

STUDIO TECNICO MANCINI

di MANCINI Geom. MARCO

Via San Tommaso n° 46 63900 FERMO (FM)

Tel. 0734/224651 E-mail: geom.mancini.marco@virgilio.it

E-mail certificata: marco.mancini5@geopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

FALLIMENTO N° --/-- “----- Srl”

OGGETTO: Stima di un negozio al piano terra e un magazzino al piano interrato
siti in Monte Urano, Via Monti Sibillini n. 47-49-51.

***** ***** *****

Il sottoscritto Geom. Mancini Marco, con studio in Fermo, Via S. Tommaso n. 46, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Fermo al n. 765, per incarico conferito dal Curatore Fallimentare Dott. Petracchi Michele, ha proceduto alla verifica dello stato dei luoghi. Per adempire all’incarico affidato, ha effettuato sopralluoghi al fine di accertare il valore dei beni immobili.

PRELIMINARMENTE

Esaminati la documentazione, il sottoscritto si è recato:

- all’Agenzia delle Entrate di Fermo per reperire tutta la documentazione ipocatastale;
- all’Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano per acquisire copia di tutte le pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto.

Inoltre, ha effettuato due sopralluoghi per eseguire rilievi metrici e scattare fotografie dei beni immobili.

STIMA DI UN NEGOZIO E DI UN MAGAZZINO

IN MONTE URANO, VIA MONTI SIBILLINI N. 47-49-51

ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita n. ----- del --.--.--, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobili di Fermo, la società ----- Srl ha acquisito la piena proprietà dalla società ----- Srl, di un negozio al piano terra e di un

magazzino al piano interrato, siti in Monte Urano, Via Monti Sibillini n. 47-49-51
 distinti in Catasto al foglio 3, particelle 763, sub. 12-15.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Gli immobili sono così distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli
 Piceno:

Comune di Monte Urano – Catasto Fabbricati

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita Catast. |
|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|-----------------|
| 3 | 763 | 12 | C/2 | 1 | 55 mq | 130,66 € |
| 3 | 763 | 15 | C/1 | 2 | 71 mq | 1.760,09 € |

Intestato da visura catastale a :

- ----- S.R.L. con sede in ----- (--)

Partita Iva: ----- proprietario per 1/1;

UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI CATASTALI



La palazzina (part. 763), sita nel Comune di Monte Urano, Via Monti Sibillini n. 47-49-51, si compone di un piano interrato destinato a garage e magazzino e di tre piani fuori terra ad uso abitativo e commerciale.

La part. 763 confina a nord con la part. 702 (proprietà -----) e part. 17 (proprietà -----), ad est con la part. 734 (proprietà -----), a ovest con la part. 730-732 (proprietà -----) e a sud con la part. 486 (proprietà -----) e part. 426 (proprietà -----).

Il magazzino (sub. 15) risulta interrato su tutti i lati, mentre il negozio al piano terra risulta libero su tutti i lati tranne sul lato est.

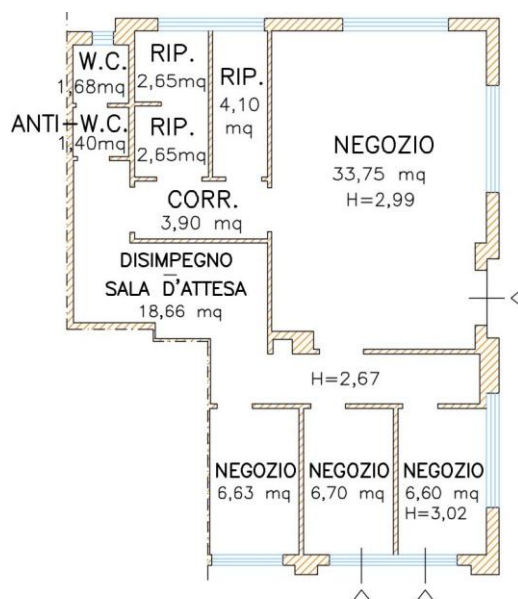
La palazzina è rifinita esternamente con intonaco civile di colore giallo; presenta struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Le tamponature sono in blocchi di laterizio e la copertura è a falde.

L'accesso al negozio al piano terra avviene sia dal portone sul lato ovest sia da due porte-finestre sul lato nord, mentre al magazzino al piano interrato si accede dal portone e dalle scale condominiali.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari risultano così composte:

Negozio al piano terra (Part. 763 Sub. 15)



PIANTA PIANO TERRA

Il negozio, posto al piano terra, è rifinito esternamente con intonaco civile di colore giallo. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento. L'immobile è in aderenza sul lato est ed è libero sugli altri lati.

L'unità immobiliare è così disposta:

- Negozio al piano terra: composto da quattro locali con destinazione commerciale, tre ripostigli, un corridoio, un disimpegno/sala d'attesa e un bagno con anti-bagno per una superficie complessiva di circa 103 mq commerciali, con altezza variabile da 2,99 a 2,67 mt.

Le finiture interne sono le seguenti: pavimenti in ceramica, pareti rifinite con intonaco civile di colore bianco; nei bagni, rivestimenti in piastrelle in ceramica.

