

PERIZIA DI STIMA

FALLIMENTO:

R.F. n. 2-2/2018

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa D'Alfonso Chiara

CURATORE:

Dott.ssa Ciccalè Lucia

Fermo, lì 24.04.2024

PERITO ESTIMATORE





SOMMARIO

- I. Premessa
- II. Sopralluoghi
- III. Identificazione dei beni
- IV. Attività dell'azienda
- V. Stima dei beni immobili
- VI. Riepilogo valori di stima
- VII. Allegati

Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Chiara D'Alfonso - 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 Cicalà, redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà della fallita ***** Codice Fiscale *****, siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM).

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 19.04.2024 è stato eseguito accesso agli atti presso lo sportello urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare 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 Sant'Elpidio a Mare,



appartengono alla fallita "*****" nata a Sant'Elpidio a Mare (FM) il 09.10.1926 -

Codice Fiscale ***** e sono costituiti da:

- Appartamento ubicato al piano terra e primo di edificio residenziale sito in via Pennesi n. 3, distinto al nuovo catasto edilizio urbano con la particella 237~239 subalterno 1 del foglio di mappa 59;
- Appartamento ubicato al piano secondo di edificio residenziale sito in via Pennesi n. 3, distinto al nuovo catasto edilizio urbano con la particella 237~239 subalterno 2 del foglio di mappa 59;
- Magazzino ubicato al piano terra di edificio residenziale sito in via Pennesi n. 3, distinto al nuovo catasto edilizio urbano con la particella 237 subalterno 4 del foglio di mappa 59;
- Magazzino ubicato al piano terra di edificio residenziale sito in via Pennesi n. 5, distinto al nuovo catasto edilizio urbano con la particella 239 subalterno 3 del foglio di mappa 59.

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 *****

Gli immobili sono ubicati all'interno della stessa porzione dell'edificio residenziale sito in Via Pennesi n. 3 e n. 5.

IV.I Descrizione generale dell'edificio

L'edificio sito in Via Pennesi n. 3 e n. 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 59 con la Particella 237 e 239, ricade in "zona A – centro storico" del Vigente P.R.G., ed è destinato ad uso residenziale.



L'immobile è dunque ubicato nel centro storico della cittadina, ove si possono trovare gli essenziali servizi pubblici, in posizione centrale ed a pochi metri di distanza da Piazza Matteotti (ove è situato il palazzo municipale) e Porta Marina.

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 Sud il fronte maggiore, ove è situato l'accesso principale che si affaccia su Via Pennesi. A Nord, a Est e ad Ovest invece è contiguo con altri edifici adiacenti di diversa proprietà (immobili con strutture di tipo ordinario e senza particolari pregi di tipo ambientale).

Il collegamento verticale dei vari livelli avviene tramite una scala interna che dall'ingresso al piano terra giunge sino al secondo piano. L'ingresso e la scala, seppur non identificati con subalterno apposito, sono da considerarsi beni comuni non censibili (agli appartamenti e al magazzino sub 4).

Le strutture portanti verticali sono costituite da pareti in muratura di mattoni a sacco, che nel tempo non hanno subito interventi di manutenzione o consolidamento.

Le strutture portanti orizzontali, dei solai di piano e del tetto, a due falde, sono costituite dagli originari travi e travicelli in legno con sovrapposto strato di pannelle di cotto (oltre ai coppi per il manto di copertura) in pessimo stato, ad eccezione del solaio del piano primo e secondo parzialmente ricostruiti con travi in c.a. prefabbricate tipo "Varese" e tavole di laterizio. Non si rilevano interventi di manutenzione/sostituzione della copertura.

