

Studio tecnico  
**Geom. Tiziano Cataldi**  
Viale Trento, civ. 270  
63900 Fermo  
Tel. 073-4217051  
Email: [cataldtiziano@timenet.it](mailto:cataldtiziano@timenet.it)  
Pec: [tiziano.cataldi@geopec.it](mailto:tiziano.cataldi@geopec.it)

## TRIBUNALE DI FERMO

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 24/2014

XXXXXX

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE SITI NEL COMUNE DI MORROVALLE  
LOC. TRODICA VIA BRODOLINI CIV. 17

Fermo li 13/11/2023

il CTU  
Geom. Tiziano Cataldi

TRIBUNALE DI FERMO  
FALLIMENTO 24/2014  
XXXXXX  
XXXXX

In ottemperanza all'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Liberati Marina Rosa, curatore fallimentare, in data 20/06/2023, il sottoscritto geom. Tiziano Cataldi, libero professionista, iscritto al n. 461 dell'Albo Professionale del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo, relazione quanto segue.

RELAZIONE TECNICA

**Quesito n. 1**

*a) individuazione dei beni immobili caduti in fallimento a seguito della sentenza n.1478/2022 emessa dalla Corte di Appello di Ancona nel giudizio n.1053/19 r.g.a. Fallimento società XXXXXX.*

La società XXXX in data 07/03/2008 acquistava il lotto di terreno individuato in catasto del comune di Morrovalle al Foglio 39 con le particelle 212 e 529, con atto del Notaio Lorenzo Ciuccarelli di Fermo in data 28/02/2008 rep. 28345/8413. Successivamente a seguito della realizzazione del fabbricato, con due tipi mappale prot. 14102 del 29/01/2010 e prot. 27602 del 24/02/2010 venivano soppresse ed accorpate ed assumevano l'attuale identificativo catastale part. 1324. Poi con l'accatastamento del fabbricato, docfa prot. 14091 del 25/10/2012, venivano create le unità immobiliari e beni comuni con i Sub da 1 a 42, successivamente con diverse variazioni catastali venivano soppressi, modificate e variate alcune unità immobiliari, fino alla formazione di 53 subalterni, l'ultima variazione, in ordine cronologico, risulta presentata in data 21/04/2023 .

Il fabbricato, costruito negli anni 2008-2010, è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate, esternamente è rifinito con muratura di mattoni a vista, e parapetti dei balconi tinteggiati di colore salmone. L'immobile si eleva per quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto, e un piano sottostrada. I piani fuori terra sono adibiti ad abitazione, con n. 5 unità immobiliari per ogni piano, e n. 2 al piano terzo o sottotetto. Al piano primo Sottostrada sono ubicati i garage, ad esso si accede da una rampa carrabile posta parallelamente al fabbricato sul lato Sud dello stesso. L'ingresso principale al fabbricato è ubicato sul lato Nord, dove il collegamento verticale di tutti i piani viene garantito da una doppia scala con vano

ascensore al centro. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione, ben rifinito e con spazi esterni utilizzati come parcheggi esclusivi.

Le unità immobiliari, oggetto della presente perizia, sono costituite da:

- a) abitazione sita al piano primo, composta da ingresso-cucina-soggiorno, wc, camera e balcone, della superficie lorda complessiva pari a circa mq 53,00 lordi e balcone mq 13,00, con accesso dal vano scala condominiale, confinante con altra abitazione, sul lato Ovest, sub 11, a Nord con vano scala ed ascensore, sub 1, ad Est con altra abitazione, sub 9. Allo stato attuale l'abitazione è allo stato grezzo, priva di tutte le finiture interne. Ovvero risultano mancante di pavimentazione, rivestimenti, sanitari ad eccezione del piatto doccia, porte interne, e tinteggiatura. Inoltre nel bagno va riquadrato, con il cartongesso, lo scarico verticale dei bagni dei piani superiori.

Anche gli impianti tecnologici sono da completare: per l'impianto idrico mancano i sanitari con i relativi allacci, per l'impianto elettrico mancano i punti luce, le prese e il quadro elettrico, per l'impianto termico a pavimento, mancano la caldaia e il termostato. L'appartamento risulta completo di portone blindato d'ingresso, finestre in legno con persiane in pvc, pavimento dei balconi in ceramica e parapetti in parte con ringhiera in metallo e in parte in muratura.

