

TRIBUNALE DI FERMO



Sezione Fallimentare

PERIZIA DI STIMA

“--- OMISSIS ---”

Reg.fall.35/2019

CURATORE

Avv. Valentina Buccioni

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. 35/2019 Reg. Fall. – --- Omissis ---)

19 UNITA' IMMOBILIARI:

(10 appartamenti – 7 garage – 2 posti auto)

Via Michelangelo – PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

Egr. G.D. Dott.ssa Sara Marzialetti Con

la presente,

sono ad inviarLe valutazione di stima, relativa alla procedura fall.re n°35/2019 della Ditta --- Omissis --- con sede in ----- (FM)

nell'elaborato peritale, come da Vs richiesta vengono visionati e stimati tutti i beni immobili in capo alla Società fallita 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) veniva nominato ed incaricato per la redazione della perizia di stima di stima in data 09/12/2019;

Svolgimento dell'incarico

Lo scrivente, a causa delle misure imposte dal Governo per il contenimento del Covid-19 ha potuto prendere visione dei luoghi, con un numero limitato di accessi presso gli immobili in questione e ciò -in accordo con la Curatela- ha determinato dunque una perizia di stima di tipo sintetico-comparativo.

Comunque il sottoscritto ha potuto produrre adeguata documentazione fotografica nonché effettuare gli accessi presso gli Uffici pubblici di competenza per acquisire la documentazione utile all'espletamento dell'incarico.

In particolare sono stati eseguiti degli accessi presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate, per acquisire le visure plano-catastali degli immobili, e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Porto Sant'Elpidio, per estrarre le agibilità edilizie reperibili negli archivi comunali.

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

Descrizione dell'immobile.

L'edificio si trova nel territorio comunale di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Michelangelo. Il fabbricato, di tipo residenziale, al piano sottostrada è utilizzato con locali di natura garage e deposito, mentre per i restanti piani (piano terra, primo e secondo) sono adibiti ad appartamenti in parte completati ed in parte da ultimare al 80%. Il terzo (ed ultimo) piano risulta, invece, essere catastalmente di un'altra proprietà.

Descrizione del contesto circostante.

Esternamente si presenta con finiture di buon livello, e architettonicamente l'edificio si potrebbe catalogare nella fascia medio-alta; il contesto circostante, in parte costituito da edifici non residenziali, purtroppo non ne fa risaltare le qualità.

Via Michelangelo, difatti, è una parallela alla Strada Statale 16 e linea ferroviaria, non distante sia dal Centro di Porto Sant'Elpidio che dal lungomare "sud".

Proprio per la sua vicinanza al mare ed ai servizi connessi (quali pista ciclabile, chalet, ecc..), le unità stimate e destinate ad appartamenti hanno tendenzialmente la vocazione, per via del metraggio e della loro ubicazione, ad essere utilizzate potenzialmente come "seconda casa".

Descrizione della destinazione di utilizzo e categoria catastale

A livello catastale le unità stimate sono censite nelle opportune categorie di riferimento e dall'esame dei luoghi, risultano appropriate in vista del loro futuro utilizzo.

Tuttavia, si consiglia una rivisitazione catastale dell'immobile, special modo negli appartamenti ancora in "corso di costruzione", al fine di attribuire detta categoria catastale, più consona ed economicamente più vantaggiosa.

Cenni storici e titoli edilizi autorizzativi

A seguito della richiesta avanzata all'Ente per l'estrazione di tutti i titoli edilizi riguardanti le unità in esame, si propone di seguito una sintesi storica desunta dalla documentazione fornita.

In data 13/05/2021, veniva fornito elenco dei titoli relativamente al fabbricato interessato (avente come identificativo il n°1031):

Richiedente: --- OMISSIS ---

- Licenza 1132/68 del 31/01/1968 per realizzazione di una serra;
- Richiesta prot.6007 del 02/07/1968 di modifica al progetto della serra autorizzato con Lic.edilizia n1132/68;

- Condono prot.7490 del 30/04/86, adozione provvedimento n.1804 del 14/12/2002 per cambio destinazione p.terra da serra a laboratorio – modifiche dei prospetti e formazione di camino – realizzazione piano interrato ad suo cantina (*cartaceo riscontrabile identif.1031*);

Agibilità dei locali:

Richiedente: --- OMISSIS ---

- Permesso di costruire n.1105 del 19/09/2008 per realizzazione di nuovo edificio residenziale; *(cartaceo riscontrabile all'identificativo 1031)*
- Scia prot.28469 del 21/10/2011, varianti al P.di Costr.1105 del 19/09/2008 – provvedimento del 11/11/2011;
- Permesso di costruire n.1782 del 29/02/2012 varianti ai lavori di realizzazione nuovo edificio mediante demolizione di quello esistente e ampliamento ai sensi della L.R.22/09; *(cartaceo riscontrabile all'identificativo 1031);*
- Comunicazione ultimazione lavori e richiesta agibilità pervenuta al prot. 29116 del 27/10/2011 relativamente ai subb.12-16-18-19-24-25 part.277 fg.21 “si evince l'assenza di risposta dell'Ente con certificato di Rilascio di agibilità”. *(cartaceo riscontrabile all'identificativo 1031).*