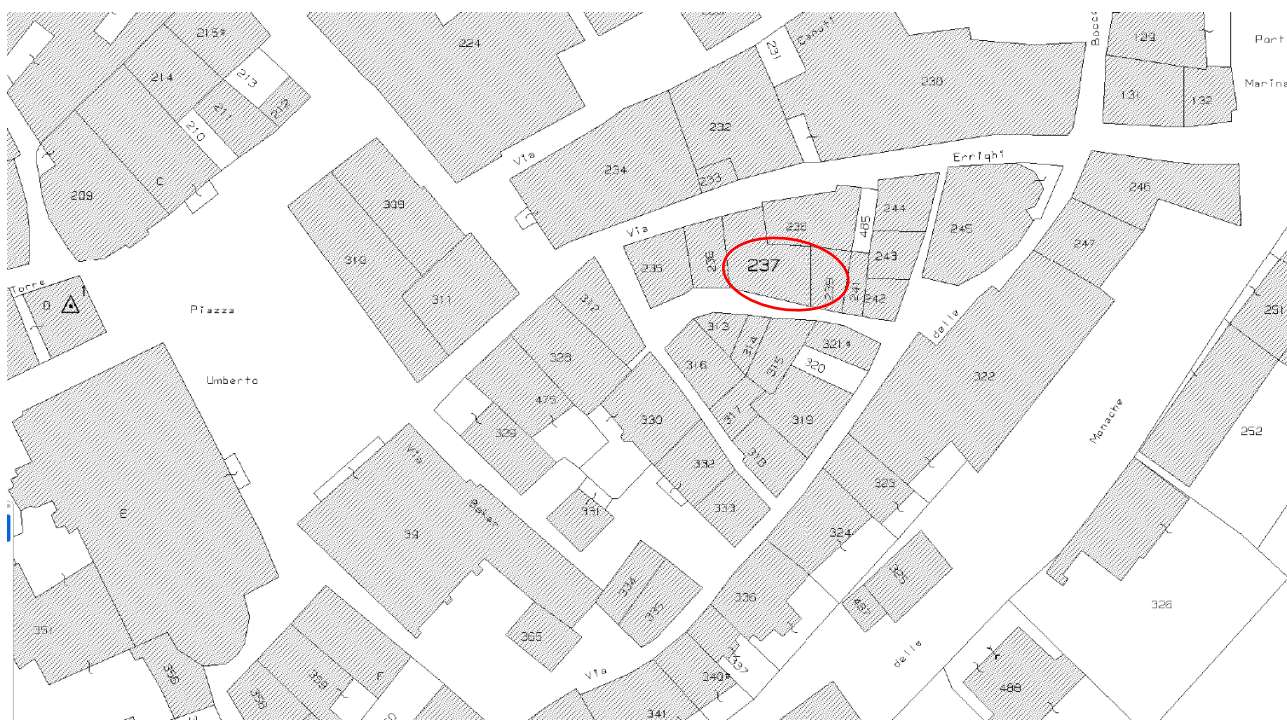
Non si denotano caratteristiche architettoniche degli esterni di particolare pregio e le finiture, le parti e pertinenze comuni sono di tipo normale, così come anche la prospicienza rispetto alle aree attigue.

Il livello manutentivo complessivo dell'edificio è scadente.

L'edificio descritto comprende al suo interno tutti gli immobili oggetto di stima e ovvero:

- Appartamento ubicato al piano terra e primo, distinto al nuovo catasto edilizio urbano con la particella 237~239 subalterno 1;
- Appartamento ubicato al piano secondo, distinto al nuovo catasto edilizio urbano con la particella 237~239 subalterno 2;
- Magazzino ubicato al piano terra, distinto al nuovo catasto edilizio urbano con la particella 237 subalterno 4;
- Magazzino ubicato al piano terra, distinto al nuovo catasto edilizio urbano con la particella 239 subalterno 3.

Stralcio della mappa catastale (foglio 59) e vista aerea





Vista satellitare



(in rosso l'edificio in esame)



IV. II Descrizione dei beni oggetto di stima

1) Abitazione piano terra e primo - particella 237~239 subalterno 1

L'Abitazione (di tipo civile), distinta con il Sub 1, sita al piano terra e primo è composta da: due locali cantina (di cui uno non comunicante), cucina, soggiorno, terrazzo, disimpegni, bagno e due camere. L'altezza di interpiano è di circa mt 2,50.