Descrizione catastale:

Unità immobiliare individuata in Catasto al foglio 39 part 1324 sub 10, censita come F3 in corso di costruzione .

- b) garage posto al piano primo sottostrada, ubicato in prossimità della rampa di accesso, il primo a sinistra dall'ingresso del piano S1, ovvero angolo Sud-Ovest, confinante con lo spazio di manovra condominiale, sub 2, e a Nord con altro garage, sub 26; della superficie lorda complessiva pari a circa mq 23,50 e netta pari a mq 19,60.

Tale unità, di fatto, risulta ultimata con le finiture tipiche dei garage, ovvero pareti interne intonacate, pavimento in cemento al quarzo, e porta basculante in acciaio zincato. Il locale è munito di una piccola finestra in pvc.

Resta da completare l'impianto elettrico.

Descrizione catastale:

Unità immobiliare individuata in Catasto al foglio 39 part 1324 sub 25, censita come F3 in corso di costruzione .

*b) individuazione formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini.*

Considerato che la procedura interessa un appartamento con un garage, si ritiene di formare un unico lotto per la vendita, identificato come segue:

- Appartamento in corso di costruzione sita al piano primo costituito da cucina soggiorno, camera, wc, disimpegno, della superficie lorda pari a mq 53,00 con balcone di mq 13, confinante a Nord con vano scala condominiale sub 1, ad Est con altra abitazione sub 9, a Ovest con altra abitazione sub 11. Descritta in catasto al Foglio 39 part 1324 sub 10, censita come F3 in corso di costruzione;
- garage sito al PS1 della superficie lorda complessiva pari a circa mq 23,50 e netta pari a circa mq 19,60, con accesso dallo spazio di manovra condominiale, sub 2, confinante a Nord con altro garage, sub 26, a Sud con parete esterna del fabbricato. Descritto in Catasto al foglio 39 part 1324 sub 10, censito come F3, in corso di costruzione .

*c) verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.*

IL fabbricato ricade all'interno del centro abitato della frazione Trodica del Comune di Morrovalle, in Zona di Completamento B3, ed è stato edificato con le seguente pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 24 del 15/05/2008 , pratica n. 291/07, relativo alla costruzione di un edificio di civile abitazione in via Brodolini sul lotto di terreno individuato con le part. 212-359, oggi particella 1324;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera n. 36 del 27/07/2010, pratica n. 120/2010.

Per le unità immobiliari sub 10 e 25 non è presente l'agibilità in quanto dette unità non sono ancora ultimate, infatti risultano accatastate in corso di costruzione.

Per il completamento dei lavori è necessario presentare una apposita pratica edilizia, ad ultimazione dei lavori si potrà richiedere l'agibilità.

Per l'abitazione, sub 10, dal sopralluogo si è rilevato che nello stato di fatto non è presente l'antibagno così come previsto negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera (n. 36/2010). La piccola difformità potrà essere sanata con la pratica edilizia che si dovrà presentare per l'ultimazione dei lavori, senza costi aggiuntivi. Nella peggiore delle ipotesi l'eventuale

sanatoria avrà un costo forfettario pari ad € 1.000,00, mentre le spese tecniche saranno incluse nella pratica di ultimazione dei lavori.

Per il garage, sub 25, non si rilevano difformità.

*d) identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per il perfezionamento dell'atto notarile di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);*

Gli immobili sono individuati catastalmente come segue:

- abitazione P. Primo: foglio 39 part 1324 sub 10, censito come F3, in corso di costruzione;
- garage P. S1: foglio 39 part 1324 sub 25, censito come F3, in corso di costruzione;

Tali unità hanno i diritti condominiali sui BCNC, individuati con l'ultimo l'elaborato planimetrico presente in Catasto, vedi variazione prot. 030079 del 21/04/2023, come segue:

- Sub 1 = ingresso esterno, piazzale di manovra, corpo scala, ascensore e locali tecnici;
- Sub 29,30,31,32,33 = corte esterna, fascia adiacente alla strada comunale, via Brodolini;

Inoltre il garage sub 25, ha i diritti condominiali sulla rampa d'ingresso e spazio di manovra, individuati con il Sub 2 nell'elaborato planimetrico presente in Catasto.

Gli attuali identificativi catastali delle unità immobiliari, sub 10 e 25, corrispondono a quelli riportati nella sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Fermo in data 10/05/2014 rep. 24, a favore della Massa dei creditori del fallimento XXX trascritta con nota n. 5880 del 11/07/2014 del registro particolare.

