

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. 15/2017

ditta individuale CASTAGNANI ANTONIO

**PERIZIA DI AGGIORNAMENTO EDIFICIO SITO A
LORETO VIA GRAZIOSI N. 29**

Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatore

Avv. Luca Ricottilli

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

INDICE

PREMESSA	2
DESCRIZIONE BENI APPARTENENTI ALLA CURATELA	3
Proprietà, stato di possesso o detenzione	7
Identificazione catastale e situazione catastale	7
Atti autorizzativi e situazione urbanistica	7
Formalità pregiudizievoli	8
Aggiornamento stima valori	9
ELENCO ALLEGATI	13

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

PREMESSA

Su incarico dell'Avv. Luca Ricottilli, Curatore fallimentare della ditta individuale _____ con sede a _____, viene redatta la presente perizia di aggiornamento riguardante l'edificio sito in Loreto via Graziosi n. 29, censito al catasto fabbricati del Comune di Loreto al foglio 7 particella 434 subalterni 2-3-4-5 (già subalterni 1-2-3), alla luce della sentenza n. 48/2020 della Corte di Appello di Ancona di rigetto appello interposto dall'impresa individuale _____ avverso la sentenza n. 1962/2015 resa dal Tribunale di Ancona, con la quale era stata dichiarata l'intervenuta usucapione a sfavore del fallito ed a favore dei signori _____, di una quota del 50 % dell'autorimessa al piano terra originariamente distinta al subalterno 1 (ora subalterni 4 e 5) e della quota del 100% dell'appartamento al piano primo distinto al subalterno 2; alla luce inoltre del recente atto di divisione Notaio Amoresano del 15 giugno 2023, in ripetizione di accordo di mediazione avanzato presso la Camera di Commercio delle Marche (verbale n. 55/2022), con il quale si è addivenuti allo scioglimento della comunione ordinaria ed alla divisione dell'autorimessa, con presentazione al SUE del Comune di Loreto di pratica edilizia di divisione e all'ADE di Ancona di variazione catastale per soppressione dell'autorimessa intera (sub. 1) e costituzione di nuovi subalterni per le due porzioni create (subb. 4 e 5).

Pertanto, in virtù di quanto sopra, i beni di proprietà del fallimento _____ ed oggetto del presente aggiornamento della stima sono i seguenti:

- Piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo, distinto al _____

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

catasto fabbricati al Foglio 7 Particella 434 Subalterno 3, con soffitta al piano terzo (pertinenziale anche all'altro appartamento al piano primo sub 2) e spazi comuni rappresentati da locale tecnico al piano terra, vano scala e corte

- Piena proprietà della porzione di garage posto al piano terra, distinto al catasto fabbricati al Foglio 7 Particella 434 Subalterno 4, con corte comune

Di seguito viene riportata una descrizione dei beni appartenenti al fallimento, con proprietà e stato di possesso, identificazione e situazione catastale, situazione urbanistica, situazione ipotecaria, ed infine con aggiornamento della stima, state il tempo trascorso dalla perizia già redatta dal sottoscritto nel 2017.

DESCRIZIONE BENI APPARTENENTI ALLA CURATELA

L'edificio cui fanno parte le unità appartenenti al fallimento, è composto da due appartamenti situati ai piani primo e secondo e due garage posti al piano terra, comprende inoltre una soffitta al piano terzo pertinenziale ai due appartamenti, più spazi comuni rappresentati da vano scala, locale tecnico al piano terra e corte.

E' ubicato in località Villa Costantina, via Antonio Graziosi n. 29, in una zona residenziale sorta ad est del centro storico della città, distante da questo circa un chilometro.

Si affaccia su un parco cittadino che separa la via dalla Strada Provinciale 77. Nella zona sono presenti alcuni negozi di vicinato, aree a verde, edifici commerciali e un centro commerciale con una struttura della

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

grande distribuzione alimentare. Gli edifici circostanti presentano le stesse caratteristiche tipiche della costruzione in oggetto.

L'edificio fu realizzato alla fine degli anni '60, su Licenza di Costruzione rilasciata nel 1966, con struttura mista muratura e calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e copertura del tipo a capanna realizzata con travetti prefabbricati tipo Varese e tavelloni appoggiate su travi in calcestruzzo armato. E' circondato da corte comune, in parte pavimentata con scaglie di marmo tipo palladiana, in parte lasciata a verde. L'area è recintata con muro di mattoni lungo i prospetti laterali e posteriormente, sormontato in parte da balaustra in ferro e in parte da rete plasticata. E' dotata di cinque accessi lungo via Graziosi, con cancelli in ferro tra colonnine in mattoni. L'ingresso agli appartamenti e alla soffitta avviene dal portone sul lato sinistro del fabbricato, mentre l'accesso ai due garage al piano terra avviene tramite due aperture con infissi in legno sulla facciata principale. Al piano terra quindi l'edificio ospita i locali garage ed un locale tecnico, quest'ultimo con accesso dall'esterno; dai garage si ha anche l'accesso alla scala condominiale che conduce ai piani superiori.

