

TRIBUNALE DI FERMO

Fallimento n° 40-1/2017 * n° 40-2/2017 * 40/3-2017 Sentenze n°. 6-7-8 del 28/01/2019.

Giudice Delegato: Dott.ssa Marzialelli Sara.

Curatore: Avv. Paolo Cerolini

Perito Estimatore: Geom. Roberto Carafa.

A PREMESSA

- che ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura fallimentare lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che in data 25.09.2021 alle ore 11:30 si è recato presso gli immobili siti in Ancona, Frazione Sappanico e, presente sul posto, c'era il Signor Smerilli Damiano che è rimasto sino al termine del sopralluogo e dei rilievi fotografici e di misurazione;
- che in data 30.09.2021 alle ore 15:00 si è recato presso gli immobili siti in Monte Urano e, presente sul posto, c'era il Signor Smerilli Damiano che è rimasto sino al termine del sopralluogo e dei rilievi fotografici e di misurazione;
- che successivamente in data 1.10.2021, 22.10.2021, 23.10.2021 e 25.10.2021 sono stati ultimati i sopralluoghi presso gli immobili di Monte Urano, Pedaso e Sant'Elpidio a Mare;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.

1 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A FALLIMENTO.

Alla data odierna i beni oggetto di fallimento appartengono:

LOTTO N. 5

sito in Monte Urano, Piano Seminterrato, con accesso da Via Cagliari (catastalmente dalla Via Incancellata 31) di proprietà del

Foglio 9 particella 18 sub 8. – Laboratori per arti e mestieri

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	18	8			C/3	I	135 m²	Totale: 177 m²	Euro 472,30



CONFINI:

Bene confinante a Nord con la particella n. 17 di proprietà COMUNE DI MONTE URANO con sede in MONTE URANO (AP), proseguendo in senso orario ad Est con la particella n. 317 proprietà Settimi Sandra e Smerilli Damiano, a Sud con la particella n. 20 proprietà Smerilli Francesco e ad Ovest con Via Incancellata, tutte del foglio 9.

Lotto così composto:

- Laboratorio al Piano Seminterrato 1° avente una superficie lorda di 172,00 mq. oltre ad accessori per mq. 10. Il Laboratorio forma un unico corpo con la particella 317.

PERTINENZE: Dall'elaborato planimetrico del 26.02.1990 risultano comuni le seguenti pertinenze:
Sub 1 = B.C.N.C. Corte.

L'unità oggetto di perizia è un laboratorio facente parte di una palazzina con destinazione mista, residenziale e artigianale, autorizzata con Licenza di costruzione n. 704 del 9.10.1962 e successive varianti rilasciate al Signor. La zona, completamente urbanizzata e situata poco distante dal centro, si sviluppa lungo la strada provinciale 30 che collega il territorio di Sant'Elpidio a Mare con la zona industriale di Campiglione di Fermo.

L'edificio in esame, di forma rettangolare, non recintato, è una struttura in cemento, elevata a

quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Oggetto di interesse è il piano seminterrato che è parte di un unico Laboratorio con la particella 317. L'accesso al Laboratorio è consentito proprio attraversando la particella 317 da Via Cagliari, ma la divisione dei due blocchi non è complicata dovendo realizzare solo alcune pareti in cartongesso. L'accesso è consentito tramite porta laterale.

Il locale, di altezza interna pari a ml. 3,65 è quasi completamente destinato a magazzino con pareti tinteggiate, pavimenti in gres di vecchia fattura, impiantistica essenziale per l'uso.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione delle unità immobiliari **(Allegato 2)**.

In riferimento all'agibilità è stata rintracciata solo quella relativa alla sopraelevazione.

Relativamente agli immobili del LOTTO N. 4 e LOTTO N. 5.

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano, anche a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 13.09.2021, le pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di perizia sono state le seguenti:

IMMOBILE IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 9 FOGLIO 18			
Titolo	Pratica o Protocollo	Data	Oggetto
-----	704/s.d.	09/10/1962	Licenza di costruzione per la nuova costruzione di laboratorio e abitazione a nome di Smerilli Damio.
-----	825	10/06/1965	Licenza di costruzione in Variante.
300/1966	-----	04/02/1970	Autorizzazione di Abitabilità.
-----	2262	21/09/1966	Licenza di costruzione in Variante.
-----	3158	15/03/1967	Licenza di costruzione per ampliamento del laboratorio edificio sito in Via Cagliari.
-----	523	15/03/1967	Licenza di costruzione di variante alla Copertura dell'edificio.
-----	2238	31/08/1976	Licenza di costruzione in Variante.
59	198/97	27/07/1984	Concessione Edilizia per modifiche alla copertura con contestuale cambio di destinazione di locale sottotetto ad uso di civile abitazione.
107	7742/7528	15/07/1988	Autorizzazione edilizia per opere di tinteggiatura esterna.
300/92	16/8	06/02/1992	Autorizzazione per sistemazione area di pertinenza e installazione di n. 2 cancelli più asfaltatura.
17	7228	25/06/1993	Autorizzazione Edilizia per sostituzione infissi, rifacimento impianto termoidraulico, pavimenti di parte del piano terra.

Da quanto accertato tramite rilievi effettuati sul posto, sulla scorta della documentazione fornita e reperita dal sottoscritto e dall'incontro con i tecnici del Comune di Monte Urano, è emerso quanto segue:

L'appartamento identificato con il subalterno 4 della particella n. 18 è servito da un'ampia terrazza che serve da copertura al laboratorio sottostante e non è rappresentata nelle planimetrie sia catastali che urbanistiche.

LOTTO 5

Foglio 9 particella 18 sub 8.

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Ragguaglio	Mq. virtuali
1	1	Laboratorio	SI	S1	172,00	100%	172,00
	2	Blocco wc	NO	S1	10,00	50%	5,00
			Totale				177,00

La Superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL (Superficie esterna lorda) misura complessivamente mq. 182,00.

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 177,00.**

LOTTO 5

sito in Monte Urano, Piano Seminterrato, con accesso da Via Cagliari (catastralmente dalla Via Incancellata 31) di proprietà del

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 177,00	€. 300,00	€. 53.100,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 53.100,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 53.000,00** in c.t..

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO 5

€. 53.000,00 per la quota di 9/18

€. 26.500,00 in

c.t.

(Euro ventiseimilacinquecento/00)