

Geom. Alfredo Frati  
Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel. 0731 700773 / 339 4309172

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**TRIBUNALE DI ANCONA**

SEZIONE SECONDA CIVILE

Presidente Dott. Pierfilippo Mazzagrecò

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**LIQUIDAZIONE**

(V.G. 147/2019)

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI UN  
IMMOBILE DI PROPRIETA'**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Commissario liquidatore  
**Dott.ssa Valeria Candelori**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it   
Il tecnico incaricato  
*Geom. Alfredo Frati*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**



## **INDICE**

Premessa .....	3
Descrizione .....	4
Proprietà, stato di possesso o detenzione .....	10
Identificazione catastale e situazione catastale.....	10
Ispezione ipotecaria .....	11
Atti autorizzativi e situazione urbanistica .....	11
Stima.....	12
Conclusioni.....	15
Elenco allegati .....	16



## PREMESSA

Su incarico della Dott.ssa Valeria Candelori, liquidatrice giudiziaria della Fondazione \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, viene redatta la presente perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, sede della Fondazione e di proprietà della stessa, ubicato in via Gramsci n. 10 a Monte San Vito.

Appartengono alla Fondazione anche vari beni mobili presenti all'interno del palazzo, con la relativa perizia redatta a parte.

I beni immobili consistono in una porzione di edificio storico (Palazzo Medi – ex Asilo Infantile \_\_\_\_\_) costruito a schiera a cavallo tra il XVIII e XIX secolo e situato al centro del paese, lungo una delle vie principali che delimitano il vecchio nucleo medievale di cui l'immobile fa parte. Un accesso secondario esclusivo è presente sul retrostante vicolo Fabbretti al n. 4. Le altre unità non di proprietà della Fondazione presenti all'interno del palazzo consistono in un due negozi al piano terra e in due appartamenti (uno al piano primo rispetto a via Gramsci, l'altro al piano secondo).

I locali di proprietà della Fondazione ospitano l'ex asilo infantile e un appartamento.

La zona presenta le caratteristiche tipiche dei centri storici: oltre agli edifici utilizzati a scopo residenziale sono presenti alcuni esercizi di vicinato ed edifici pubblici (chiesa, uffici comunali, ecc).

Per la determinazione delle consistenze dell'immobile ci si è basati sulle planimetrie catastali, verificate direttamente a campione sul posto durante i sopralluoghi effettuati. Si segnala che ed in alcuni casi, data la

forte irregolarità planimetrica dell'immobile e la presenza di alcune incongruenze nelle planimetrie, alcune misure sono state corrette per ottenere dati il più possibile rispondenti alla realtà.

Per la stima si sono svolte ricerche di mercato e interpellato agenzie immobiliari operanti nella zona, ed è stata acquisita tutta la documentazione disponibile necessaria per basare la valutazione su dati attendibili.

Sono stati quindi eseguiti accessi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la Conservatoria e il Catasto per acquisire la relativa documentazione.

Nella relazione che segue verrà innanzitutto fornita una descrizione degli immobili, alla quale seguirà l'indicazione della proprietà e lo stato di possesso, le risultanze dell'ispezione ipotecaria, la situazione catastale ed urbanistica ed infine la stima del valore di mercato.

Alla fine, tra le conclusioni, saranno riepilogati i valori di stima, e a chiusura della relazione verrà riportato l'elenco degli allegati

## **DESCRIZIONE**

Il palazzo si sviluppa per tre piani fuori terra su via Gramsci, e due piani fuori terra rispetto al retrostante vicolo Fabbretti.

La struttura portante è in muratura, con un orizzontamento in laterocemento e gli altri in legno. La copertura è a doppia falda con manto in coppi su struttura lignea.

A livello di vicolo Fabbretti è presente un cortile interno chiuso da un corpo di fabbrica verso il vicolo. Sull'immobile non è presente l'impianto di ascensore.