2) Abitazione piano secondo - particella 237~239 subalterno 2

L'Abitazione (di tipo civile), distinta con il Sub 2, sita al piano secondo è composta da: cucina, soggiorno, bagno, disimpegni, camera e terrazzo (con pergolato). L'altezza di interpiano è di circa mt 2,50.

3) Magazzino piano terra – particella 237 subalterno 4

Il magazzino, distinto con il sub 4, sito al piano terra è composto da due locali comunicanti ad uso deposito e con accesso dall'ingresso comune alle abitazioni ed esclusivo da Via Pennesi e Via Errighi. L'altezza di interpiano è di circa mt 2,70.

4) Magazzino piano terra – particella 239 subalterno 3

Il magazzino, distinto con il sub 3, sito al piano terra è composto da un unico locale ad uso deposito con accesso esclusivo da Via Pennesi. L'altezza di interpiano è di circa mt 4,20.



Gli affacci delle abitazioni 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, Est 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 destinati a uso residenziale.

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 normale, in quanto sono presenti: l'impianto elettrico, di distribuzione del gas, idrico-sanitario e di riscaldamento (autonomo). Non si sono rilevati impianti videocitofonici, allarme anti-intrusione o di condizionamento.

In generale all'interno delle abitazioni 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 termico è composto da una caldaia a metano, che produce anche acqua calda sanitaria, e che risulta essere stata rimossa, collegata ad una rete di tubi in ghisa allacciati a dei caloriferi disposti in serie, verosimilmente installati ed



adattati alla costruzione nei primi anni '70, parzialmente smantellati. Anch'esso, constatato lo stato conservativo, la mancanza degli elementi principali ed in funzione all'avanzata età di servizio, si ritiene sia 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 i wc e le cucine;

- 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.

Le cantine di pertinenza dell'abitazione e i magazzini siti al piano terra hanno finiture scadenti in quanto: non sono stati rilevati massetti o partizioni interne, intonaci e impianti. Gli infissi sono in pessimo stato conservativo.

Non si rileva l'esecuzione di interventi edilizi di manutenzione e di miglioramento delle finiture e dei servizi 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 Sant'Elpidio a Mare al Foglio di Mappa 59 con:



- particella 237~239 subalterno 1, appartamento ubicato al piano terra e primo censito con Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani e Rendita euro 108,46;
- particella 237~239 subalterno 2, appartamento ubicato al piano secondo censito con Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani e Rendita euro 119,30;
- particella 237 subalterno 4, magazzino ubicato al piano terra censito con Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 31 mq e Rendita euro 67,24;
- particella 239 subalterno 3, magazzino ubicato al piano terra censito con Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 28 mq e Rendita euro 50,61.

Gli immobili allo stato attuale risultano conformi agli atti catastali depositati. Si fa presente esclusivamente che per le abitazioni distinte con la Particella 237 graffata con Particella 239 (Sub 1 e Sub 2), sebbene derivanti dall'impianto del catasto, non risultano essere reperibili le relative schede (elaborato planimetrico e planimetrie). **E' necessario pertanto provvedere alla presentazione delle planimetrie mancanti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ascoli Piceno (competente per territorio) mediante procedura Do.C.Fa. (dichiarazione di variazione ordinaria).** Si fa presente che il classamento e la relativa rendita di detti immobili, all'atto della presentazione della planimetria, sarà verosimilmente soggetta a variazioni.

IV.IV Intestatari

Gli immobili risultano tutti intestati a ***** (C.F. *****)



nata a SANT'ELPIDIO A MARE (AP) il *****, con titolo di piena proprietà (per 1/1). Tale titolo proviene dalla DENUNCIA DI SUCCESSIONE (PER CAUSA DI MORTE del fu ***** il *****) Voltura n. 5430.1/2012 - Pratica n. AP0115996 in atti dal 04/07/2012.

