponibile per basare la valutazione su dati attendibili.

Per la valutazione il metodo di stima seguito è quello comparativo di mercato. E' un metodo di stima diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tale metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. In base alle quotazioni correnti di mercato, 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. Il valore medio prescelto viene poi adeguato al caso in esame valutando alcuni parametri riguardanti

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene e confrontato coi valori unitari di vendita desunti dai contratti di compravendita reperiti per immobili simili nella zona.

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). Alla superficie principale dell'immobile è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio (0,3 per logge, balconi e terrazze, se direttamente collegati all'abitazione, 0,15 in caso contrario; 0,5 per accessori direttamente collegati all'unità principale, 0,25 in caso contrario; 0,1 per le corti, ecc.), e conteggiando solo le superfici aventi altezza maggiore di 1,5 m.

Nella relazione verrà innanzitutto fornita una descrizione dell'immobile, alla quale seguirà l'indicazione della proprietà e dello stato di possesso o detenzione, l'identificazione catastale e la situazione catastale, gli atti autorizzativi la costruzione e la situazione urbanistica degli immobili, ed infine la stima.

A conclusione verrà riepilogato il valore di stima e fornito l'elenco degli allegati.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile, comprendente un appartamento al piano secondo e un garage al piano sottostada, fa parte di una palazzina condominiale

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

composta da tre piani fuori terra più un piano seminterrato, ubicata a Porto Recanati in via Vespucci n. 43, nella frazione Scossicci, in una zona residenziale-turistica a nord del centro della città, da cui dista circa due chilometri.

La zona, prevalentemente turistica, si sviluppa lungo la litoranea provinciale 100 che collega la città di Porto Recanati alla città di Numana. L'area è caratterizzata da edifici con caratteristiche simili e da esercizi pubblici e commerciali tipici delle zone turistiche.

L'edificio fu realizzato agli inizi degli anni '70, su Nulla Osta rilasciato nel 1972, con struttura mista muratura e calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e copertura a terrazza praticabile. E' formato da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) più piano copertura, con 13 appartamenti, e da un piano seminterrato, con 12 garage. L'accesso agli appartamenti avviene per mezzo di scala condominiale, priva di ascensore, che scende fino al piano seminterrato dei garage ed arriva al piano copertura, dove sono presenti le terrazze praticabili. Esternamente è presente un viottolo comune che collega via Vespucci con l'ingresso condominiale agli appartamenti, in parte pavimentato ed in parte a verde, e una rampa comune di accesso ai garage, asfaltata. Le altre porzioni di corte sono esclusive agli appartamenti di altra proprietà. L'intera area è recintata con muretto di mattoni e dotata di accessi in ferro. Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate color bianco, i parapetti dei balconi e delle terrazze di copertura sono in muratura color grigio. Gli infissi di finestre e porte-finestre sono dotati di serrandine avvolgibili in plastica in tinta marrone.

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

L'edificio esternamente presenta vistosi segni di degrado alle parti tinteggiate.

Entrando nell'appartamento in questione, al piano secondo, si trova il soggiorno da cui è possibile accedere nel vano cucina posto sulla destra, al balcone e in una camera (anch'essa con accesso al balcone) posti frontalmente e in un piccolo disimpegno posto sulla sinistra; dal disimpegno si accede ad altre due camere ed al servizio igienico.

Il soggiorno e due camere si affacciano a sud, l'altra camera ed il servizio igienico ad est, la cucina è priva di affacci.

I pavimenti del soggiorno e della cucina sono in laminato realizzati recentemente, quelli degli altri vani in ceramica, mentre il balcone è pavimentato in klinker; le porte sono in legno tamburato laccate tinta bianca, gli infissi esterni in legno in tinta bianca muniti di vetro singolo. Gli infissi, i rivestimenti ed i sanitari sono di qualità standard, in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, è presente solo una caldaia a metano per l'acqua calda sanitaria.

Le superfici nette dei locali, arrotondate, sono le seguenti:

- Ingresso-soggiorno	20 mq
- cucina	4,5 mq
- camera 1	5,5 mq
- camera 2	12,5 mq
- camera 3	9 mq
- bagno	4 mq
- disimpegno	1,5 mq

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

pertanto la superficie netta dell'appartamento ammonta a 57 mq,  
alla quale si aggiunge la superficie del balcone pari a 13 mq.

La superficie lorda dell'appartamento, comprensiva cioè dei muri  
esterni ed interni, utile per il calcolo della superficie commerciale, è pari a  
63 mq. L'altezza interna netta è pari a 2,80 m.

All'appartamento è abbinata una terrazza al piano copertura,  
raggiungibile per mezzo della scala condominiale. Non è stato possibile  
accedervi pertanto al fine della stima si considera la superficie riportata  
sulla planimetria catastale pari a 29 mq. E' dotata di parapetto in muratura  
e per l'accesso dal vano scala è presente un porta a vetri satinati con infisso  
in alluminio bianco.

Il vano scala condominiale ha pareti tinteggiate, gradini in marmo e  
balastra in ferro.

Il garage posto al piano seminterrato è raggiungibile sia  
internamente per mezzo della scala condominiale sia esternamente dalla  
rampa, da cui è possibile accedere direttamente senza passare per gli spazi  
comuni di manovra interni. Ha porta di ingresso basculante in ferro, pareti  
interne intonacate e tinteggiate, ed è dotato unicamente dell'impianto  
elettrico. E' presente una condotta di scarico che corre lungo due pareti.  
L'altezza interna è pari a 2,40 m. La superficie netta è pari a 14 mq, quella  
lorda commerciale a 15 mq.