Esternamente la palazzina è intonacata e tinteggiata, di colore bianco nel corpo principale, di colore marrone in corrispondenza dei timpani e del coronamento della copertura, e presenta inserti di muratura a faccia vista intorno alle porte finestra di accesso ai balconi. Le balaustre dei balconi sono in ferro tinteggiato color marrone; gli oscuramenti degli infissi sono realizzati con serrandine avvolgibili di plastica in tinta marrone. Grondaie e pluviali sono in lamiera.

All'ingresso dell'appartamento appartenente al fallimento, al

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

secondo piano, un disimpegno immette nella cucina abitabile a sinistra e in una camera/studio a destra; in fondo si accede al soggiorno, dove è presente un caminetto, e proseguendo a sinistra si va in zona notte con due camere da letto ed un bagno. Il soggiorno e la camera da letto principale hanno accesso ad un balcone.

La cucina ed una camera da letto sono esposte a nord, il soggiorno e la camera da letto principale sono esposte a sud, mentre la camera/studio si affaccia ad est ed il bagno ad ovest.

I pavimenti sono in ceramica ed in marmo nel disimpegno, mentre nella camera principale e nel soggiorno sono in parquet. Le porte interne sono in legno, come anche le finestre e le porte-finestra, con vetro singolo. Gli infissi, i rivestimenti ed i sanitari sono di qualità standard, in buono stato di conservazione, mentre il pavimento in parquet in alcune zone si è sollevato distaccandosi dal sottofondo.

L'impianto termico è a gas metano, con caldaia autonoma e radiatori in ghisa, ed è presente un impianto di climatizzazione con split.

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

- cucina 21 mq
- camera/studio 18 mq
- soggiorno 38 mq
- camera piccola 19 mq
- bagno 8 mq
- camera grande 24 mq
- disimpegno 16 mq

pertanto la superficie netta dell'appartamento ammonta a 144 mq, alla

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

quale si aggiunge la superficie totale dei due balconi pari a 19 mq.

La superficie lorda dell'appartamento, comprensiva cioè dei muri esterni ed interni, utile per il calcolo della superficie commerciale, è pari a 164 mq. L'altezza interna netta è pari a 3,05 m circa.

Dalla scala condominiale si arriva alla soffitta al terzo piano, pertinenziale anche all'altro appartamento al piano primo perciò di uso comune; si presenta intonacata e tinteggiata con pavimentazione in piastrelle di ceramica. Sono presenti dei divisori per separare la zona centrale di altezza maggiore, circa 2,80 m, da quelle laterali di altezza minore, utilizzate come ripostiglio e lasciate allo stato grezzo. La parte centrale della soffitta è illuminata da due finestre sui lati più corti e da due finestre da tetto. E' presente un caminetto. L'accesso alla soffitta si presenta abbastanza scomodo data la limitata altezza della porta d'ingresso e del vano scala nell'ultima rampa. La superficie netta totale è pari a circa 148 mq, quella lorda è pari a 164 mq.

Il vano scala condominiale è rivestito in listelli di legno lungo le pareti, mentre i gradini della scala sono rivestiti in marmo; la balaustra è in ferro e legno. Una porta lo mette in comunicazione al piano terra con il disimpegno della porzione di garage appartenente al fallimento su cui è stata costituita, con il recente atto di ripetizione in accordo di mediazione, una servitù di passaggio a favore dell'altra porzione di garage (sub. 5). La porzione di garage (create coi recenti lavori di divisione) si presenta allo stato grezzo, con impianto elettrico e parete di confine in cartongesso. Ha un portone d'ingresso carrabile e una porta d'ingresso pedonale, entrambi in legno. L'altezza interna tra pavimento e solaio allo stato grezzo è pari a

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

circa 3,05 m. La superficie netta è pari a circa 65 mq, quella lorda è circa 76 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

I beni appartenenti al fallimento risultano liberi e intestati in piena proprietà a

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle planimetrie e visure catastali risulta:

- immobile di categoria catastale A/2 - abitazione di tipo civile al secondo piano con soffitta al piano terzo (pertinenziale anche all'altro appartamento sub 2) - classe 4 - consistenza 8 vani - superficie catastale 205 mq - distinto al foglio 7, particella 434, sub 3
- immobile di categoria catastale C/6 - garage al piano terra - classe 4 - consistenza 65 mq - superficie catastale 73 mq - distinto al foglio 7, particella 434, sub 4

Gli immobili risultano catastalmente intestati a per intero.