IV.V Situazione urbanistica

Il fabbricato che racchiude i beni in oggetto ricade in zona "ZTS - Tessuto storico" ai sensi dell'Art. 32 delle norme tecniche di attuazione del V.P.R.G. del Comune di Sant'Elpidio a Mare. Gli interventi edilizi ammissibili sono indicati dal Piano Particolareggiato d'esecuzione del Centro Storico (art. 30 N.T.A.).

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1942 e verosimilmente non è stato più oggetto di interventi di restauro/ristrutturazione nel tempo. Presso l'archivio dello sportello unico edilizia del Comune di Sant'Elpidio a Mare non sono stati rinvenuti titoli abilitativi (licenze, concessioni, condoni, D.I.A., etc...) per successivi interventi, da poter confrontare con lo stato attuale dell'immobile (All. 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", la verifica della conformità urbanistica è stata riferita alla documentazione catastale in atti attualmente disponibile. Si rilevano le seguenti difformità:

1 – E' stato eseguito il cambio di destinazione d'uso rilevante del magazzino al piano terra distinto con la particella 237 sub 4, senza esecuzione di opere, in data 13.07.2012 in quanto originariamente censito al n.c.e.u. come C/1 (bottega). Tale mutamento è riscontrabile dalla visura storica che riporta con codice identificativo AP0121410 la pratica docfa inviata per la variazione da C/1 a C/2 registrata dall'Agenzia Territorio di Ascoli Piceno con protocollo n. 10928.1/2012 (All. n. 1);

2 – Risulta essere stato costruito un pergolato in legno, di evidente recente realizzazione, in aderenza al fabbricato, sulla terrazza al piano secondo relativa all'appartamento distinto con la particella 237~239 subalterno 2 (All. n. 5).

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 artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

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 Sant'Elpidio a Mare, 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 Sant'Elpidio a Mare, le rilevazioni sono state analizzate rispetto al parametro fisico del bene unitario €/Superficie.

Nello specifico caso, per il calcolo del Valore di Mercato ordinario, vengono stabiliti i seguenti valori unitari:

Abitazione di tipo economico: 300 €/mq di superficie commerciale

Magazzino: 180€/mq di superficie commerciale

STIMA VALORI

1) Particella 237~239 subalterno 1, appartamento piano terra e primo

IMMOBILE	Piano	SUP. COMMERCIALE (mq) ai sensi del D.P.R. 138/98
Abitazione Part. 237~239 Subalterno 1	T	Vani accessori indiretti comunicanti (al 50%) = 8,0 mq
	T	Vani accessori indiretti non comunicanti (al 25%) = 5,0 mq
	1°	Vani principali (al 100%) = 110,0 mq
	1°	Terrazzi (al 30%) = 3,0 mq
Totale superficie commerciale: 126 mq		
Valore di mercato ordinario		126 mq x 300 €/mq = € 37'800,00



2) Particella 237~239 subalterno 2, appartamento piano secondo

IMMOBILE	Piano	SUP. COMMERCIALE (mq) ai sensi del D.P.R. 138/98
Abitazione Part. 237~239 Subalterno 2	2°	Vani principali (al 100%) = 90,0 mq
	2°	Terrazzi (al 30%) = 6,0 mq
Totale superficie commerciale: 96 mq		
Valore di mercato ordinario		96 mq x 300 €/mq = € 28'800,00

3) Particella 237 subalterno 4, magazzino piano terra

IMMOBILE	Piano	SUP. COMMERCIALE (mq) ai sensi del D.P.R. 138/98
Abitazione Part. 237 Subalterno 4	T	Vani principali (al 100%) = 40,0 mq
Totale superficie commerciale: 40 mq		
Valore di mercato ordinario		40 mq x 180 €/mq = € 7'200,00

4) Particella 239 subalterno 3, magazzino piano terra

IMMOBILE	Piano	SUP. COMMERCIALE (mq) ai sensi del D.P.R. 138/98
Abitazione Part. 239 Subalterno 3	T	Vani principali (al 100%) = 39,0 mq
Totale superficie commerciale: 39 mq		
Valore di mercato ordinario		39 mq x 180 €/mq = € 7'020,00