*e) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità della planimetria- anche per l'ipotesi di non conformità dei dati catastali allo stato di fatto dei beni - o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (anche in queste ipotesi, non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore).*

Allo stato attuale, essendo gli immobili in corso di costruzione, sono privi della relativa planimetria catastale, e la vendita può essere effettuata nello stato di fatto in cui si trovano le unità immobiliari. Pertanto non è necessario effettuare variazioni catastali.

Sarà cura degli futuri acquirenti provvedere all'accatastamento definitivo dopo l'ultimazione dei lavori.

**Quesito n. 2** *relazione di stima asseverata anche in forma idonea al deposito telematico nella Cancelleria, divisa per i lotti individuati .*

#### Descrizione generale dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un fabbricato di civile abitazione costruito negli anni 2008-2010. Esso è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura in parte a falde inclinate e in parte piana, esternamente è rifinito con muratura di mattoni a vista, e parapetti dei balconi tinteggiati di colore salmone. L'immobile si eleva per quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto, e un piano sottostrada. I piani fuori terra sono adibiti ad abitazione, con n. 5 unità immobiliari per ogni piano, e n. 2 al piano terzo o sottotetto. Al piano Primo Sottostrada sono ubicati i garage, ad esso si accede da una rampa carrabile posta parallelamente al fabbricato sul lato Sud dello stesso. Complessivamente il fabbricato è costituito da n. 17 abitazioni, n. 9 garage al PS1, e n. 13 posti auto scoperti, realizzati sulla corte del fabbricato. L'ingresso principale al fabbricato è ubicato sul lato Nord, dove il collegamento verticale di tutti i piani viene garantito da una doppia scala con vano ascensore al centro. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

#### Descrizione Analitica

Le unità immobiliari, oggetto della presente perizia, vengono individuate e descritte come segue:

- a) Unità immobiliare individuata in Catasto al foglio 39 part 1324 sub 10, censita come F3 in corso di costruzione;

Abitazione sita al piano primo, composta da ingresso-cucina-soggiorno, wc, disimpegno, camera e balcone, della superficie lorda complessiva pari a circa mq 53,00 e della superficie netta pari a circa mq 45,35. Il balcone posizionato sul lato Sud, ha una superficie pari a circa mq 13,00, con accesso dalla cucina-soggiorno e dalla camera. All'appartamento si accede dal vano scala condominiale.

L'unità confina ad Est ed Ovest, con altre due abitazioni, individuate rispettivamente con i sub 9 e 11, a Nord con il vano scala condominiale, sub 1.

Allo stato attuale l'abitazione è allo stato grezzo, priva di tutte le finiture interne. Ovvero risulta mancante di pavimentazione, rivestimenti, sanitari ad eccezione del piatto doccia, porte interne, e tinteggiatura. Inoltre nel bagno va riquadrato, con il cartongesso, lo scarico verticale dei bagni dei piani superiori. Anche gli impianti tecnologici sono da

completare: per l'impianto idrico mancano i sanitari con i relativi allacci, per l'impianto elettrico mancano i punti luce, le prese e il quadro elettrico, per l'impianto termico mancano la caldaia e il termostato. Si precisa che l'impianto di riscaldamento è autonomo con pannelli radianti a pavimento e la caldaia prevista sul balcone, ovvero incassata sulla parte esterna.

L'appartamento risulta completo di portone blindato d'ingresso, finestre in legno con persiane in pvc, pavimento dei balconi in ceramica e parapetti, realizzati in parte con ringhiera in metallo e in parte in muratura.

- b) Unità immobiliare individuata in Catasto al foglio 39 part 1324 sub 25, censita come F3 in corso di costruzione.

Garage posto al piano Primo Sottostrada, ubicato in prossimità della rampa di accesso, il primo a sinistra dall'ingresso del piano S1, ovvero angolo Sud-Ovest, confinante con lo spazio di manovra condominiale, sub 2, e a Nord con altro garage, sub 26. Il locale ha una superficie lorda complessiva pari a circa mq 23,50 e netta pari a mq 19,60.

Tale unità, pur se censita in corso di costruzione, di fatto risulta ultimata con le finiture tipiche dei garage, ovvero pareti interne intonacate, pavimento in cemento al quarzo, e porta basculante in acciaio zincato. Il locale è munito di una piccola finestra in pvc. Resta da completare l'impianto elettrico.