Descrizione delle singole unità oggetto di stima:

Data la localizzazione delle unità immobiliari oggetto di stima, tutte all'interno della stessa palazzina ed uniformemente distribuite, dal piano interrato al piano secondo, si può ipotizzare come soluzione ottimale una sola proposta mirata all'unico lotto di vendita,

ma per meglio incontrare le esigenze e le variabili di mercato, in accordo con la Curatela, di seguito vengono descritte ed elencate analiticamente le singole unità, al fine di opzionare la futura vendita:

- elenco delle u.i.u. divisa per **lotti di vendita**: (10 appartamenti – 7 garage – 2 posti auto):

LOTTI DI VENDITA:**I. LOTTO Sub. 9 (GARAGE p.sottostrada)**

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 9 – Porto Sant'Elpidio (FM).

Categoria catastale: C/6 Garage

Sup.vendibile: 28 mq

Stato dei luoghi: Libero e non ammobiliato, manca di serranda d'ingresso.

Agibilità dei locali: Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

II. LOTTO Sub. 10 (GARAGE p.sottostrada)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 10 – Porto Sant'Elpidio (FM).

Categoria catastale: C/6 Garage

Sup.vendibile: 17 mq

Libero e non ammobiliato, manca di serranda d'ingresso.

Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

III. LOTTO Sub. 11 (GARAGE p.sottostrada)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 11 – Porto Sant'Elpidio (FM).

Categoria catastale: C/6 Garage Piano S.1

Sup.vendibile: 36 mq

Stato dei luoghi: Libero e non ammobiliato, manca di serranda d'ingresso.

Agibilità dei locali: Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

IV. LOTTO Sub. 12 (GARAGE p.sottostrada)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 12 – Porto Sant'Elpidio (FM).

Categoria catastale: C/6 Garage Piano S.1

Sup. consistenza: 24 mq

Stato dei luoghi: Libero e non ammobiliato, possiede serranda basculante.

Agibilità dei locali: "Richiesta al Comune P.S.E. prot. nr.29116 del 27/10/2011".

V. LOTTO Sub. 13 (GARAGE p.sottostrada)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 13 – Porto Sant'Elpidio (FM).

Categoria catastale: C/6 Garage Piano S.1

Sup.vendibile: 23 mq

Stato dei luoghi: Libero e non ammobiliato, manca di serranda d'ingresso.

Agibilità dei locali: Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

VI. LOTTO Sub. 14 (GARAGE p.sottostrada)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 14 – Porto Sant'Elpidio (FM).

Categoria catastale: C/6 Garage Piano S.1

Sup.vendibile: 28 mq
Libero e non ammobiliato, manca di serranda d'ingresso.

Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

VII. LOTTO Sub. 16 (GARAGE p.sottostrada)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 16 – Porto Sant'Elpidio (FM).

Categoria catastale: C/6 Garage Piano S.1

Sup.vendibile: 17 mq

Stato dei luoghi: Libero e non ammobiliato, manca di serranda d'ingresso.

Agibilità dei locali: "Richiesta al Comune P.S.E. prot. nr.29116 del 27/10/2011".

VIII. LOTTO Sub. 17 (APPARTAMENTO p.terra)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 17 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Categoria catastale: A/2 Appartamento

Superf.catastale: 60 mq

Stato dei luoghi: Libero – appartamento da ultimare - finito all'80%.

Agibilità dei locali: Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

IX. LOTTO Sub. 18 (APPARTAMENTO p.terra)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 18 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Categoria catastale: A/2 Appartamento

Superf.catastale: 51 mq

Stato dei luoghi: Libero e non ammobiliato.

Agibilità dei locali: "Richiesta al Comune P.S.E. prot. nr.29116 del 27/10/2011".

X. LOTTO Sub. 19 (APPARTAMENTO p.terra)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 19 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Categoria catastale: A/2 Appartamento

Superf.catastale: 53 mq

Libero e non ammobiliato, INCLUDE locale di deposito di mq 3,60 al P.Sottostrada.
"Richiesta al Comune P.S.E. prot. nr.29116 del 27/10/2011".

XI.

LOTTO Sub. 20 (APPARTAMENTO p.terra)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 20 – Porto Sant’Elpidio (FM)

Categoria catastale: A/2 Appartamento

Superf.catastale: 126 mq

Stato dei luoghi: Libero – appartamento da ultimare - finito all’80%.

Agibilità dei locali: Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

XII.

LOTTO Sub. 21 (POSTO AUTO scoperto - fronte strada Via Michelangelo)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 21 – Porto Sant’Elpidio (FM)

Categoria catastale: C/6 Posto auto scoperto

Sup.vendibile: 10 mq

Stato dei luoghi: Libero.

Agibilità: L’u.i.u. non è menzionata nella richiesta di certificato di agibilità sopra citata.

XIII.

LOTTO Sub. 22 (POSTO AUTO scoperto - fronte strada Via Michelangelo)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 22 – Porto Sant’Elpidio (FM)

Categoria catastale: C/6 Posto auto scoperto

Sup.vendibile: 10 mq

Stato dei luoghi: Libero.