Il valore di mercato del fabbricato sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Pennesi è pari a:

€ 80'820,00

(diconsi Euro ottantamilaottocentoventi/00)

V. RIEPILOGO VALORI DI STIMA



Alla luce delle valutazioni sopra riportate è possibile stabilire che il valore complessivo dei beni della fallita "*****", come di seguito riportato, è pari a:

Riepilogo Valori

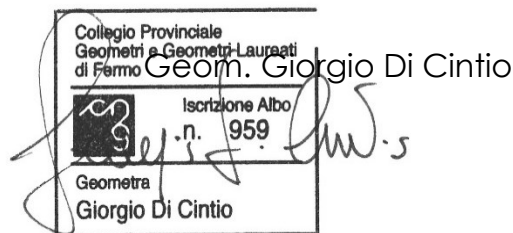
IMMOBILE	VALORE DI MERCATO	VALORE QUOTA DI PROPR.
APPARTAMENTO SUB 1	€ 37'800,00	(1/1) € 37'800,00
APPARTAMENTO SUB 2	€ 28'800,00	(1/1) € 28'800,00
MAGAZZINO SUB 4	€ 7'200,00	(1/1) € 7'200,00
MAGAZZINO SUB 3	€ 7'020,00	(1/1) € 7'020,00
TOTALE	€ 80'820,00	€ 80'820,00

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 24.04.2024



VI. ALLEGATI

Allegati al presente elaborato:

- All. 1 Visura Catastale Beni
- All. 2 Estratto del Foglio di Mappa 59
- All. 3 Planimetrie magazzini sub 3 e sub 4
- All. 4 Stralcio del Piano Regolatore Generale
- All. 5 Documentazione Fotografica
- All. 6 Accesso agli atti Comune di Sant'Elpidio a Mare

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Dati della richiesta	Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (Codice:I324)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 59 Particella: 237 Sub.: 1

INTESTATO

1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****	*****	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	-------	--------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237 239	1 1			A/3	1	5 vani		Euro 108,46 L. 210.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PENNESI n. 3 Piano T - 1										
Notifica							Partita	175		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I324 - Foglio 59 - Particella 237
Codice Comune I324 - Foglio 59 - Particella 239

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237 239	1 1			A/3	1	5 vani		Euro 113,62 L. 220.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PENNESI n. 3 Piano T - 1										
Notifica							Partita	175		Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237 239	1 1			A/3	1	5 vani		Euro 0,19 L. 360	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA PENNESI n. 3 Piano T - 1										
Notifica							Partita	175		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/07/1983
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 22/02/2010 - RETTIFICA DI INTESTAZIONE Voltura n. 1576.1/2010 - Pratica n. AP0040402 in atti dal 22/02/2010		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****		*****	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/07/1983 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 83 n. 70 registrato in data 12/07/1983 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5653.1/2012 - Pratica n. AP0119786 in atti dal 11/07/2012		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****		*****	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/02/2010
DATI DERIVANTI DA		DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/07/1983 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 83 n. 70 registrato in data 12/07/1983 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5430.1/2012 - Pratica n. AP0115996 in atti dal 04/07/2012		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/07/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Dati della richiesta	Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (Codice:I324)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 59 Particella: 237 Sub.: 2

INTESTATO

1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****	*****	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	-------	--------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237 239	2 2			A/4	2	3,5 vani		Euro 119,30 L. 231.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PENNESI n. 3 Piano 2										
Notifica							Partita	175		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I324 - Foglio 59 - Particella 237
Codice Comune I324 - Foglio 59 - Particella 239

