

PERIZIA DI STIMA

FALLIMENTO:

R.F. n. 2-2/2018

GIUDICE DELEGATO

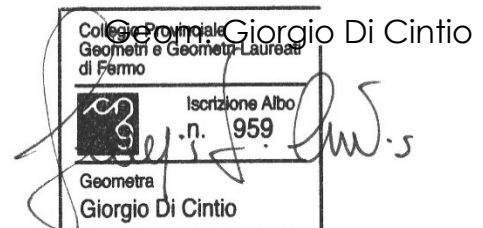
Dott.ssa Marzialetti Sara

CURATORE:

Dott.ssa Cicalè Lucia

Fermo, lì 11.09.2025

PERITO ESTIMATORE



SOMMARIO

- I. Premessa
- II. Sopralluoghi
- III. Identificazione dei beni
- IV. Stima dei beni immobili
- V. Allegati

Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Marzialetti Sara - sezione fallimentare
del Tribunale di Fermo:

I. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giorgio Di Cintio, residente a Santa Vittoria in Matenano (FM) in Corso Giacomo Matteotti n. 17, C.F.: DCNGRG93P13A462A, P.IVA: 02228510448, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Fermo al n. 959, in qualità di perito estimatore, su incarico del curatore fallimentare Dott.ssa Lucia Cicalè, redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà della fallita

II. SOPRALLUOGHI

In data 17.03.2022 e 23.04.2024 sono stati eseguiti i sopralluoghi per l'accertamento ed il rilevamento diretto dello stato di fatto degli immobili, ed in data 25.03.2025 è stato eseguito accesso agli atti presso lo sportello urbanistica del Comune di Montegranaro per l'acquisizione delle pratiche edilizie depositate e la verifica della conformità edilizio/urbanistica - All. n. 6.

In tali circostanze, sono stati visionati e fotografati i beni oggetto della presente valutazione.

III. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione, siti nel Comune di Montegranaro, appartengono alla fallita

e sono costituiti da locale commerciale ubicato al piano terra di edificio residenziale sito in via Trieste snc, distinto al nuovo catasto edilizio urbano con la particella 155 subalterno 4 del foglio di mappa 18.

L'identificazione dei beni è avvenuta mediante ricerca catastale in ambito nazionale effettuata sulla fallita , ed informazioni fornite dal curatore.

IV. STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLA FALLITA CUINI IDA

Gli immobili sono ubicati all'interno della stessa porzione dell'edificio residenziale con accesso esclusivo da Via Trieste snc.

IV.I Descrizione generale dell'edificio

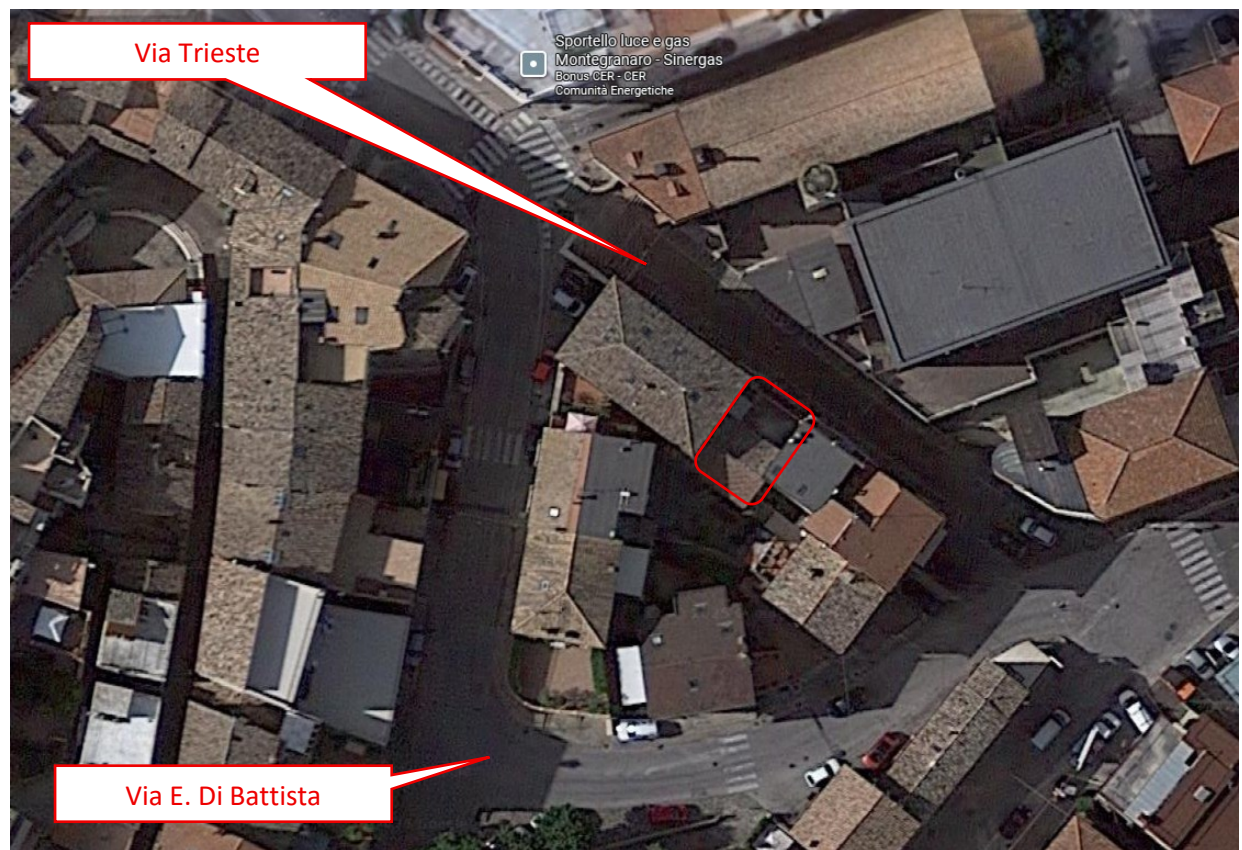
L'edificio sito in Via Trieste, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al Foglio 18 con la Particella 155 sub 4, ricade in "zona B – residenziale di completamento" del Vigente P.R.G., ed è destinato ad uso commerciale.