#### **PROPRIETÀ, STATO DI POSSESSO O DETENZIONE**

L'immobile catastalmente risulta intestato alla società --- OMISSIS ---  
- per la quota di 1/3; gli altri 2/3 risultano di altra

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

proprietà.

Il giorno del sopralluogo, avvenuto in data 20/10/2018, l'appartamento risultava non occupato e da quanto affermato dall'incaricato che ha permesso l'accesso, l'immobile viene utilizzato saltuariamente nel periodo estivo dalle famiglie dei titolari.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE CATASTALE**

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati risulta:

- immobile di categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico al secondo e terzo piano), classe 2, distinto al foglio 10, particella 163, sub 11

- immobile di categoria catastale C/6 (garage al piano sottostrada), classe 2, distinto al foglio 10, particella 163, sub 24

Gli immobili risultano catastalmente intestati alla società --- OMISSIS --- per la quota di 1/3.

Le rendite e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione.

La rappresentazione catastale è sostanzialmente conforme.

#### **ATTI AUTORIZZATIVI E SITUAZIONE URBANISTICA**

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona turistica di completamento TB, disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Porto Recanati.

L'immobile fu edificato in base a Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 12/12/1972, al quale seguì il rilascio del certificato di



**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Abitabilità in data 23/12/1975 e la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 50/2004 del 09/03/2004, su domanda presentata in data 27/09/1986 prot. n. 8498, per *“ampliamento unità abitativa al piano secondo per soppressione vano scala interno e realizzazione divisori interni al piano seminterrato per creazione di locale accessorio ad uso garage”*.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile può ritenersi conforme.

#### **STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Viene innanzitutto calcolata la superficie commerciale dell'immobile nei modi detti in premessa, ottenendo i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dell'appartamento al piano secondo, compreso balcone di piano e terrazza al piano copertura, 70,8 mq
- superficie lorda commerciale del garage al piano seminterrato, 15 mq

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornisce per il 1° semestre 2018 valori unitari di mercato oscillanti tra 1.000 e 1.500 Euro /mq di superficie lorda commerciale, per abitazioni civili in condizioni di normale manutenzione, nella zona in cui ricade l'immobile, mentre per le autorimesse le quotazioni oscillano tra i 600 e 900 Euro /mq, sempre nelle condizioni di normale manutenzione.

Sono state reperite alcune offerte commerciali di immobili simili posti nelle vicinanze:

- appartamento trilocale in zona Scossicci al piano secondo con

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

ascensore, anno 1973, ristrutturato di recente, di superficie commerciale pari a 65 mq, con balconi, garage in comune, prezzo richiesto 80.000 Euro, prezzo unitario stimato 1.230 Euro/mq, Agenzia *Tempocasa*

- appartamento trilocale in zona Scossicci al piano secondo senza ascensore, anno 1975, stato originale, di superficie commerciale pari a 80 mq, con balcone perimetrale, prezzo richiesto 72.000 Euro, prezzo unitario stimato 900 Euro /mq, Agenzia *Immobiliare67*

- appartamento trilocale in zona Scossicci al piano primo di una palazzina del 1970 ristrutturata, di superficie commerciale pari a 75 mq, in buono stato, con balcone, terrazza, cantina e posti auto condominiali, prezzo richiesto 85.000 Euro, prezzo unitario stimato 1.133 Euro /mq, Agenzia *Immobiliare Porto Recanati*

Analizzando i valori riportati si può dire che gli appartamenti vengono offerti a prezzi oscillanti tra 900 e 1.200 Euro/mq, dipendenti dallo stato manutentivo e dalla tipologia delle dotazioni; per quanto riguarda le offerte commerciali, al prezzo offerto viene in genere decurtata una percentuale del 10-15% per giungere alla pattuizione definitiva. Sulla base delle precedenti considerazioni, considerando la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile, l'età del fabbricato ed i relativi impianti, viene stabilito per l'appartamento un valore unitario pari a 1.000 euro/mq e per l'autorimessa un valore unitario di 600 Euro/mq di superficie commerciale lorda.

Il valore complessivo dell'immobile ammonta pertanto a:

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

$$V = 70,8 \times 1.000 + 15 \times 600 = 79.800 \text{ Euro}$$

e la quota appartenente alla società fallita, pari ad 1/3, ammonta a:

$$V = 26.600 \text{ Euro}$$

Al suddetto valore si ritiene opportuno applicare un abbattimento pari al 25% per la difficoltà di vendita della quota indivisa. Il valore finale, arrotondato, ammonta quindi a:

$$V = 20.000 \text{ Euro}$$

### CONCLUSIONI

Si riepiloga il valore di stima dell'immobile di proprietà della ditta fallita, consistente in:

- quota di 1/3 di un appartamento al piano secondo, con garage al piano seminterrato e terrazza al piano copertura, sito in Porto Recanati (MC), in via Vespucci n. 43: **V = 20.000 Euro**

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

Maiolati Spontini, lì 06/12/2018

Il tecnico incaricato

*Geom. Andrea Frati*



**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

**ELENCO ALLEGATI**

All. 1. Inquadramento territoriale

All. 2. Mappa catastale

All. 3. Planimetrie immobile

All. 4. Visura catastale

All. 5. Titoli edilizi

All. 6. Stralcio del Piano Regolatore Generale del Comune di Porto Recanati

(via Vespucci)

All. 7. Allegato fotografico