La facciata principale di via Gramsci è rivolta a sud-ovest, in mattoni, non intonacata; il portale di ingresso, ad arco, presenta un timpano curvilineo con mascherone e decorazioni di tipo floreale. Le finestre sono inserite in cornici probabilmente in pietra arenaria, con quelle del piano nobile più finemente decorate. La facciata del palazzo è scandita da quattro lesene in muratura e da due marcapiano a livello dei sottofinestra; al piano primo, un tempo probabilmente intonacato, si notano tracce di altre decorazioni. La facciata posteriore dell'edificio e quella del corpo di fabbrica lungo vicolo Fabbretti verso il cortile sono intonacate; la facciata verso il vicolo è in mattoni a vista. Gli oscuranti, dove presenti, sono realizzati con persiane in legno.

Il piano terra su via Gramsci presenta un ampio ingresso che dà accesso alla scala condominiale e ad un locale seminterrato di proprietà esclusiva. L'ingresso è composto da una serie di campate con volte a crociera, con quota di imposta degli archi a 2,85 m da terra e vertice della crociera a 3,70 m. È pavimentato in cotto (come anche i pianerottoli della scala), e prende luce da due finestre di forma ovale su via Gramsci.

Il locale seminterrato non è intonacato, in muratura di mattoni, con volta di copertura a botte, e vi si accede scendendo alcuni gradini e dopo aver attraversato un piccolo vano di circa 4 mq di superficie. La superficie del locale è di circa 50 mq, con dimensioni approssimative di 13 m di lunghezza per 4 di larghezza e 3 m di altezza al colmo, essendo coperto da volta a botte. Riceve luce da tre piccole aperture che danno su via Gramsci. La superficie lorda totale può essere posta pari a 60 mq.

La scala condominiale a "pozzo", con rampe di larghezza 170 cm,

rivestita in pietra con parapetti in ferro, conduce al piano sovrastante (piano ammezzato rispetto a via Gramsci) adibito a magazzino. È suddiviso in due ambienti. Il primo, pavimentato in ceramica, prende luce da tre finestre poste a livello del pavimento che danno su via Gramsci, con infissi in legno e doppi vetri, protette da grate metalliche, ed è dotato di due servizi igienici. La superficie totale netta è pari a circa 57 mq, per una superficie lorda di 68 mq. L'altezza interna è di 2,25 m. Al secondo ambiente, contiguo, si accede da una apertura ad arco, scendendo due gradini. Questa porzione rimane interrata rispetto al cortile interno e a vicolo Fabbretti. È presente un vano che ospita un boiler ed uno adibito a dispensa. Prende aria da quattro aperture a bocca di lupo (una nella caldaia, l'altra nella dispensa). La pavimentazione è in ceramica, l'altezza interna netta è pari a 2,50 m, la superficie netta totale è di circa 40 mq, quella lorda è di circa 47 mq. Ha accesso anche direttamente dalla scala condominiale. Il solaio di copertura dei due ambienti è in laterocemento. In entrambi non è presente l'impianto termico.

Salendo ancora dalla scala condominiale si arriva ad una porta dalla quale con una piccola rampa a salire si ha accesso al cortile interno, e salendo ancora si giunge al livello del piano principale dove un portone dà accesso ai locali di questo piano (piano primo rispetto a via Gramsci, piano terra rispetto a vicolo Fabbretti). Sullo stesso pianerottolo c'è il portone di uscita su vicolo De Grandis (è un vicolo parallelo a vicolo Fabbretti) ed il portone (ora non più utilizzato) di accesso ad un appartamento di altra proprietà.

Il piano in questione, con accesso principale da vicolo Fabbretti, era

adibito fino a pochi anni fa ad asilo infantile insieme ad altri locali del piano superiore. Tutti i locali sono dotati di impianto di riscaldamento, infissi in legno con vetrocamera, finiture di tipo medio, oramai datate. Partendo dall'ingresso su vincolo Fabbretti, un disimpegno conduce sulla sinistra ad un primo corpo di fabbrica adibito ad aula didattica, poi ad un locale cucina, ad altre due stanze adibite ad aule, e alla segreteria.

Il disimpegno, di altezza pari a 3,25 m, ha un accesso diretto anche al cortile. Ha una superficie netta di circa 18 mq.