L'immobile è ubicato nei pressi del centro storico della cittadina, ove si possono trovare gli essenziali servizi pubblici, in posizione centrale.

Il fabbricato risulta essere di remota costruzione ed è posizionato all'interno di un aggregato, costituito da più unità immobiliari aventi la stessa tipologia ed epoca di realizzazione. La costruzione si sviluppa su 3 livelli fuori terra.

Esso prospetta ad Est il fronte maggiore, ove è situato l'accesso principale che si affaccia su Via Trieste. A Nord e Sud invece è contiguo con altri edifici adiacenti di diversa proprietà (immobili con strutture di tipo ordinario e senza

Vista satellitare area capoluogo



(in rosso l'edificio in esame)

IV.II Descrizione dei beni oggetto di stima

Il locale commerciale (originariamente negozio/macelleria), distinto con il Sub 4, sito al piano terra è composto da un unico locale e da un bagno e anti-bagno oltre alla centrale termica esterna (indipendente). L'altezza di interpiano è variabile in quanto i locali si sviluppano su due livelli distinti. La porzione del locale commerciale antistante l'ingresso e il bagno con anti-bagno hanno un'altezza di circa 2.5 mt, mentre la restante parte degli ambienti ha un'altezza di circa 3.1 mt.

Gli affacci dell'immobile rientrano nella normalità, in quanto si considerano senza particolari caratteristiche di pregio, come anche per la panoramicità caratterizzata da vedute ordinarie.

La luminosità degli immobili è scarsa in quanto, l'esposizione, la prossimità ai palazzi limitrofi e la contiguità per le pareti Nord, Sud ed Ovest ad altri edifici, rendono necessario l'uso dell'illuminazione artificiale per la maggior parte delle ore diurne e nella quasi totalità degli ambienti.

Gli interni, i servizi, le finiture e gli impianti tecnologici degli appartamenti sono da considerarsi di tipo economico. Essi, seppur mantenuti ordinariamente costantemente nel tempo, sono vetusti e di scarsa qualità. La dotazione degli impianti tecnologici è minima, in quanto sono presenti: l'impianto elettrico, ed idrico-sanitario. Non si sono rilevati impianti gas, di riscaldamento, videocitofonici, allarme anti-intrusione o di condizionamento.

In generale all'interno dei locali si rileva che:

- Gli infissi interni ed esterni sono obsoleti, in quanto originari e dunque privi di vetro termico, guarnizioni e dotati di ferramenta dei serramenti usurata e malfunzionante, da sostituire interamente con altri rispondenti alle vigenti norme per il risparmio energetico;
- L'impianto elettrico e di illuminazione, non rispondente in minima parte alle vigenti norme CEI, è da sostituire;
- L'impianto di approvvigionamento idrico, come anche per i precedenti, è quello originario e non è stato mai oggetto di intervento di manutenzione straordinaria. In considerazione di ciò esso dovrà essere sostituito sia per quanto riguardano il bagno e anti-bagno;
- I servizi igienici sono in normale stato conservativo ma, necessitano di un completo rifacimento con sostituzione dei sanitari, dei pavimenti e dei rivestimenti vetusti e di bassa qualità.
- Sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita/infiltrazioni di acqua meteorica lungo la parete ovest (che dovranno essere risanate al fine di rendere i locali abitabili).