Le due unità immobiliari, che andranno a costituire, ai fini della vendita, un unico lotto sono site nel comune di Morrovalle, località Trodica, via Brodolini civ. 107 e individuate in Catasto al foglio 39 particella 1324 sub 10 e 25, censite in corso di costruzione ( F3) .

Alle due unità immobiliari spettano i diritti condominiale sui beni comuni, così come individuati nell'elaborato planimetrico presente negli atti catastali, e dettagliatamente descritti nelle pagine precedenti. Dalla documentazione presente in atti risultano avere i seguenti millesimi di proprietà generale:

- Abitazione sub 10 = 33,49 millesimi;
- Garage sub 25 = 7,78 millesimi.

Allo stato attuale gli immobili risultano liberi, ovvero non occupati da terzi, e nella piena disponibilità della procedura.

Le due unità immobiliari risultano intestate a:

- XXXXXX ;

Titolo di provenienza:

- Con atto del notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo redatto in data 28/02/2008 rep. 28345/8413, acquistava il lotto di terreno individuato in catasto del comune di Morrovalle al Foglio 39 con le particelle 212 e 529, successivamente accorpate nella part.1324, Trascrizione n. 2769 del 07/03/2008 .

Precedente proprietario:

- XXXXX, XXXX per 1/1 a partire dal 01/04/1994; proprietà pervenuta a seguita di atto di compravendita dalla ditta XXXX di Morrovalle, redatto in data 01/04/1994 dal Notaio Sciapichetti di San Severino Marche (MC) Repertorio n. 32790, Voltura n. 2745.1/1994 in atti dal 25/11/1996 .

Iscrizioni ipotecarie cancellate dalla procedura:

- Iscrizione n. 944 del 07/03/2008  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto Notaio Ciuccarelli Francesco di Fermo in data 28/02/2008 rep. 28346/8414;

a favore : Banca Marche Spa .

- Iscrizione n. 1152 del 02/07/2013  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del Tribunale di Fermo in data 11/06/2013 rep. 531;

a favore : Banca di Credito Cooperativo Picena.

- Trascrizione n. 5880 del 11/07/2014  
Sentenza dichiarativa di fallimento, atto del Tribunale di Fermo in data 10/05/14 rep. 24;  
a favore : Massa dei creditori del fallimento XXXX

Non ci sono vincoli e/o oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.

In merito alla regolarità edilizia urbanistica si dichiara che il fabbricato ricade in Zona di Completamento B3, ed è stato edificato con le seguente pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 24 del 15/05/2008 , pratica n. 291/07, relativo alla costruzione di un edificio di civile abitazione in via Brodolini sul lotto di terreno individuato con le part. 212-359, oggi particella 1324;
- Permesso di Costruire per variante in corso d'opera n. 36 del 27/07/2010, pratica n. 120/2010.
- Le unità immobiliari sub 10 e 25, sono ancora allo stato grezzo ovvero prive delle finiture interne, pertanto sono sprovviste del certificato di agibilità.



Per il completamento dei lavori è necessario presentare una apposita pratica edilizia, ad ultimazione dei lavori si potrà richiedere l'agibilità.

Il fabbricato nel suo complesso non presenta difformità edilizie e urbanistiche.

Si precisa che per l'abitazione, sub 10, dal sopralluogo si è rilevato che nello stato di fatto non è presente l'antibagno così come previsto negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera (n. 36/2010). Piccola difformità che non impedisce la stipula dell'atto notarile di compravendita, in quanto l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione.

La piccola modifica potrà essere inclusa e recepita nella pratica edilizia che si dovrà presentare per l'ultimazione dei lavori, senza costi aggiuntivi. Nella peggiore delle ipotesi l'eventuale sanatoria avrà un costo forfettario pari ad € 1.000,00, mentre le spese tecniche saranno incluse nella pratica di ultimazione dei lavori.

#### Valutazione complessiva degli immobili.

Ai fini della valutazione delle unità immobiliari si è ricercato il più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato di un bene viene definito dagli Standard Europei di Valutazione, EVS1, come segue: *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data di valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Dall'analisi della definizione si evidenzia come per ricercare il valore più equo possibile bisogna che si verifichino diverse condizioni di mercato. La prima condizione è che deve esserci la cosiddetta “concorrenza perfetta” ovvero la presenza di molti acquirenti e altrettanti venditori, fenomeno difficilmente riscontrabile nel mercato immobiliare in quanto ogni bene immesso nel mercato si differenzia da un altro.