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237 239	2 2			A/4	2	3,5 vani		Euro 124,72 L. 241.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PENNESI n. 3 Piano 2										
Notifica							Partita	175		Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237 239	2 2			A/4	2	3,5 vani		Euro 0,13 L. 252	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA PENNESI n. 3 Piano 2										
Notifica							Partita	175		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/07/1983
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 22/02/2010 - RETTIFICA DI INTESTAZIONE Voltura n. 1576.1/2010 - Pratica n. AP0040402 in atti dal 22/02/2010		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****	*****	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/07/1983 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 83 n. 70 registrato in data 12/07/1983 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5653.1/2012 - Pratica n. AP0119786 in atti dal 11/07/2012	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****		*****	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/02/2010
DATI DERIVANTI DA		DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/07/1983 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 83 n. 70 registrato in data 12/07/1983 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5430.1/2012 - Pratica n. AP0115996 in atti dal 04/07/2012		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/07/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Dati della richiesta	Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (Codice:I324)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 59 Particella: 237 Sub.: 4

INTESTATO

1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****	*****	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	-------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237	4			C/2	3	31 m²	Totale: 40 m²	Euro 67,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA PENNESI n. 3 Piano T									
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. AP0055691 del 20/05/2013					Partita		Mod.58			
Annotazioni			di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I324 - Foglio 59 - Particella 237

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237	4			C/2	3	31 m²		Euro 67,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2013 Pratica n. AP0054921 in atti dal 17/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8818.1/2013)
Indirizzo			VIA PENNESI n. 3 Piano T									
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. AP0055691 del 20/05/2013					Partita				Mod.58	
Annotazioni			di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I324 - Foglio 59 - Particella 237

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		59	237	4			C/2	2	31 m²		Euro 56,04	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/07/2012 Pratica n. AP0121410 in atti dal 13/07/2012 NEGOZIO BOTTEGA-MAGAZZINO (n. 10928.1/2012)	
Indirizzo			VIA PENNESI n. 3 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/07/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****	*****	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/07/2012 Pratica n. AP0121410 in atti dal 13/07/2012 NEGOZIO BOTTEGA-MAGAZZINO (n. 10928.1/2012)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237	3			C/1	4	39 m ²		Euro 888,25 L. 1.719.900	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ERRIGHI n. 20 Piano T										
Notifica							Partita		175		Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237	3			C/1	4	39 m ²		Euro 934,58 L. 1.809.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ERRIGHI n. 20 Piano T										
Notifica							Partita	175		Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	237	3			C/1	4	39 m ²		Euro 0,27 L. 522	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA ERRIGHI n. 20 Piano T										
Notifica							Partita	175		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/07/1983
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 22/02/2010 - RETTIFICA DI INTESTAZIONE Voltura n. 1576.1/2010 - Pratica n. AP0040402 in atti dal 22/02/2010		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****	*****	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/07/2012
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/07/1983 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 83 n. 70 registrato in data 12/07/1983 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5653.1/2012 - Pratica n. AP0119786 in atti dal 11/07/2012	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****				*****		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/02/2010	



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Data: 16/04/2024 Ora: 12.47.13 Fine
Visura n.: T217278 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/07/1983 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 83 n. 70 registrato in data 12/07/1983 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5430.1/2012 - Pratica n. AP0115996 in atti dal 04/07/2012
-------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/07/1983
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Dati della richiesta	Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (Codice:I324)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 59 Particella: 239 Sub.: 3

INTESTATO

1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****	*****	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	-------	--------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	239	3			C/2	2	28 m²		Euro 50,61 L. 98.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PENNESI n. 5 Piano T										
Notifica							Partita	175	Mod.58	-		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I324 - Foglio 59 - Particella 239

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		59	239	3			C/2	2	28 m²		Euro 53,50 L. 103.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PENNESI n. 5 Piano T										
Notifica							Partita	175	Mod.58	-		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		59	239	3			C/2	2	28 m²	Totale: 39 m²	Euro 50,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA PENNESI n. 5 Piano T										
Notifica							Partita		175		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		59	239	3			C/2	2	28 m²		Euro 0,05 L. 103	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo			VIA PENNESI n. 5 Piano T										
Notifica							Partita		175		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/07/1983
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 22/02/2010 - RETTIFICA DI INTESTAZIONE Voltura n. 1576.1/2010 - Pratica n. AP0040402 in atti dal 22/02/2010	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il *****	*****	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/07/1983 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 83 n. 70 registrato in data 12/07/1983 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5653.1/2012 - Pratica n. AP0119786 in atti dal 11/07/2012	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/02/2010
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