Non si rileva l'esecuzione di interventi edilizi recenti di ristrutturazione d'insieme dell'esterno e dell'interno e di miglioramento delle strutture o finiture successivi alla realizzazione degli immobili. In linea con lo stato conservativo generale del fabbricato, il livello manutentivo complessivo di tutte le unità immobiliari è da intendersi scadente.

IV.III Aspetti catastali

I beni oggetto della presente stima sono iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al Foglio di Mappa 18 con particella 155 subalterno 4, locale commerciale ubicato al piano terra censito con Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 82mq e Rendita euro 143,99.

Gli immobili allo stato attuale non risultano conformi agli atti catastali depositati, infatti si rileva che: la categoria catastale attualmente riportata in visura (C/2) non è coerente con la reale destinazione d'uso (C/1), la sagoma del fabbricato riportata nella mappa catastale non corrisponde con il reale sedime dell'immobile e la planimetria catastale presenta svariate difformità: diverse altezze, modifica delle aperture verso l'esterno, diversa distribuzione degli spazi interni e assenza del vano tecnico esterno. Si fa presente che il classamento e la relativa rendita di detti immobili, all'atto della presentazione della denuncia di variazione catastale, sarà soggetta a variazioni.

IV.IV Intestatari

Gli immobili risultano intestati

con titolo di piena proprietà (per 1/1). Tale titolo proviene dall'Atto di DIVISIONE del 31/12/1991 - Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) – Repertorio n. 32020 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 545 registrato in data 20/01/1992 - Voltura n. 2098.1/1992 in atti dal 04/10/1999.

IV.V Situazione urbanistica

Il fabbricato che racchiude i beni in oggetto ricade in “zona B – residenziale di completamento” del Vigente P.R.G. del Comune di Montegranaro.

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1942 e verosimilmente è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 1989. Presso l'archivio dello sportello unico edilizia del Comune di Montegranaro è stata rinvenuta una Comunicazione di Esecuzione Lavori, ai sensi dell'Art. 26 della Legge n. 47/1985, con relativi elaborati grafici di progetto degli interventi previsti all'interno dell'immobile. Tale comunicazione è stata assunta al protocollo del Comune di Montegranaro in data 24/10/1989 con n. 011696 (Allegato n. 6).

Ai sensi dell'Art. 9-bis, comma 1 -bis), del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”*, pertanto la verifica della conformità urbanistica è stata riferita

alla documentazione di progetto allegata alla Comunicazione di Esecuzione Lavori
Prot. n. 011696/1989.

Si rilevano le seguenti difformità:

1 – E' stato eseguito un ampliamento dell'immobile in quanto, abbassando la quota del piano di calpestio di buona parte del locale di circa 60cm, l'altezza di interpiano è aumentata così come anche di conseguenza la volumetria;

2 – La distribuzione interna dei locali è difforme in quanto la posizione del bagno e anti-bagno di progetto è stata variata;

3- Modifica del prospetto Est in quanto la porta finestra verso la centrale termica è stata trasformata in una finestra mediante realizzazione di parapetto in muratura.

Tali difformità dovranno quindi essere oggetto di presentazione presso il S.U.E. Comunale di pratica edilizia per l'accertamento di conformità, ai sensi degli art. 36 e seguenti del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., ad eccezione dell'abbassamento del piano di calpestio, con aumento di volume che non si ritiene sanabile, che dovrà essere ripristinato allo stato originario.

IV.VI Criteri di Valutazione

Considerato che la presente stima si rende necessaria per poter procedere alla stipula di Atto Notarile per la vendita della proprietà della fallita, la valutazione degli immobili de quo viene effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Si valuterà pertanto il prezzo di mercato che

gli immobili potrebbero realizzare qualora fossero sottoposti ad una libera contrattazione di compravendita.

Da una ricerca del mercato immobiliare a Montegranaro, ove sono siti gli immobili, è stato possibile raccogliere dei dati onde definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Considerata la tipologia edilizia del bene in questione, la posizione, lo stato conservativo e manutentivo, sono state confrontate le informazioni desunte da fonti dirette ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (dell'Agenzia delle Entrate), da agenzie immobiliari del luogo e siti web dedicati, ricercando immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Dopo il reperimento dei suddetti dati storici dei beni analoghi ai beni oggetto di stima nel mercato immobiliare di Montegranaro, le rilevazioni sono state analizzate rispetto al parametro fisico del bene unitario €/Superficie.