La seconda condizione è che deve essere escluso ogni regime di Monopolio o di Oligopolio. In ultimo deve essere individuato il segmento di mercato dove collocare il bene oggetto di stima. Il segmento di mercato si individua dai seguenti parametri: localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare e/o edilizia, le dimensioni, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e fase del ciclo immobiliare.

Il valore di mercato di un immobile si determina sempre per comparazione con altri immobili il più possibile simili, e una volta accertati i prezzi di riferimento, si devono applicare un insieme di analisi, correlazioni e/o comparazioni, ovvero valori marginali, che consentono di porre in

relazione il bene oggetto di stima con gli immobili di riferimento arrivando alla definizione del valore.

Descrizione della zona e delle caratteristiche dell'immobile.

L'immobile è ubicato in zona residenziale di recente sviluppo, primi anni 2000, in buona posizione commerciale, a metà strada tra Macerata e Civitanova Marche e nelle vicinanze dello svincolo della superstrada. L'area è ben servita da strutture commerciale e servizi di quartiere.

Il fabbricato costruito negli anni 2008-2010 si presenta in buone condizioni di manutenzione, e tutti gli appartamenti risultano abitati.

L'appartamento di piccola taglia, circa mq 53, con una sola camera, se da una parte può essere un vantaggio, per il basso costo complessivo, dall'altra limita l'interesse a persone singole o coppie senza figli.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, verificato che nella zona, dove ricade l'immobile oggetto di stima, non ci sono recenti compravendite di immobili simili. L'unica comparazione trovata con un immobile compravenduto di recente, ubicato nelle vicinanze, riporta un valore unitario pari ad €/mq 867,00.

Visti i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzie delle Entrate, che riportano:

- Abitazioni civili, normale, valore minimo €/mq 750 e massimo €/mq 1250;
- Abitazioni civili, ottimo, valore minimo €/mq 1400 e massimo €/mq 1650;

Sentite alcune agenzie immobiliari della zona e tecnici esperti del settore immobiliare, si ritiene di valutare l'immobile come segue:

Prezzo di riferimento per una abitazione finita = €/mq 1.350,00 al quale andranno detratti i costi per le opere di finiture, che si stimano pari a circa €/mq 350,00 .

Per il balcone e il garage si applicano i coefficienti di riduzione del 50%, rispetto al prezzo unitario.

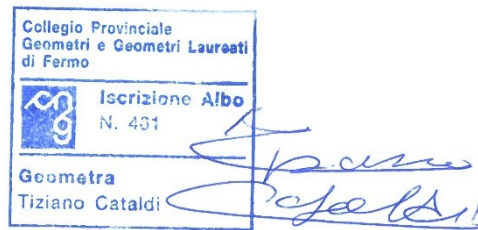
#### Valutazione

- Abitazione finita = mq 53,00 x €/mq 1350,00 = € 71.550,00
- Balcone = mq 13,00 x 0,50 = mq 6,50 x €/mq 1350,00 = € 8.755,00
- Garage = mq 23,50 x 0,50 = mq 11,75 x €/mq 1350,00 = € 15.862,50
- Sommano € 96.167,50
- A detrarre il costo per le finiture dell'appartamento, così  
come descritte nella relazione: mq 53,00 x €/mq 350,00 = € 18.550,00
- Totale valore stimato = € 77.617,50**

La valutazione complessiva, arrotondata, dell'appartamento allo stato grezzo, sito al piano Primo, individuato con il sub 10, e del garage, sito al piano S1, individuato con il sub 25, è pari ad **€ 77.600,00** , diconsi euro settantasettemilaseicento/00 .

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Geom. Tiziano Cataldi



Allegati:

- Elaborato grafico delle unità oggetto di stima;
- Visura catastale attuale;
- Visure catastali storiche;
- Elaborato planimetrico attuale;
- Estratto di mappa;
- Visura ipotecaria conservatoria RR.II. di Macerata;
- Permesso di Costruire rilasciati dal Comune di Morrovalle;
- Documentazione fotografica, sia esterna che interna al fabbricato;
- Visura OMI;
- Stralcio individuazione immobile di raffronto;