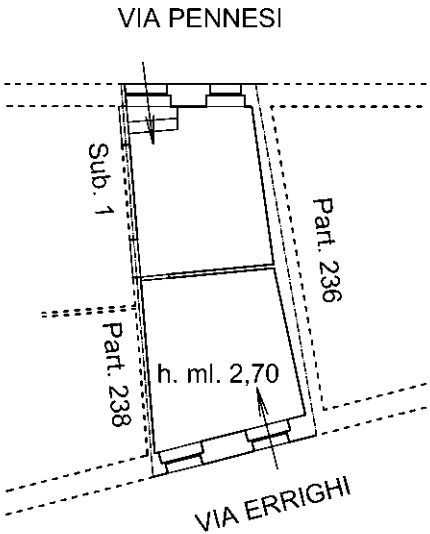
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0121410 del 13/07/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'elpidio A Mare	
Via Pennesi	civ. 3
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cappella Alessandro
Foglio: 59	Iscritto all'albo:
Particella: 237	Architetti
Subalterno: 4	Prov. Fermo
	N. 165

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 773977

Comune di Santelupidio a mare

Via Pennesi N° 5

Ditta "B. P. P."

in Segueva cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

3° COMUNE

Santelupidio a mare

Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

773977

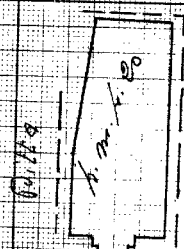
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

N. 175

F. 59

P. 239/3

Isola Sacchetti



Piastrone Elisabetta

Via Pennesi N° 5

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Completata dal

Rossini Alessandro (Firma)