Al valore di mercato si intende già sottratto il costo per la sanatoria e eventuale ripristino delle difformità edilizio/urbanistiche per l'accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

Nello specifico caso, per il calcolo del Valore di Mercato ordinario, vengono stabiliti i seguenti valori unitari: **200 €/mq di superficie commerciale**

STIMA VALORE

Particella 155 subalterno 4, locale commerciale piano terra

IMMOBILE	Piano	SUP. COMMERCIALE (mq) ai sensi del D.P.R. 138/98
Negoziò Part. 155 Subalterno 4	T	Vani principali (al 100%) = 82,45 mq
	T	Vani accessori indiretti non comunicanti (al 25%) = 0,55 mq
Totale superficie commerciale: 83 mq		
Valore di mercato ordinario	83 mq x 200 €/mq =	€ 16'600.00

Il valore di mercato del fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM) in Via Trieste è pari a:

€ 16'600.00

(diconsi Euro sedicimilaseicento/00)

Questo elaborato viene emesso sulla base di quanto stabilito attraverso le indagini svolte, i documenti reperiti e le informazioni raccolte.

Gli allegati ne costituiscono parte integrante.

Tanto si espone, in assolvimento del gradito mandato ricevuto.

Fermo, lì 11.09.2025



V. ALLEGATI

Allegati al presente elaborato:

- All. 1 Visura Catastale Beni
- All. 2 Estratto del Foglio di Mappa 18
- All. 3 Planimetria sub 4
- All. 4 Stralcio del Piano Regolatore Generale
- All. 5 Documentazione Fotografica
- All. 6 Accesso agli atti Comune di Montegranaro

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2022

Dati identificativi: Comune di **MONTEGRANARO (F522) (AP)**

Foglio **18** Particella **155** Subalterno **4**

Partita: **1005228**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEGRANARO (F522) (AP)**

Foglio **18** Particella **155**

Classamento:

Rendita: **Euro 143,99**

Rendita: **Lire 278.800**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **82 m²**

Foglio **18** Particella **155** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA TRIESTE Piano T

Dati di superficie: Totale: **92 m²**

> Intestati catastali



Diritto di: Proprietà' per 1000/1000

> Dati identificativi

📁 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MONTEGRANARO (F522) (AP)**

Foglio **18** Particella **155** Subalterno **4**

> **Indirizzo**

📅 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MONTEGRANARO (F522) (AP)**

Foglio **18** Particella **155** Subalterno **4**

VIA TRIESTE Piano T

Partita: **460**

> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MONTEGRANARO (F522) (AP)**

Foglio **18** Particella **155** Subalterno **4**

Rendita: **Lire 504**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **82 m²**

Partita: **460**

📅 **dal 01/01/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **MONTEGRANARO (F522) (AP)**

Foglio **18** Particella **155** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 143,99**

Rendita: **Lire 278.800**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **82 m²**

Partita: **1005228**

> **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
30/05/1958, prot. n. 000008245

Comune di **MONTEGRANARO (F522) (AP)**

Foglio **18** Particella **155** Subalterno **4**

Totale: **92 m²**

Totale escluse aree scoperte : **92 m²**

> **Altre variazioni**

📅 dal 01/10/1991

Immobile attuale

Comune di **F522 (F522) (AP)**

Foglio **18** Particella **155** Subalterno **4**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 01/10/1991 in atti dal 04/10/1999 CONV(SUCCESS
LATTANZI GRAZIANO) (n. 1008.2/1992)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTEGRANARO (F522)(AP) Foglio 18 Particella 155
Sub. 4

-
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- 📅
-
2. Atto del 31/12/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO
ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio
n. 32020 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 545
registrato in data 20/01/1992 - DIVISIONE Voltura n.
2098.1/1992 in atti dal 04/10/1999
- 📅 dal 31/12/1991
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita` immobiliare abitativa

REGOLAMENTO
F. - Cat. S.F. - 461



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

2
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 19 APRILE 1959, N. 632)