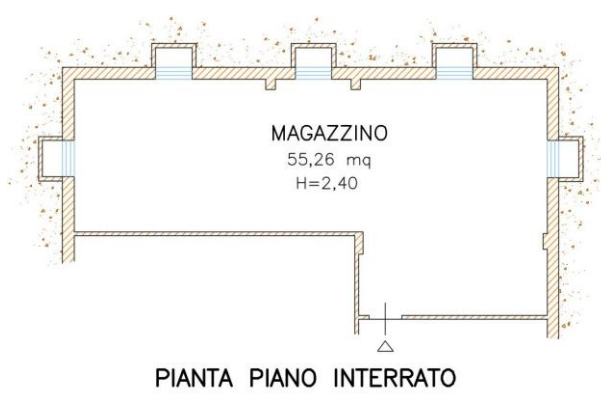
L'ingresso è dotato di portone in alluminio e vetro, le porte interne sono in pvc e gli infissi in legno con doppio vetro.

Gli impianti tecnologici presenti sono quelli tradizionali: idrico, elettrico e termico, quest'ultimo con sistema di riscaldamento a soffitto con bocchette.

L'immobile presenta in diversi punti problemi di infiltrazioni d'acqua, alcuni pannelli del controsoffitto sono rimossi e l'impianto termico a soffitto risulta parzialmente rimosso; la controsoffittatura risulta ammalorata sui locali ripostiglio e mentre l'intonaco a soffitto è ammalorato in alcune stanze.

L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Magazzino al piano interrato (Part. 763 Sub. 12)



L'unità immobiliare è costituita da un unico locale ad uso magazzino, per una superficie totale di circa 63 mq commerciali, con altezza pari a 2,40 mt.

Le finiture interne sono le seguenti: pavimento in cemento al quarzo, pareti allo stato grezzo, ad eccezione di quelle sul lato ovest rifinite con intonaco civile di colore bianco; porte d'ingresso in legno, finestre in alluminio con vetro singolo.

L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico, con neon a soffitto. Si rileva che dalla finestra del lato nord escono delle tubazioni di vario tipo e presenze di macchie d'infiltrazione d'acqua sulla parete ovest.

L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

GESTIONE SPESE CONDOMINIALI

La proprietà comunica che non è costituito un condominio e non vi sono riparti annuali di spese condominiali.

REGOLARITA' URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n. ----- del ---.---.----- per la costruzione di un edificio di civile abitazione;
- 2) Proroga Concessione n. ---/----- – Variante in corso d'opera;
- 3) Agibilità n. ---- del ---.---.-----;
- 4) Condonò n. -- del ---.---.----- per la sanatoria dell'apertura della porta di collegamento tra il vano delle scale ed il locale delle autorimesse al piano seminterrato;
- 5) D.I.A. n. - del ---.---.----- per la manutenzione straordinaria dell'immobile riguardante la posa di cappotto termico alle facciate;
- 6) D.I.A. n. -- del ---.---.----- per la manutenzione straordinaria con opere interne e modifiche prospettiche;
- 7) D.I.A. n. --- del ---.---.----- per la variante alla DIA del ---.---.----- pratica edilizia n. ----- prot. n. -----;
- 8) Agibilità n. ----- del ---.---.-----;
- 9) S.C.I.A. n. --- del ---.---.----- per il frazionamento di unità immobiliare urbana.

Si rilevano leggere difformità tra lo stato attuale e quello approvato ma rientrante nei limiti delle tolleranze.

VALORE DEGLI IMMOBILI

A seguito di un'attenta serie di accertamenti, riscontri ed indagini, effettuati con riferimento a compravendite di immobili simili e mediante consultazione di agenzie immobiliari operanti in zona, è stato determinato il valore degli immobili.

Si è altresì tenuto conto degli elementi che incidono positivamente e negativamente sulla valutazione economica:

POSITIVI

- Adeguata metratura dei locali;
- Possibilità di parcheggio adiacente all'immobile.

NEGATIVI

- Stato di manutenzione mediocre;
- Presenza d'infiltrazioni d'acqua e controsoffittatura ammalorata;
- Attuale crisi economica che diminuisce la richiesta sul mercato di beni immobili.

Tenuto conto di quanto sopra, il sottoscritto ha determinato i seguenti valori unitari: negozio 750,00 €/mq, magazzino 350,00 €/mq.

Si precisa che le superfici sono calcolate al lordo delle murature interne ed esterne.

1) NEGOZIO AL PIANO TERRA (Part. 765 Sub. 15)

Moltiplicando la superficie del negozio (103 mq) per il valore unitario (750,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **77.250,00 €** (settantasettemiladuecentocinquanta/00).

2) MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO (Part. 765 Sub. 12)

Moltiplicando la superficie del magazzino (63 mq) per il valore unitario (300,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **22.050,00 €** (ventiduemilacinquanta/00).

Totale valore dei beni immobili: 77.250,00 € + 22.050,00 € = **99.300,00 €** (novantanovemilatrecento/00).

Restando a disposizione per ogni eventuale delucidazione, si ringrazia per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione.

Fermo li, 20.03.2026

Il C.T.U.

Geom. Mancini Marco



ALLEGATI:

- 1) Elaborato grafico;
- 2) Planimetrie;
- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 6) Attestazione ispezione ordinaria Conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- 7) Documentazione del Comune di Monte Urano;
- 8) Documentazione fotografica.