Agibilità: L’u.i.u. non è menzionata nella richiesta di certificato di agibilità sopra citata.

XIV.

LOTTO Sub. 23 (APPARTAMENTO p.primo)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 23 – Porto Sant’Elpidio (FM)

Categoria catastale: A/2 Appartamento
Sup.catastale: 79 mq
Libero – appartamento da ultimare - finito all'80%.
Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

XV. LOTTO Sub. 24 (APPARTAMENTO p.primo)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 24 – Porto Sant'Elpidio (FM)
Categoria catastale: A/2 Appartamento
Sup.catastale: 57 mq
Stato dei luoghi: Libero e non ammobiliato INCLUDE locale di deposito di mq 3,60 al P.Sottostrada.
Agibilità dei locali: "Richiesta al Comune P.S.E. prot. nr.29116 del 27/10/2011".

XVI. LOTTO Sub. 25 (APPARTAMENTO p.primo)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 25 – Porto Sant'Elpidio (FM)
Categoria catastale: A/2 Appartamento
Sup.catastale: 86 mq
Stato dei luoghi: Libero e non ammobiliato.
Agibilità dei locali: "Richiesta al Comune P.S.E. prot. nr.29116 del 27/10/2011".

XVII. LOTTO Sub. 26 (APPARTAMENTO p.secondo)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 26 – Porto Sant'Elpidio (FM)
Categoria catastale: A/2 Appartamento
Sup.catastale: 78 mq
Stato dei luoghi: Libero – appartamento da ultimare - finito all'80%.
Agibilità dei locali: Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

XVIII. LOTTO Sub. 27 (APPARTAMENTO p.secondo)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 27 – Porto Sant'Elpidio (FM)

Categoria catastale: A/2 Appartamento

Sup.catastale: 56 mq

Libero e non ammobiliato.

Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

XIX.

LOTTO Sub. 28 (APPARTAMENTO p.secondo)

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterno 28 – Porto Sant’Elpidio (FM)

Categoria catastale: A/2 Appartamento

Sup.catastale: 86 mq

Stato dei luoghi: Libero – appartamento da ultimare - finito all’80%.

Agibilità dei locali: Il locale non è in possesso del certificato di agibilità.

XX.

LOTTO UNICO – VENDITA IN BLOCCO 19 unità immobiliari.

Lotto unico, comprensivo di tutti i subalterni accertati e di seguito elencanti e omnicomprensivi dei beni comuni e spazi di servizio, come riportato nell’elaborato planimetrico catastale:

Dati catastali: Foglio 21 Particella 277 Subalterni 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 – Porto Sant’Elpidio (FM)

Categoria catastale: A/2: Appartamenti n°10, C/6: Garage n°7, e Posti Auto n°2

Sup.catastale: varia mq (vedi tabella)

Agibilità dei locali: “Richiesta al Comune P.S.E. prot. nr.29116 del 27/10/2011” relativamente ai Subalterni: 12 – 16 – 18 – 19 – 24 e 25.

Comune di Porto Sant'Elpidio - IMMOBILE Foglio 21 Particella 277

Lotto n°	sub.	descrizione dell'immobile	Superfici mq	valore €/mq	valore immobile
I	9	GARAGE Piano sottostrada	28	450,00	12.600
II	10	GARAGE Piano sottostrada	17	450,00	7.650
III	11	GARAGE Piano sottostrada	36	450,00	16.200
IV	12	GARAGE Piano sottostrada	24	600,00	14.400
V	13	GARAGE Piano sottostrada	23	450,00	10.350
VI	14	GARAGE Piano sottostrada	28	450,00	12.600
VII	16	GARAGE Piano sottostrada	17	450,00	7.650
VIII	17	APPARTAMENTO Piano terra con corte esclusiva	60	900,00	54.000
IX	18	APPARTAMENTO Piano terra con corte esclusiva	51	1.300,00	66.300
X	19	APPARTAMENTO Piano terra con corte esclusiva	53	1.300,00	68.900
XI	20	APPARTAMENTO Piano terra con corte esclusiva	126	900,00	113.400
XII	21	POSTO AUTO Fronte strada Via Michelangelo	10	200,00	2.000
XIII	22	POSTO AUTO Fronte strada Via Michelangelo	10	200,00	2.000
XIV	23	APPARTAMENTO Piano primo	79	900,00	71.100

XV	24	APPARTAMENTO Piano primo	57	1.300,00	74.100
XVI	25	APPARTAMENTO Piano primo	86	1.300,00	111.800
XVII	26	APPARTAMENTO Piano secondo	78	900,00	70.200
XVIII	27	APPARTAMENTO Piano secondo	56	1.300,00	72.800
XIX	28	APPARTAMENTO Piano secondo	86	900,00	77.400
TOTALE VALORE DI STIMA €					€ 865.450,00

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

Petritoli, 31 Agosto 2021

il c.t.u. n°125/2009 _ geom. Luca Evandri



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Fermo

 Iscrizione Albo
N. 870

Geometra
Luca Evandri