Il corpo di fabbrica sulla sinistra, rettangolare, stretto ed allungato, si sviluppa per tutta la lunghezza del cortile, parallelamente a vicolo Fabbretti, ed è situato a livello leggermente inferiore rispetto al piano principale. Ospita un'aula e due gruppi di servizi igienici, per bambini ed insegnanti. Varie aperture danno accesso al cortile. Prende luce da cinque finestre protette da grate metalliche che si affacciano sul vicolo e dalle finestre e portafinestre che danno sul cortile. È ad un unico piano ed è stato realizzando tamponando una preesistente tettoia costruita in epoca remota. L'altezza interna fino al controsoffitto è pari a circa 3 m, la superficie netta è di circa 65 mq, il solaio di copertura è inclinato a falda singola con manto in coppi.

La cucina ha superficie netta di circa 26 mq, con altezza 2,95 m. Prende luce da due finestre che si affacciano sul cortile protette da grate. Una scala interna conduce al piano superiore.

Le altre due stanze adibite ad aula sono disposte lungo il fronte che si affaccia su via Gramsci. La prima stanza ha superficie di circa 36 mq e altezza di 3,40 m, con due finestre sulla via, la seconda ha superficie di circa

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

32 mq e altezza di 3,50 m, con due portafinestra che danno accesso a due piccoli balconi di dimensione 180 x 90 cm con parapetti in metallo e poggianti su mensole a sbalzo.

La segreteria ha altezza pari a 3,35 m e superficie netta di circa 20 mq. Prende luce da una finestra su via Gramsci.

La superficie lorda complessiva di questo piano è pari a 240 mq.

Il cortile è delimitato su due lati dagli ambienti sopra descritti, sull'altro lato lungo da un muro di cinta su vicolo De Grandis, e sul lato corto da un edificio di altra proprietà. Da qui si accede alla centrale termica costituita da un piccolo vano in muratura di superficie pari a circa 4 mq. Il cortile ha ingresso anche tramite cancello pedonale direttamente da vicolo Fabbretti. Scendendo una piccola rampa si ha accesso alla scala condominiale. Non è pavimentato ma presenta una copertura in erba sintetica, e sono presenti tre alberi ad alto fusto. Le dimensioni del cortile sono pari a circa 11 x 23 m, per una superficie di circa 255 mq.

Salendo ancora la scala condominiale, sull'ultimo pianerottolo si aprono tre portoni: uno conduce al piano superiore dell'asilo (al quale si ha accesso anche dalla scala interna presente nella cucina del piano sotto) e ad un appartamento di proprietà della Fondazione, l'altro è il vecchio ingresso all'appartamento di proprietà, ora tamponato internamente, ed il terzo portone dà accesso ad un appartamento di altra proprietà.

Il piano superiore dell'asilo è composto da sei stanze più due servizi igienici. Salendo la scala dalla cucina al piano inferiore si arriva ad un disimpegno che dà accesso ai vari ambienti (sala da pranzo, aula insegnanti, salone giochi, spogliatoio, dormitorio, aula per attività ricreative). Nell'aula

insegnanti una scala interna conduce al sottotetto (non utilizzabile). Una porta nella saletta dormitorio, schermata da un mobile, probabilmente metteva in comunicazione questa stanza con l'unità confinante. Un'altra porta, nel salone giochi, mette in comunicazione questa stanza con l'ingresso dell'appartamento appartenente alla Fondazione. Tutti i locali sono dotati di impianto di riscaldamento, infissi in legno con vetrocamera (vetro singolo solo sulle finestre dei servizi igienici), finiture di tipo medio, oramai datate, controsoffittatura che nasconde la struttura in legno della copertura. L'altezza è pari a 3,10 m per le stanze sul retro, 3,60 m per quelle che affacciano su via Gramsci. La superficie netta totale è di circa 125 mq, quella lorda è pari a circa 150 mq.

