

TRIBUNALE DI FERMO



Sezione Fallimentare



Perizia di stima - beni IMMOBILI

Lotto: Via UMBRIA snc, 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

- LABORATORIO Fg.15 Part.49 Sub.2 e unità in corso di costruz. Sub.3

Ubicazione: Via UMBRIA snc 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 il bene immobile 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 congiuntamente:

- LABORATORIO ARTIGIANO al P.T. Via UMBRIA snc – Montegranaro FM
- UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE al P.1°P.2°P.3° Via UMBRIA snc - Montegranaro FM

Seppur catastalmente indipendenti, le stesse sono connesse fra loro da un vano scala interno che le rende comunicanti.

Tale circostanza presenterebbe maggiormente ipotizzabile una vendita con soluzione di “lotto unico” che all’occorrenza potrebbe essere difficilmente frazionabile.

#### **Indagine catastale:**

- LABORATORIO al P.T. Fg 15 Part.49 **Sub. 2**  
Categoria: C/3 Classe 3 Rendita € 1.398,15
  
- UNITA’ IN CORSO DI COSTRUZIONE Fg 15 Part.49 **Sub.3**  
Categoria: In corso di costruz. Rendita ----

#### **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.

Si richiamano di seguito i titoli edilizi principali dell’immobile in esame

- Concessione Edilizia prot. 641 del.09/11/1980 Prat.n°22/79 “Lavori di nuova costruzione”
- Pratica ed. n°105/78
- Pratica ed. n°127/81
- Pratica ed. n°154/85
- Pratica ed. n°12/92
- Pratica ed. n°214/96 prot.14339 del 03/09/96 “Completamento porz.fabbricato esistente – sospesa”
- Sanatoria di opere ed.abusive Prot.n°13606 – Prat.149 del 01/03/95 prot.3344 rilasciato il 06/08/97.
- Autorizzazione di Abitabilità al solo piano terra del 09/04/1986, di cui al Certificato di rispondenza costruzioni in zona sismica n°2281 del 16/05/1983.

#### **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'unità Sub.2 ed al Sub.3. Tali difformità sono di natura pressoché plano-volumetriche.

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 15.000,00.

Si consiglia la demolizione delle volumetrie eccedenti, in particolar modo la superfetazione edilizia abusiva presente al piano terra di 12 metri cubi con copertura in amianto. Costo pratica demolizione e smaltimento circa euro 5.000,00.

Sempre sullo stesso prospetto si ravvisano alcuni discostamenti nel rispetto dei distacchi dai confini e delle altezze dei fronti, tale aspetto dovrà essere valutato nel campo dell'applicazione del DPR 380/2001 e delle tolleranze adottabili.

### **Descrizione e caratteristiche**

Le due unità in oggetto, rispettivamente laboratorio artigianale Sub. 2 al P.T e unità in corso di costruzione ai piani superiori sono inseriti all'interno di una struttura di tipo "civile-artigianale" sorta nel 1980 con la finalità di essere adibito a opificio artigianale al piano terra ed alloggio ai piani superiori.

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 interconnessioni. Nel breve raggio di 500 mt/1000 mt sono raggiungibili la maggior parte dei servizi principali che offre la Città di Montegranaro Fm.

Nello specifico il contesto circostante -mediamente urbanizzato- ha la caratteristica di essere inserito in una realtà di tipo "calzaturiero" ben avviata, tipica dei paesi dell'entroterra fermano.

### **Descrizione dei beni    Montegranaro Fm - Fg.15 Part.49 SUB.2 e 3**

Le due unità Sub.2 e Sub.3, sono accessibili da Via Umbria per mezzo di accesso carrabile con cancello manuale ed ampia corte in gran-parte asfaltata.

Al piano terra il laboratorio Sub.2 si presenta per la sua maggior parte con destinazione a locali adibiti alla manifattura delle orlatrici, tagliatori e servizi igienici. La restante porzione - di circa 50 mq - è adibita ad uffici.

Esternamente l'edificio non è completato se non nella sola porzione al P.T. dove la finitura è in parte ad intonaco civile non tinteggiato ed in parte in calcestruzzo a faccia-vista.

Per il P.1, P.2 e P.3 "in corso di costruzione" la finitura esterna è di tipo standard a blocchi forati e colonne in c.a. dove è mancante la rifinitura esterna dell'intonacatura, l'eventuale isolamento gli infissi e quant'altro per dare l'opera ultimata. La sua struttura portante è in calcestruzzo armato, e gli intradossi dei solai si presentano a vista in quanto anch'essi non rifiniti.

Dettagli del laboratorio:

- pavimentazione al quarzo su superfici laboratorio;
- pavimentazioni e rivestimenti in ceramica per uffici e i due servizi igienici personale;
- pareti rifinite con intonaco civile tinteggiate di colore bianco;
- porte in pvc;
- infissi esterni in alluminio;
- serranda sezionabile in pvc;
- impianto riscaldamento, caldaia a metano - allocata locale ufficio;
- termosifoni "alluminio";
- impianto aspirazione;
- impianto idrico;
- impianto elettrico;

Fatte salve le opere di manutenzione straordinaria all'impiantistica ed agli ambienti -dovuta alla sospensione di un attività in corso- il laboratorio e gli spazi direzionali hanno conservato il loro stato di origine d'impiego e si presentano in buono stato di conservazione.

### **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 il bene con laboratori artigianali 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.

Al valore predetto del laboratorio Sub.2 vanno sommati la restante porzione di edificio "in corso di costruzione Sub.3" e la corte del fabbricato con gli eventuali altri spazi non sommati al laboratorio.

Si precisa che attualmente (per unità in corso di costruzione) non sono reperibili riferimenti di mercato da utilizzarsi per comparazioni -vedasi "valori O.M.I. Agenzia delle Entrate" né vi è un andamento di mercato attivo in zona per beni simili. Pertanto il sottoscritto non potendo eseguire il tradizionale metodo comparativo basato sul prezzo di mercato al mq si è basato sulla propria esperienza affidandosi ai costi di costruzione per beni simili. Per questo motivo, si stima che il valore restante – unità in corso di costruzione e corte e altri spazi - sia equiparabile ad 1/3 del valore del laboratorio.

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 risulta sensibilmente sismico 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: Produttiva


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	270	360	L	1,5	1,9	L
Capannoni tipici	Ottimo	360	500	L	1,9	2,7	L
Laboratori	NORMALE	600	810	L	2,9	4,1	L

LOTTO UNICO - Comune di Montegranaro FM – Via UMBRIA Snc				
Ubicazione catastale	Descrizione	Superf.cat. mq	valore €/mq	valore bene
Foglio 15 Part. 49 sub. 2	<u>Laboratorio</u>	mq 403	€/mq 600	€ 241.800,00
Foglio 15 Part. 49 sub.3	<u>Unità in corso di costr.</u> - Corte esterna - altri spazi			€ 80.600,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA €</b>				<b>€ 322.400,00</b>


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

Petritoli, 19/04/2022

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