

TRIBUNALE DI ANCONA
Ufficio Fallimenti



FALLIMENTO [REDACTED] – Fall. N. 5/13 T.F. Ancona



RELAZIONE DI STIMA

**IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE
COMUNE DI CASTELBELLINO
CONTRADA PANTIERE**



Corinaldo, 06 Febbraio 2020



Geometra Rodolfo DEL MORO
Via G. Leopardi n. 1 – 60013 - CORINALDO (AN)
P.Iva 01319430425 – C.F. DI.MRI.F66A06D007Q

1) PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Del Moro Rodolfo, residente in Corinaldo (AN), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1597, libero professionista dal 04/03/1993 con studio indipendente con sede in Corinaldo Via Leopardi n. 1, su incarico dell'Avvocato Orlando Olivieri, curatore fallimento della ditta [REDACTED] con sede in Jesi (AN), a seguito del sopralluogo effettuato il 03/07/2019, con la presente relazione attesta quanto segue:

2) INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Castelbellino (AN) in Contrada Pantiere ad una distanza di circa Km. 8 dal centro storico del Comune. Trattasi di fabbricato edificato su lotto libero e composto da n. 6 unità abitative e relativi garage al piano interrato. Viene considerato un unico lotto in quanto le unità non sono ancora ultimate ed i lavori necessari alla loro ultimazione non possono essere disgiunti dovendo ultimare anche le opere su parti condominiali.

3) DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato è stato realizzato su un lotto di terreno edificabile della superficie di mq. 867 facente parte di una nuova lottizzazione recentemente ultimata. Il lotto è distinto al foglio 3 con il mappale 1025

- Sub. 5 – garage in corso di costruzione;
- Sub. 6 – garage in corso di costruzione;
- Sub. 7 – garage in corso di costruzione;
- Sub. 8 – garage in corso di costruzione;
- Sub. 9 – Categ. C/6 - cl. 2 mq. 26 e R.C. di € 32,23;
- Sub. 10 - Categ. C/6 - cl. 2 mq. 30 e R.C. di € 37,19;
- Sub. 14 – abitazione in corso di costruzione;
- Sub. 15 – abitazione in corso di costruzione;
- Sub. 16 – abitazione in corso di costruzione;
- Sub. 23 – abitazione in corso di costruzione;
- Sub. 24 – Categ. A/2 – Cl. 3 vani 4 e R.C. di € 309,87;
- Sub. 25 – Categ. A/2 – Cl. 3 vani 4 e R.C. di € 309,87;

Geometra Rodolfo DEL MORO

Via G. Leopardi n. 1 - 60013 - CORINALDO (AN)
P.Iva 01319430425 - C.F. DLMRLF66A06D007Q



Parti comuni:

- Sub. 2 – Scala e ballatoio comune a tutte le unità;
- Sub. 3 – Vano tecnico comune a tutte le unità;
- Sub. 20 – Rampa di accesso alle autorimesse comune ai sub. 2-3-5-6-7-8-9-10
- Sub. 21 – Spazio di manovra comune ai sub. 2-3-5-6-7-8-9-10
- Sub. 22 – Ingresso pedonale e corte comune a tutte le unità.

Tutte le unità sopra elencate risultano intestate a catasto alla ditta

 con sede in Jesi – C.F. 

4) INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO

Come detto il fabbricato è stato realizzato su di un lotto di terreno facente parte di una nuova lottizzazione, iniziata da circa 10 anni e recentemente ultimata dall'amministrazione Comunale di Castelbellino in quanto la ditta che aveva iniziato i lavori non li ha completati e l'onere del completamento è passato al comune utilizzando anche i proventi derivanti dalla polizza fideiussoria .

Anche il fabbricato in oggetto è stato iniziato nel 2009 e mai completato. Ci troviamo nella Frazione di Pantiere nelle vicinanze della ferrovia, a poca distanza dalla statale e dalla superstrada, in una nuova zona residenziale.

5) CARATTERISTICHE E CONSISTENZA

Trattasi di fabbricato di recente costruzione iniziato nel 2009 e mai terminato. E' formato da un piano interrato dove sono posti i garage, due piani fuori terra per le abitazioni e da un piano sottotetto. E' stato realizzato con struttura portante in blocchi sismici e termici e solai in latero-cemento. All'esterno poi è stato realizzato un cappotto isolante dello spessore di cm. 10 con tinteggiatura finale. Internamente sono state realizzate le pareti divisorie in laterizio, sono stati iniziati gli impianti, sono stati eseguiti gli intonaci ed il massetto per sotto pavimentazione. All'esterno sono state poste in opera le finestre in legno con vetro termico e le persiane esterne sempre in legno. Pertanto per il completamento dei lavori sarà necessario realizzare i pavimenti, rivestimenti e battiscopa, completare l'impianto termico con la posa



Geometra Rodolfo DEL MORO
Via G. Leopardi n. 1 - 60013 - CORINALDO (AN)
P.Iva 01319430425 - C.F. DLMRLF66A06D007Q



dei radiatori e della caldaia, completare l'impianto elettrico, porre in opera le porte interne, completare i bagni con la posa dei sanitari e delle rubinetterie, la posa delle ringhiere sugli appartamenti del primo piano e la tinteggiatura finale. Per quanto riguarda invece il piano interrato i lavori sono completati con pavimento in cemento e pareti intonacate e tinteggiate.

