

TRIBUNALE DI FERMO



Sezione Fallimentare



Perizia di stima - beni IMMOBILI

Lotto: Via CURTATONE Montegranaro Fm



CURATORE

Avv. Alfredo Tacchetti

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Sara Marzialetti



il C.T.U.

Iscr. Albo CTU n.125/2009 - geom. Luca Evandri

## **TRIBUNALE di FERMO**

### **PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Fallimento n. 3/2021

- APPARTAMENTO P.1° con annessa cantina al P.T. – Fg 15 Part.316 Sub.12
  - GARAGE al P.T. – Fg 15 Part.316 Sub.17

Ubicazione: Via Curtatone n°33 Montegranaro - FM

*Ill.mo G.D.*

con la presente, sono ad inviarLe valutazione di stima, relativa alla procedura fall.re n°3/2021.

Nell'elaborato peritale, come da richiesta del Curatore fall.re Avv. Alfredo Tacchetti vengono visionati i luoghi e stimati i 2 beni immobili oggetto di stima onde consentirne la vendita.

#### PREMESSA

il sottoscritto geom. Luca Evandri iscritto all'Albo dei C.T.U. al n°125/2009 con studio tecnico in c.da Agelli n°24 – 63848 Petritoli (FM) a seguito di nomina formale procedeva allo

#### **Svolgimento dell'incarico**

Lo scrivente, ha potuto prendere visione della documentazioni e dei luoghi, con un numero adeguato di accessi e ciò -in accordo con la Curatela- ha determinato dunque una perizia di stima di tipo "comparativo".

Il sottoscritto ha potuto produrre opportuna documentazione effettuando accessi presso gli Uffici pubblici di competenza, per acquisire la documentazione utile all'espletamento dell'incarico, anche sulla scorta di quanto trasmesso dalla Curatela.

Inoltre sono state effettuate indagini di mercato mirate all'individuazione di informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

#### **Breve descrizione del lotto di vendita.**

Trattasi di due unità immobiliari che per praticità verranno di seguito descritte separatamente:

- Appartamento al P.1° con annessa cantina al P.T.                      Via Curtatone n°33 – Montegranaro FM
- Garage al P.T.    Via Curtatone snc - Montegranaro FM

Seppur catastalmente e fattivamente indipendenti, le stesse hanno la possibilità di essere messe in comunicazione internamente fra loro. Difatti sul luogo è presente un vano tecnico con “montacarichi” attualmente dismesso che le rende all’occorrenza comunicanti.

Tale circostanza renderebbe maggiormente ipotizzabile una vendita con soluzione di “lotto unico” che all’occorrenza potrebbe essere agevolmente frazionato.

#### Indagine catastale:

- |   |                  |               |
|---|------------------|---------------|
| • APPARTAMENTO P.1° con annessa cantina al P.T. | Fg 15 Part.316   | <b>Sub.12</b> |
| Categoria A/2 Classe 4      Sup. Catast. 197 mq | Rendita € 454,48 |               |
| • GARAGE al P.T.                                | Fg 15 Part.316   | <b>Sub.17</b> |
| Categoria C/6 Classe 3      Sup. Catast. 103 mq | Rendita € 218,46 |               |

#### Indagine Urbanistica e cenni storici

In data 17/02/2022, il sottoscritto inviava a mezzo pec al Responsabile dell’Urbanistica del Comune di Montegranaro FM, istanza per la verifica ed estrazione copia della documentazione urbanistica nonché regolarità ed agibilità degli immobili sopra citati. A tal fine, l’Ufficio Servizi Tecnici del Territorio Servizio Urbanistica di Montegranaro, rilasciava in data 08/03/2022 copia della seguente documentazione di cui se ne allega copia al presente fascicolo.

Elenco cronologico delle pratiche rilasciate e cenni storici

- LICENZA DI COSTRUZIONE prot.n°1945 del 27/04/1968 pratica 144/68  
Progetto per costruzione del fabbricato ad uso civile
- LICENZA DI COSTRUZIONE prot.3805 del 03/09/1969 prat.102/69  
Progetto per variante alla copertura in sede esecutiva della casa erigenda.
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA’ del 26/09/1973 con decorrenza dal 31/03/1971  
Collaudo Ing. Rocchetti Pierino 23/09/1970
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n°311 Reg.Condoni L.47/1985 – prat.238 del 24/02/86  
Sanatoria accordata in data 31/05/1996 “difformità estetiche varie e aumento superfici”
- PERMESSO DI COSTRUIRE n°2004/60 del 21/05/2004 prat.n.2003/560  
Frazionamento di u.i.u. ad uso laboratorio artigiano al p.seminterrato di edificio urbano.
- D.I.A. prot.13672 del 03/08/2005  
Opere di manut. straordinaria edificio (rifacim.copertura, intonaco esterno, tintegg.esterno, ecc)

- D.I.A. prot.4434 del 15/03/2006  
Variante al P.C. n°2004/60 del 21/05/2004 (modifiche su infissi, ecc.)
- D.I.A. prot.10215 del 19/06/2006  
Opere eliminazione barriere architettoniche con installazione piattaforma elevatrice e variazione destin. d'uso da laboratorio c/3 a garage c/6. Certificato collaudo finale prot.18818 del 24/11/2006.
- D.I.A. prot.12921 del 02/08/2006  
Modifica recinzione esistente. Prospetto est realizzaz. cordolo muratura h.20 e cancellata in ferro.