Lire
20

trav. A

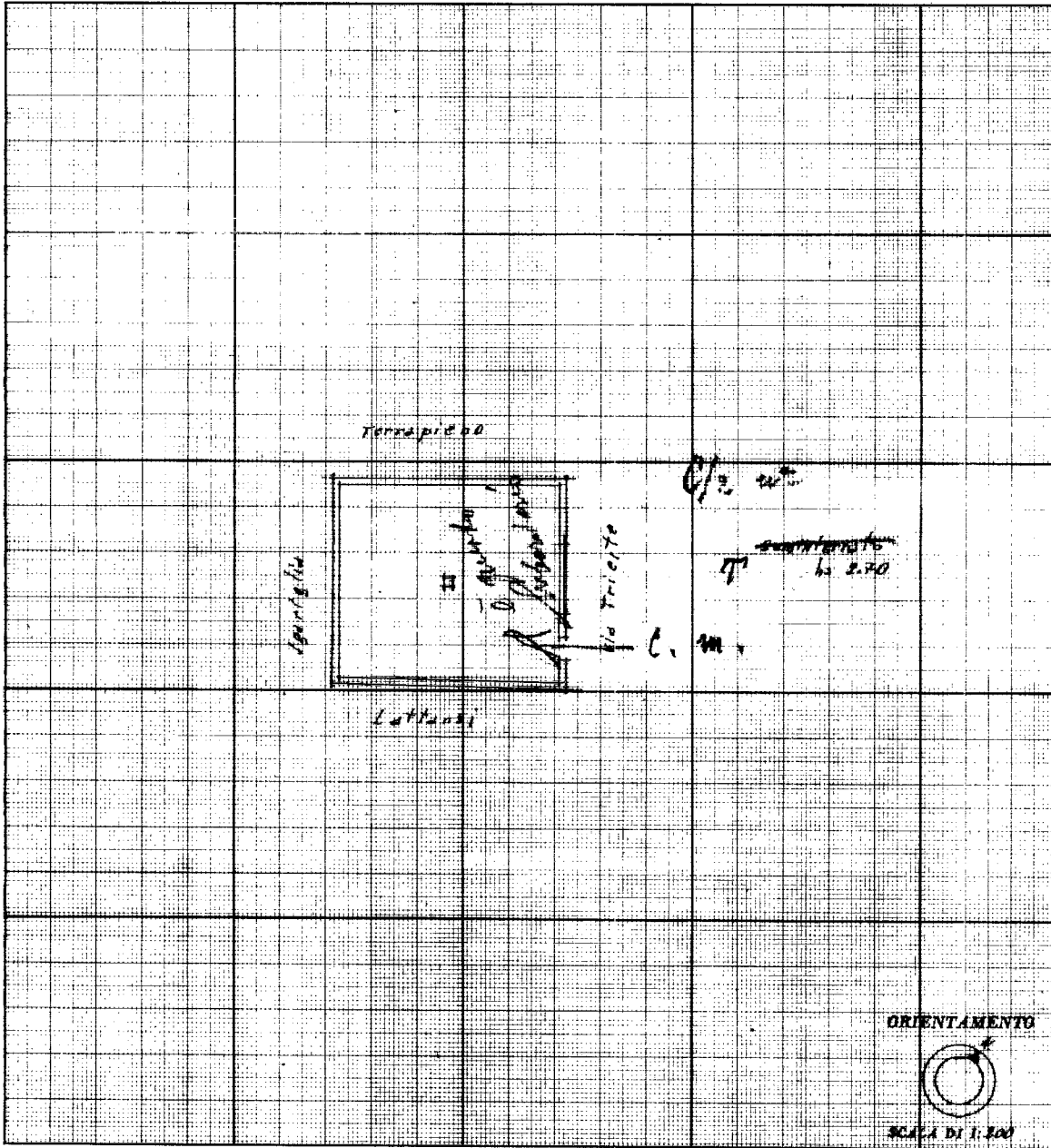
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Montegrano Via Trieste

Ditta

45

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ascoli Piceno

6



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30/5/14/8
 PROT. N° 8248 unica ad attu
 unita con lettera unica del
 municipio di Montegrano

78
 155/4

Compilata dal Geom.

(Fiscale, n. del tecnico)