Per quanto riguarda la consistenza su ogni piano sono presenti tre appartamenti e prendendo in esame il progetto depositato in comune gli appartamenti hanno le seguenti superfici:

- APPARTAMENTO 1 – (al catasto identificato con il sub. 25)

Superficie lorda Mq. 69,02;

Superficie utile Mq. 58,32;

Corte Esclusiva Mq. 90.

- APPARTAMENTO 2 – (al catasto identificato con il sub. 23)

Superficie lorda Mq. 74,21;

Superficie utile Mq. 60,46;

Corte Esclusiva Mq. 178.

- APPARTAMENTO 3 – (al catasto identificato con il sub. 24)

Superficie lorda Mq. 73,08;

Superficie utile Mq. 59,94;

Corte Esclusiva Mq. 172.

- APPARTAMENTO 4 – (al catasto identificato con il sub. 16)

Superficie lorda Mq. 69,02;

Superficie utile Mq. 58,32;

Balcone Mq. 5,28;

Soffitta Mq. 21,70;

Terrazza (soffitta) Mq. 42,09

- APPARTAMENTO 5 – (al catasto identificato con il sub. 14)

Superficie lorda Mq. 74,21;

Superficie utile Mq. 60,46;

Balcone Mq. 5,28;

Soffitta Mq. 21,70;

Terrazza (soffitta) Mq. 24,18.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra **Rodolfo DEL MORO**
Via G. Leopardi n. 1 – 60013 - CORINALDO (AN)
P. Iva 01319430425 – C.F. DI.MIRL.F66A06D007Q



- APPARTAMENTO 6 – (al catasto identificato con il sub. 15)

Superficie lorda Mq. 69,02;

Superficie utile Mq. 58,32;

Balcone Mq. 5,28;

Tutti gli appartamenti hanno una altezza utile di ml. 2.70; mentre i due locali del sottotetto hanno una altezza media di ml. 1.10.

Per ciò che attiene il piano interrato i 6 posti auto non sono assegnati ai singoli appartamenti e pertanto la consistenza totale è di Mq. 149,00 utili oltre allo spazio di manovra comune che ha una superficie di Mq. 108,12; l'altezza utile del piano interrato è di ml. 2.40.

Non essendo presente la caldaia ed i relativi corpi scaldanti, per il momento non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica; ma considerando la posa di una nuova caldaia a condensazione ed il cappotto esterno di cm. 10 sicuramente le prestazioni energetiche del fabbricato saranno elevate con una classe energetica tra il "B" ed il "C".

6) DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 3374 del 15/05/2008. I lavori vennero iniziati con comunicazione Prot. 5488 del 17/07/2008. Nessun'altra pratica è stata reperita in Comune. Per il completamento dei lavori e per le varianti apportate al progetto originale, consistenti nella diversa distribuzione dei locali interni, sarà quindi necessario presentare un nuovo Permesso di Costruire o S.C.I.A. Per quanto riguarda invece le opere strutturali, il progetto è stato regolarmente depositato al Genio Civile in data 03/06/2008 progetto n. 925/08 a firma dell'Ing. Gabriele Luchetta di Jesi ma non è stata mai redatta la relazione a struttura ultimata ed il successivo Collaudo Statico. Dalla visione del progetto, oltre ad alcune modifiche interne, è stata riscontrata una difformità sulla rampa di accesso al piano interrato in quanto detta rampa, della larghezza di ml. 5.50, è stata realizzata per metà sul lotto confinante; presumibilmente l'impresa che ha realizzato il fabbricato era proprietaria anche del lotto adiacente e la rampa doveva servire anche per l'accesso al piano interrato del futuro fabbricato. Pertanto, se in futuro non

Geometra Rodolfo DEL MORO

Via G. Leopardi n. 1 - 60013 - CORINALDO (AN)
P. Iva 01319430425 - C.F. DI MRLF66A061007Q



dovesse essere raggiunto un accordo con la proprietà confinante la rampa dovrà essere delimitata sul confine del lotto ed avrà una larghezza di ml. 2.75.