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

La rappresentazione catastale è sostanzialmente conforme.

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

Urbanisticamente il fabbricato ricade nella zona residenziale di completamento B2, disciplinata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di

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

Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Loreto.

L'edificio fu edificato in base a Licenza di Costruzione rilasciata in data 23/06/1966, alla quale seguì la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 661/47-85 del 24/10/1992 su domanda presentata in data 29/05/1986 prot. n. 3115, per aumento di altezza e superficie e modifica a prospetti. Recentemente, a seguito di accordo di mediazione, ai suddetti titoli edilizi è seguita una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria n. 309/2023 prot. 7118 del 14/03/2023 per sanatoria finestra garage, a seguire Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata n. 540/2023 prot. 10197 del 14/04/2023 per lavori di divisione garage in due distinte porzioni, cui ha fatto seguito Segnalazione Certificata Agibilità n. 760/2023 pro. 13781 del 24/05/2023 riferita alle due porzioni di garage. Non risulta presente la certificazione dell'agibilità per l'appartamento.

Dal punto di vista urbanistico esiste sostanziale conformità con quanto riportato nei titoli edilizi.

Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta in data 16/03/2011 al n. 1104 r.p. in favore di CARILO – CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 13/05/2016 al n. 1431 r.p. a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 10/06/2016 al n. 1821 r.p. in favore di BANCA DI FILOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E

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

CAMERANO SOC. COOP.;

– ipoteca giudiziale iscritta in data 10/06/2016 al n. 1822 r.p. in favore

di BANCA DI FILOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E

CAMERANO SOC. COOP.;

– ipoteca giudiziale iscritta in data 02/09/2016 al n. 2680 r.p. a favore

di CARILO – CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA;

– sentenza dichiarativa di fallimento n. 15/2017 resa dal Tribunale di

Ancona nei confronti di _____, trascritta in data

05/04/2017 al n. 4224 r.p.

Aggiornamento stima valori

Per l'aggiornamento di stima, il metodo di stima seguito è quello comparativo di mercato, già utilizzato nella perizia originaria del 2017. 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 essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene e confrontato coi valori unitari di

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

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, 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.

La superficie commerciale dei beni, calcolata nei modi detti sopra risulta la seguente:

- superficie lorda commerciale dell'appartamento al piano secondo, 170 mq, comprensiva del 50% della superficie lorda commerciale della soffitta in comune al piano terzo, pari a 15 mq, per un totale di 185 mq
- superficie lorda commerciale del garage al piano terra, 73 mq

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornisce per il 2° semestre 2022 valori unitari di mercato oscillanti tra 900 e 1.200 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 445 e 640 Euro /mq, sempre nelle condizioni di normale manutenzione.

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

Sulla base delle considerazioni già espresse nella perizia del 2017, tenuto conto del trend negativo del mercato immobiliare che ha caratterizzato gli anni trascorsi, considerando la posizione, il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile, l'età del fabbricato, i relativi impianti e, viene stabilito per l'appartamento, comprensivo della porzione di soffitta condominiale, un valore unitario pari a 750 Euro/mq, data anche l'elevata superficie, mentre per l'autorimessa un valore unitario di 330 Euro/mq di superficie commerciale lorda.

Il valore dell'appartamento ammonta pertanto a:

$$V = 185 \times 770 = 142.450 \text{ Euro}$$

dal quale vengono detratte le spese per la presentazione dell'agibilità, stimabili in 1.500 Euro, per ottenere un valore finale arrotondato pari a:

$$V = 141.000 \text{ Euro}$$

Il valore del garage ammonta a:

$$V = 73 \times 330 = 24.090 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 24.000 \text{ Euro}$$

Il valore totale del lotto unico di vendita comprensivo di appartamento al piano secondo (foglio 7 particella 434 sub 3), soffitta al piano terzo (pertinenziale anche all'altro appartamento al piano primo sub 2), garage al piano terra (foglio 7 particella 434 sub 4) e parti comuni, rappresentate da vano scala, locale tecnico al piano terra e corte, ammonta a:

$$\mathbf{V \text{ totale} = 165.000 \text{ Euro}}$$

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

Il sottoscritto rimane a disposizione per qualunque chiarimento
dovesse occorrere.

Maiolati Spontini, 03/07/2023

Il tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati