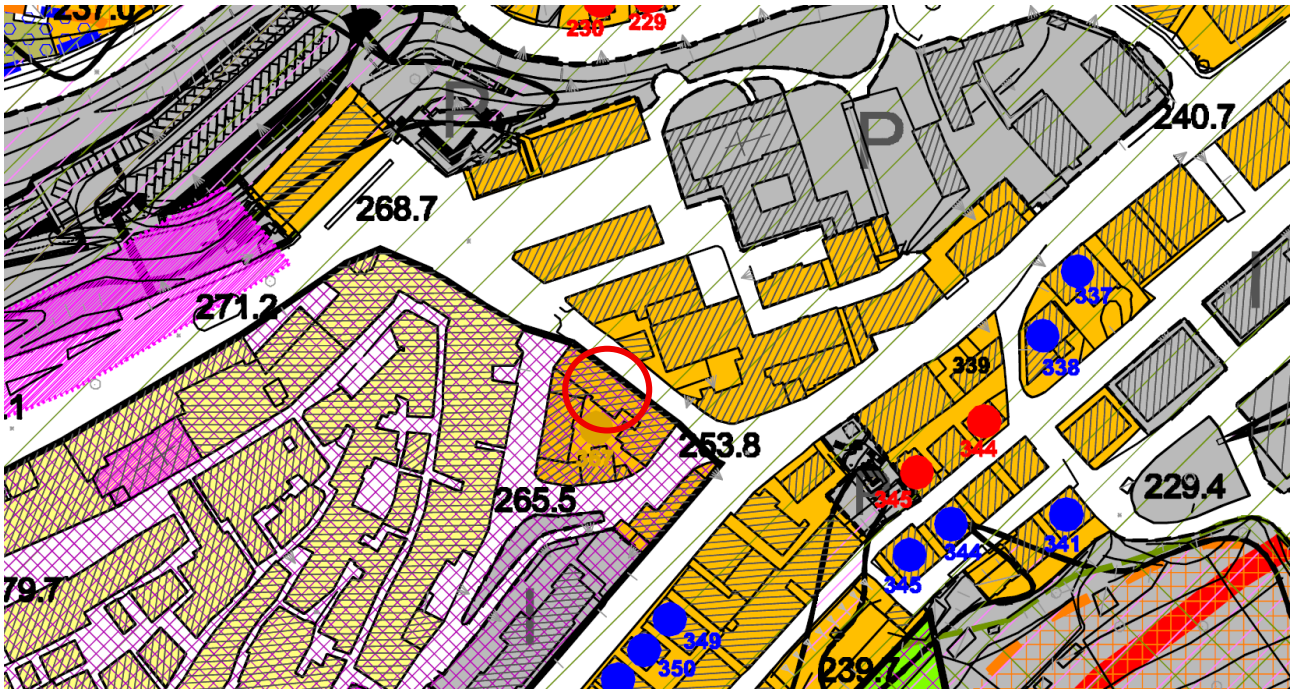
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Fermo

DATA 10.5.1958














Firma:

Comensari

ALLEGATO 4 STRALCIO P.R.G.



Zone Territoriali Omogenee
 -art. 2 D.M. 02/04/1968 n° 1444-

	Zona A (art. 37 N.T.A.)		Zone Turistico-Ricettive (art. 47 N.T.A.)
	Zona B (art. 38 N.T.A.)		Zone F (art. 28 N.T.A.)
	Censimento L. 31/79		Area per l'istruzione (art. 26/bis N.T.A.)
	Zona B1 (art. 39 N.T.A.)		Area per Attrattive di Interesse Pubblico (art. 28 NTA)
	Zona B2 (art. 40 N.T.A.)		Zone Verde pubblico o privato (art. 35/bis N.T.A.)
	Zona C (art. 43 N.T.A.)		Zone Verde pubblico (art. 27 N.T.A.)
			Zone Verde privato (art. 35 N.T.A.)

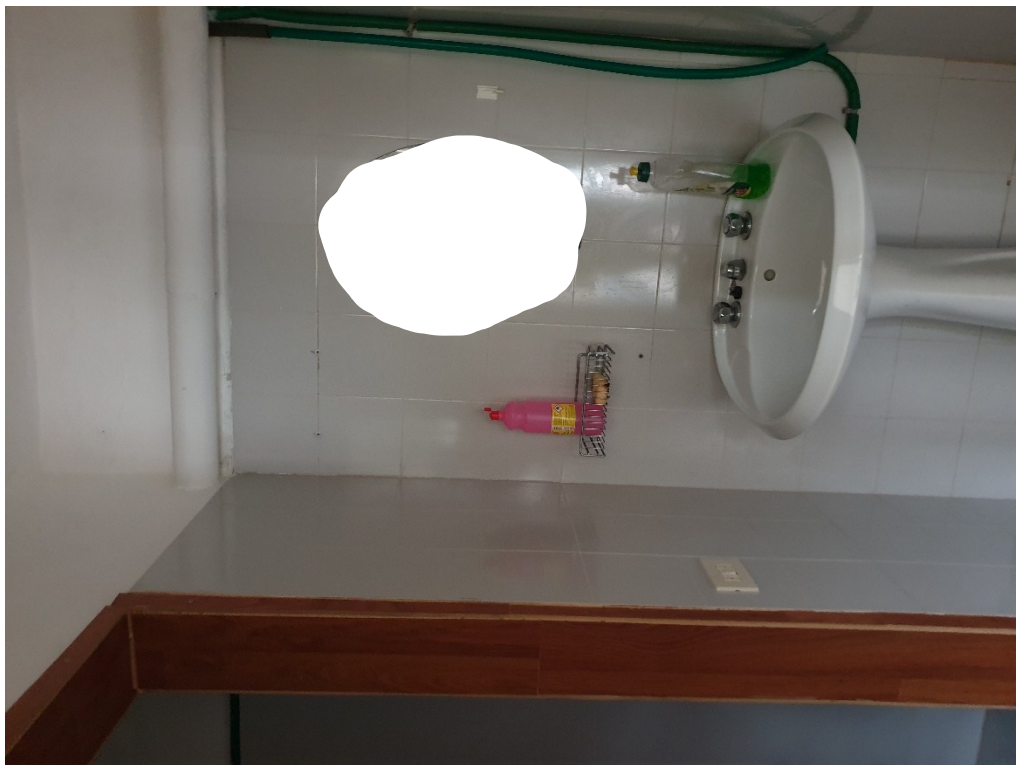
ALLEGATO 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