L'appartamento di proprietà della Fondazione è composto da un soggiorno, cucina, due camere ed un bagno. Le camere ed il soggiorno si affacciano su via Gramsci, la cucina e il bagno sono sul retro. L'impianto termico è con caldaia autonoma a metano e radiatori in ghisa. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, le porte sono in legno. Le finiture in genere sono di qualità standard. Le altezze interne variano a seconda dei locali: 3,65 m nella camera principale, 2,50 m nel corridoio, 3,30 m è l'altezza media nel bagno con falda del tetto a vista. La superficie netta è pari a circa 65 mq, quella lorda è pari a 80 mq circa.

Le condizioni generali dell'immobile sono tipiche di un edificio sul quale non si interviene più da qualche tempo: dal punto di vista strutturale, da un sommario esame visivo si notano fessurazioni diffuse di lieve o media entità, mentre nel corpo di fabbrica lungo vicolo Fabbretti queste risultano più marcate, probabilmente a causa di un insufficiente dimensionamento

delle fondazioni. Le finiture interne sono in discrete condizioni; gli oscuranti in legno presentano un maggior stato di degrado, così come mostra i segni dell'usura lo scalone interno per quanto riguarda le pedate in pietra. Sarà poi da verificare l'efficienza degli impianti, soprattutto quello termico, in quanto la caldaia avrebbe bisogno di intervento. Sulla facciata principale si nota uno stato di degrado per quanto riguarda le cornici delle finestre con sfaldamenti della superficie e in parte dei marcapiano e delle lesene. Sarebbe da verificare l'efficienza delle balaustre in ferro dei due balconi e l'orizzontamento in appoggio sulle mensole. Il tetto è stato ristrutturato come si evince da una autorizzazione edilizia rilasciata nel 1992, mentre risulta che la sostituzione del vecchio solaio in legno con uno in laterocemento (solaio di calpestio dei locali dell'asilo al piano terra rispetto a vicolo Fabbretti) è avvenuta in due fasi successive, nel 1985 e nel 1990

## **PROPRIETA', STATO DI POSSESSO O DETENZIONE**

I beni appartengono in piena proprietà alla Fondazione

. Allo stato attuale i locali risultano liberi

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE**

### **CATASTALE**

L'immobile di proprietà è accatastato al Foglio 10 particella 274 sub 3 graffata con la 275 (cortile), del Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Vito, in categoria B/1 (collegi e convitti, educandati, ecc.), classe 1.

La rendita catastale e gli altri dati sono dettagliati nella visura

**Geom. Alfredo Frati**  
Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel. 0731 700773 / 339 4309172

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

allegata.

Sulla planimetria catastale, risalente al 1940, sono presenti delle difformità rispetto allo stato reale dei luoghi, per cui è necessario un aggiornamento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **ISPEZIONE IPOTECARIA**

Dall'accesso agli atti in Conservatoria, risulta una sola iscrizione ipotecaria, la cui nota di dettaglio è riportata in allegato

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

L'immobile è situato nel centro storico del paese, in zona A1, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Vito e dalle NTA del Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione del 21/06/1985, partica n. 27/85, prot. n. 1212 per ristrutturazione interna
- Autorizzazione Edilizia rilasciata per manutenzione straordinaria del 24/07/1990, pratica n. 90/457
- Richiesta di autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria del 14/07/1992, protocollo n. 3512 del 15/07/1992, pratica n. 181/92
- Autorizzazione Edilizia rilasciata per sostituzione infissi del 23/12/1993, pratica n. 240/93

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Autorizzazione Edilizia n. 39 del 24/05/1995 rilasciata per risanamento locali seminterrato e riapertura finestra, pratica n. 47/1995

- DIA prot. n. 3141 del 17/03/2008 per manutenzione straordinaria del cortile

Oltre alla presenza di lievi difformità i documenti citati non contengono planimetrie riguardanti l'appartamento al secondo piano su via Gramsci; questa porzione di immobile è solo rappresentata su planimetria catastale, in modo parzialmente difforme rispetto allo stato attuale

### STIMA

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 quelli perimetrali (e di una loro quota nel caso di muri di confine), così da determinare la superficie principale lorda dell'immobile. A questa superficie è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio, determinati tenendo conto delle indicazioni contenute nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nel caso specifico i locali accessori verranno omogeneizzati con un coefficiente pari a 0,25, mentre i balconi ed il cortile verranno omogeneizzati rispettivamente coi coefficienti 0,3 e 0,1.

Verranno inoltre applicati dei coefficienti per differenziare i vari ambienti: 1,5 per il magazzino al piano ammezzato rispetto a quello

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

seminterrato, 0,9 per l'appartamento e per le stanze dell'asilo al piano superiore rispetto al piano principale.

La stima viene effettuata col metodo sintetico comparativo diretto, che consiste 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 centro esistono poche offerte commerciali di immobili residenziali, e le poche presenti riguardano edifici con caratteristiche diverse. L'unica offerta reperita paragonabile può essere quella che riguarda una casa singola cielo-terra abbinata su un lato in via di Sotto, con cantina, altri locali sgombero e corte, di superficie 155 mq, prezzo richiesto 110.000 Euro, da ristrutturare.

Generalmente il valore di pattuizione finale risulta in media del 10-15% minore rispetto al prezzo iniziale richiesto.

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riportano, per la zona in questione e per le "abitazioni civili", valori oscillanti tra 770 e 1.000 Euro /mq, mentre per le abitazioni di tipo economico danno un range di valori tra 600 e 800 Euro /mq, sempre per immobili in condizioni "normali", cioè per fabbricati la cui costruzione può essere fatta risalire a 20-30 anni fa, ed il cui grado di manutenzione può essere giudicato "normale". Queste quotazioni sono riferite al 1° semestre del 2019, le ultime rese disponibili dall'Agenzia delle Entrate e si riferiscono alla superficie commerciale lorda come innanzi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

definita. I valori indicati come massimi e minimi non corrispondono necessariamente ai massimi e ai minimi valori rilevati dall'Ente nella zona, ma si riferiscono ad immobili con caratteristiche "medie", escludendo per l'appunto immobili con caratteristiche particolari di pregio o di difetto.

Nell'ottica di un valore di liquidazione del bene, e considerando che saranno necessari lavori di adeguamento delle finiture (interne ed esterne) ed impiantistiche, oltre ad eventuali opere di consolidamento, e considerato il taglio commerciale elevato dell'immobile, valutata altresì la posizione centrale dello stabile, l'ottima visibilità e le buone caratteristiche architettoniche (elegante facciata, seppure da ripristinare, presenza di un ampio cortile all'interno, possibilità di più accessi all'immobile), si ritiene equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale pari a 650 Euro/mq.

Applicando i coefficienti sopra indicati alle superfici lorde delle varie porzioni di immobili descritte si ottiene la superficie lorda commerciale, arrotondata, pari a 537 mq, per cui il valore del bene ammonta a:

$$V = 537 \times 650 = 349.050 \text{ Euro}$$

al quale andranno detratte le somme ipotizzate in prima approssimazione pari a 2.000 Euro per l'aggiornamento catastale e a 5.000 Euro per l'adeguamento urbanistico dell'immobile.

Il valore finale di stima, arrotondato, sarà pertanto pari a:

$$V = 342.000 \text{ Euro}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Geom. Alfredo Frati**  
Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel. 0731 700773 / 339 4309172

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONCLUSIONI

Il valore di stima dell'immobile in oggetto, consistente in una porzione di palazzo storico ubicato in via Gramsci n. 10 a Monte San Vito, identificato catastalmente al Foglio 10 particella 274 sub 3 graffata con la 275 è pari a:

V = 342.000 Euro

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

Maiolati Spontini, li 11/11/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico incaricato  
Geom. Alfredo Frati



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

## **ELENCO ALLEGATI**

1. Visura catastale
2. Mappa catastale
3. Elenco subalterni
4. Planimetria catastale
5. Nota iscrizione ipotecaria
6. Estratto Piano Regolatore Generale
7. Titoli edilizi reperiti
8. Allegato fotografico

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**