7) ELENCO GRAVAMI

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, sull'immobile oggetto di stima sono stati individuati i seguenti gravami:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2008 - Registro Particolare 10480
Registro Generale 17130 Pubblico ufficiale CARBONE FEDERICA Repertorio 43900/5935 del 09/07/2008. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN).
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2008 - Registro Particolare 3768- Registro Generale 17131 Pubblico ufficiale CARBONE FEDERICA Repertorio 43901/5936 del 09/07/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore della TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.P.A.
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN)
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2010 - Registro Particolare 235 Registro Generale 1288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 41/2010 del 11/01/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN), JESI (AN)
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2012 - Registro Particolare 1182 Registro Generale 8344 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 392/2012 del 02/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN), JESI (AN)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2013 - Registro Particolare 2069
Registro Generale 3581- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA
Repertorio 5/2013 del 08/01/2013
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN), JESI (AN)

Documenti successivi correlati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Rodolfo DEL MORO
Via G. Leopardi n. 1 - 60013 - CORINAIOLO (AN)
P. Iva 01319430425 - C.F. DI MRLF66A061007Q



- 1 - Trascrizione n. 11157 del 28/09/2015
2 - Trascrizione n. 11157 del 28/09/2015
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/09/2015 - Registro Particolare
11157 Registro Generale 15678
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 5/2013 del
08/01/2013
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN), JESI (AN)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2069 del 2013

8) STIMA DEI COSTI NECESSARI AL COMPLETAMENTO DEI LAVORI

Come sopra specificato per il completamento degli appartamenti sono ancora necessari alcuni lavori; inoltre sono anche necessari alcuni lavori per il completamento del fabbricato (recinzioni, pavimentazione della rampa di accesso ai garage, ecc.) ed alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni del fabbricato (pavimentazioni, scossaline copertura, trattamento della tinteggiatura esterna e della scala condominiale) necessarie a seguito dell'abbandono dello stesso. Dal calcolo eseguito si può ritenere che per le opere di cui sopra si prevede una spesa di € 30.000,00 circa per ogni appartamento a cui dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la variante a seguito delle modifiche interne, per l'accatastamento finale delle unità non ancora censite, per la relazione a struttura ultimata dell'ingegnere progettista delle opere strutturali, comprese le prove sui materiali, la redazione degli attestati di prestazione energetica, il collaudo statico e la segnalazione certificata di agibilità finale per un importo di circa € 12.000,00.

Pertanto avremo:

$$€ 30.000,00 \times 6 = € 180.000,00 + 12.000,00 = € 192.000,00$$

Quindi possiamo considerare che per il completamento dei lavori è necessaria una spesa pari a € 192.000,00

9) STIMA DEL FABBRICATO

Dall'esame del progetto depositato in comune ed i base a quanto sopra esposto risulta che l'immobile ha le seguenti consistenze complessive:

- Superficie abitazione	mq.	432,62
- Superficie balconi	mq.	15,84
- Superficie posti auto	mq.	149,00
- Superficie soffitta	mq.	43,40
- Superficie terrazze soffitta	mq.	66,27
- Superficie corti esclusive	mq.	440,00

Ai fini estimativi la superficie convenzionale viene calcolata considerando il 100% della superficie residenziale, il 40% della superficie dei posti auto; il 30% della superficie dei balconi, il 20% della superficie delle soffitte e delle terrazze ed il 3% della superficie delle corti esclusive, per cui la stessa risulta essere:

- Superficie residenziale		mq.	432,62
- Balconi	mq. 15,84 x 30% =	mq.	4,75
- Posti auto	mq. 149,00 x 40% =	mq.	59,60
- Soffitta e terrazze	mq. 109,67 x 20% =	mq.	21,93
- Corti esclusive	mq. 440,00 x 3% =	mq.	13,20

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE mq. **532,10**

In base alle informazione assunte, e tenuto conto del rallentamento generale dell'economia che ha interessato in modo particolare il mercato immobiliare, all'immobile viene attribuito un valore unitario pari a € 1.200,00 al mq. per cui avremo:

$$\text{Mq. } 532,10 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 638.520,00$$

Al valore sopra ricavato andrà tolto il costo necessario al completamento dei lavori precedentemente stimato in € 192.000,00

Pertanto avremo:

$$\text{€ } 638.520,00 - 192.000,00 = \text{€ } 446.520,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Rodolfo DEL MORO
Via G. Leopardi n. 1 - 60013 - CORINALDO (AN)
P. Iva 01319430425 - C.F. DL.MRL.F66A06D007Q



Alla luce di quanto sopra si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, espresso in cifra tonda, possa essere di € 445.000,00 (euro quattrocentoquarantacinquemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- Visura catastale;
- Estratto di Mappa;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corinaldo, 05/05/2020



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Rodolfo DEL MORO
Via G. Leopardi n. 1 - 60013 - CORINALDO (AN)
P.Iva 01319430425 - C.F. DLMR1.F66A06D007Q