Fermo, lì 11.09.2025





142

MONTAGRAMBOLLO
5000
LIRE 5000

Montegranaro li 23/10/1989

Al Sindaco del Comune di Montegranaro

//////

OGGETTO: COMUNICAZIONE DI ESECUZIONE LAVORI IN BASE

ALL'ART. 26, LEGGE 47 del 28/2/85, IN UN LOCA

LE AD USO COMMERCIALE.

//////

Il sottoscritto [redacted]

COMUNICA

alla S.V. di aver dato inizio a lavori di demolizione di alcuni divisori interni, necessari alla destinazione commerciale passata (macelleria), ed alla creazione di un nuovo servizio igienico-sanitario, in luogo di quello esistente, non rispondente per dimensioni insufficienti e per cattivo stato di conservazione, alle attuali normative sanitarie vigenti.

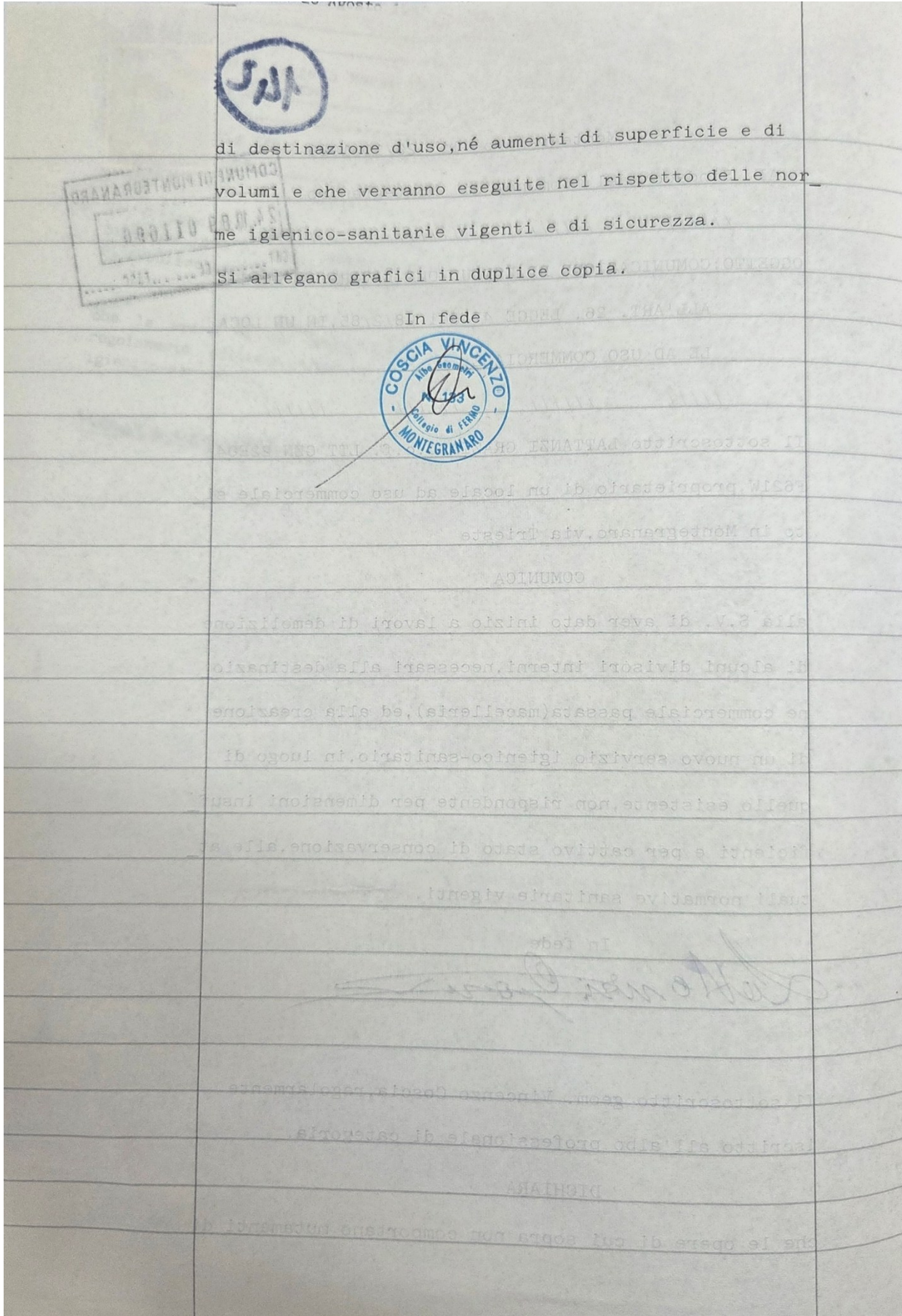
In fede

[redacted signature]

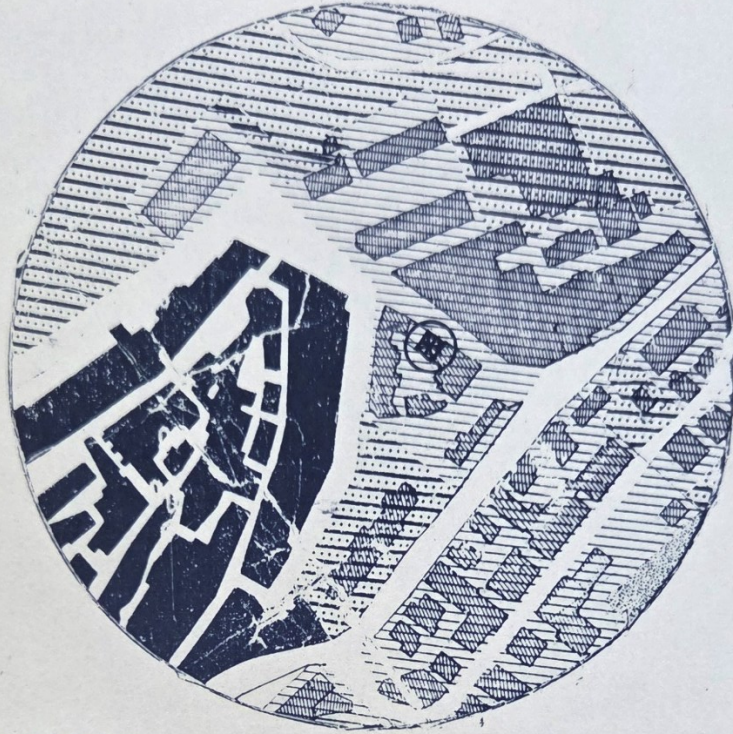
Il sottoscritto geom. [redacted], regolarmente iscritto all'albo professionale di categoria,

DICHIARA

che le opere di cui sopra non comportano mutamenti di










COMUNE DI MONTEGRANARO STRALCIO DAL P.D.F. O P.P.A.





scala 1:2000

legenda

ZONE EDIFICABILI

-  ZONA A CENTRO STORICO
-  ZONA B RESIDENZIALI DI COMPLEMENTO
-  ZONA C₁ RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
-  ZONA C₃ RESIDENZIALI P.E.I.P.
-  ZONA D₂ INDUSTRIALI
-  ZONA E M.M.L.I.
-  ZONA F ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

ZONE INEDIFICABILI

-  ZONE VERDI PUBBLICHE O PRIVATE
-  ZONE VERDI DI RISPETTO



progetto per la demolizione di
 alcuni divisori interni e la creazione di
 un servizio igienico-sanitario ART. 26 legge 47
 del 28/2/85
 di un fabbr. ad uso
 commerciale

proprietà

via TRIESTE
 foglio n. 18 part. 507 part.

disegni rapp. 1:100



studio tecnico v. coscia

PIANTA PIANO TERRA
STATO ATTUALE

PIANTA