### **Conformità urbanistica**

Da un esame degli elaborati rilasciati dall'U.T.C. di Montegranaro, risultano alcune difformità sul posto, di seguito elencate.

Difformità sia interne che esterne all'appartamento Sub.12 ed al locale garage Sub.17. Tali difformità sono di natura pressoché planimetrica (lieve discostamenti alle tramezzature) e prospettiche (infissi / rettifica balconi).

Sanabilità delle opere: tali difformità sopra elencate, dovranno essere ripristinate mediante pratica edilizia in sanatoria, (salva approvazione del Competente U.T.C.) e successivo aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate per la nuova rendita e planimetria catastale.

Si ipotizza un importo complessivo per le pratiche di sanatoria e variazioni catastali di circa euro 10.000,00.

### **Descrizione e caratteristiche**

Le due unità in oggetto, rispettivamente appartamento Sub.12 al P.1° ed garage Sub.17 al P.T., sono inseriti all'interno di una palazzina di tipo civile sorta nel 1968 e recentemente ristrutturata nel 2005 situata nel Comune di Montegranaro (FM) in Via Curtatone n°33.

L'edificio, sorge in un contesto urbano, dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in cui sono presenti tutte le normali infrastrutture e servizi, quali: scuole primarie, supermercati, giardini pubblici, Chiesa, ecc...

Nel merito, se pur in un contesto urbanizzato, ha la caratteristica di essere inserito in una realtà di tipo "rurale-calzaturiero", tipica dei paesi dell'entroterra fermano.

### **L'APPARTAMENTO    Montegranaro Fm - Fg.15 Part.316 SUB.12**

L'appartamento descritto, è situato al piano primo di un edificio per civili abitazioni in Via Curtatone n°33 e si affaccia sui quattro punti cardinali.

Al piano soprastante confina con un'abitazione di tipo civile mentre al piano sottostante con unità immobiliari destinate a garage e cantine.

Proprio una di queste è legata all'unità immobiliare sub.12 oggetto, e si tratta di un locale di servizio accessibile esternamente di ridotta altezza e dimensioni situato al P.T.. Lo stesso ha destinazione di locale di sgombero e seppur denominato urbanisticamente "cantina" non ha né areazione naturale né luce diretta.

Esternamente l'edificio è rifinito con mattoncini di colore rosso, montati a "faccia-vista" con tapparelle in pvc chiaro.

La sua struttura portante è mista e in c.a., internamente i locali si presentano tutti in buone condizioni di conservazione e le finiture interne sono le seguenti:

- pavimenti in marmo, e scaglie di marmo
- rivestimenti e pavimenti in ceramica per bagni e cucina;
- pareti rifinite con intonaco civile tinteggiate di colore bianco,
- porte in legno
- infissi in legno "senza vetri termici"
- impianto riscaldamento, caldaia a metano - allocata locale esterno "sottoscala P.T."
- termosifoni "prevalenza ghisa"
- impianto allarme presente e disattivato (in quanto di altra Ditta al piano superiore)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- video-citofono
- vano con impianto elevatore, attualmente disattivato.

Se ripristinato può scendere al piano terra nell'unità Sub.17

### **IL GARAGE      Montegranaro Fm - Fg.15 Part.316 SUB.17**

Il garage in oggetto è situato al piano terra dell'edificio in questione ed ha accesso indipendente da Via Curtatone ed eventuale accesso interno dall'appartamento Sub.12 qualora ripristinato l'impianto elevatore oggi disattivato.

E' utilizzabile come garage-autorimessa ed ha una conformazione in pianta ed un ampio vano di ingresso tale, da essere adatto alla custodia di più auto o mezzi da lavoro vista la sua lunghezza di circa 12 mt.

Le finiture interne sono le seguenti: pavimentazione in piastrelle, intonaco civile e finitura con tinteggiatura chiara, serranda d'ingresso in pvc di tipo "sezionabile", infissi in pvc ed illuminazione al neon.

### **STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**

#### **Criteri di stima:**

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento utilizzato è il metodo comparativo e la stima consiste nel confrontare i due immobili con appartamenti e garage simili di

cui si conoscono i prezzi di mercato (valori reperibili sul luogo e dai principali listini di riferimento “Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate 2° semestre 2021”) sulla base del parametro della superficie catastale.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

**i** Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegalfo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risentito dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTEGRANARO

Fascia/zona: Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1700	L	3,6	5	L
Abitazioni civili	NORMALE	860	1150	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	980	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1450	L	3	4,3	L
Autorimesse	NORMALE	440	590	L	1,3	1,7	L

Comune di Montegranaro FM – Via Curtatone, 33				
Ubicazione catastale	Descrizione	Superf.cat. mq	valore €/mq	valore bene
Foglio 15 Part. 316 SUB. 12	Appartamento al P.1° con locale sgombero P.T.	mq 197	€/mq 860	€ 169.420,00
Foglio 15 Part. 316 SUB. 17	Garage al P.T.	mq 103	€/mq 440	€ 45.320,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA €</b>				<b>€ 214.740,00</b>

Restando a disposizione per ogni ulteriore o eventuale integrazione alla presente, si inviano distinti saluti.

Petricoli, 19/04/2022

Il C.T.U.n°125/2009 Geom. Luca Evandri