(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Periti

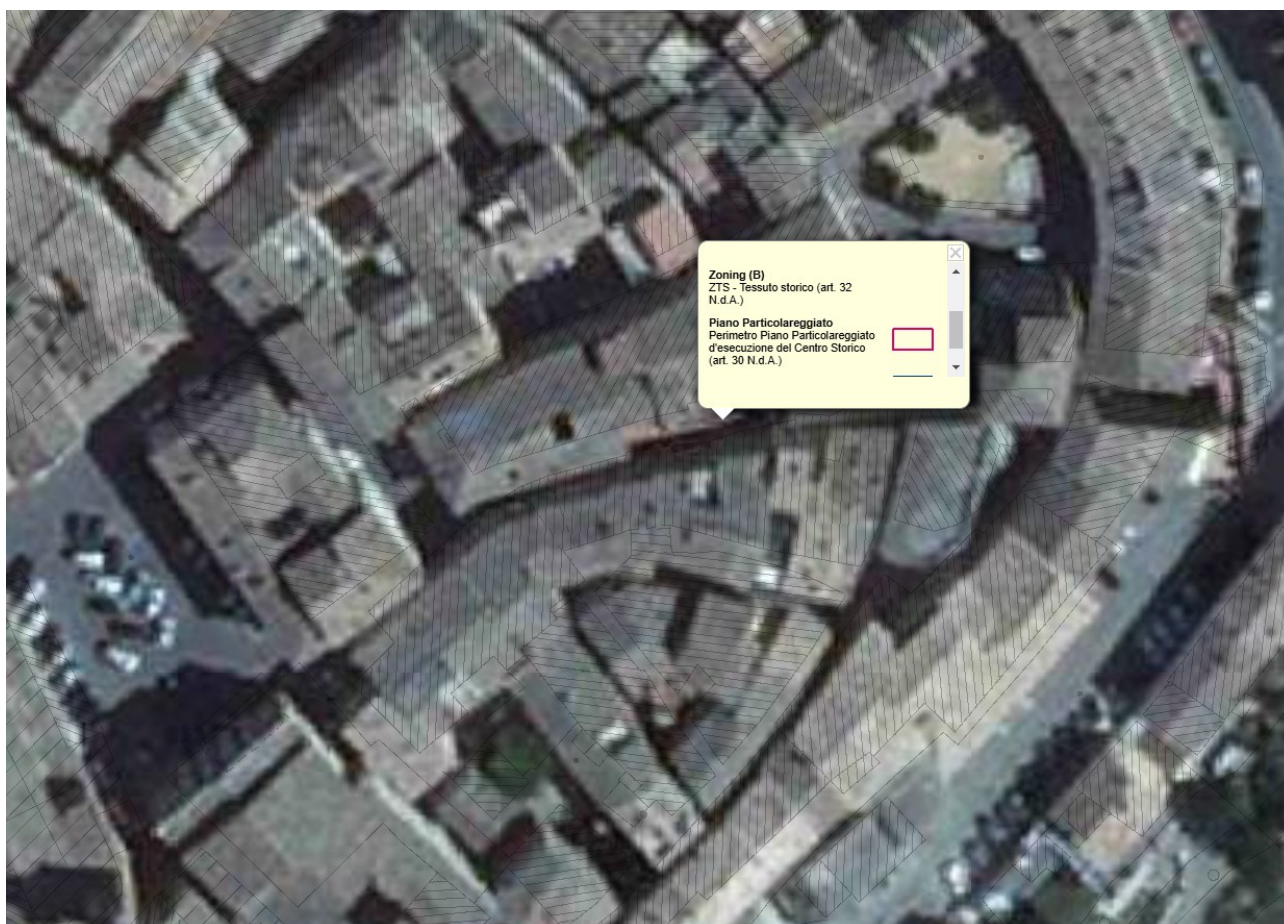
della Provincia di ...

Nota: A. ...

Firma: ...

Ultima planimetria in atti

ALLEGATO 4 STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE



Fermo, lì 24.04.2024

PERITO ESTIMATORE





studio tecnico e topografico
GIORGIO DI CINTIO – GEOMETRA
technical consultants

ALLEGATO 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Corso Matteotti n. 17 - 63854 Santa Vittoria in Matenano (FM)

Tel. 0734780124 - Mobile 3932169151

Mail pec: giorgio.dicintio@geopec.it - Mail: geom.giorgio.dicintio@gmail.com











studio tecnico e topografico
GIORGIO DI CINTIO – GEOMETRA
technical consultants



Corso Matteotti n. 17 - 63854 Santa Vittoria in Matenano (FM)

Tel. 0734780124 - Mobile 3932169151

Mail pec: giorgio.dicintio@geopec.it - Mail: geom.giorgio.dicintio@gmail.com















Fermo, lì 24.04.2024

PERITO ESTIMATORE





CITTA' DI SANT'ELPIDIO A MARE

Protocollo N. 0011595 in data 19/04/2024 12:38

Sezione PROT - PROTOCOLLO GENERALE

Tipologia

PROTOCOLLO IN PARTENZA

Oggetto

RISCONTRO ISTANZA DI ACCESSO ATTI - FALLITA *****

Classificazione da Titolare

Titolo: VI - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Classe: 03 - EDILIZIA PRIVATA

Allegati

Non risultano Allegati durante la fase di registrazione del Protocollo

Data: 19 aprile 2024, 12:38:27
Da: COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE <protocollo@pec.santelpidioamare.it>
A: giorgio.dicintio@geopec.it
Oggetto: RISCONTRO ISTANZA DI ACCESSO ATTI - FALLITA *****-[Protocollo N.ro 2024-PROT-11595]
Allegati: Protocollo_11595_20240419.pdf (37.1 KB)
 Segnatura.xml (2.7 KB)

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui alla comunicazione PROT. N. 10478 del 13/04/2022 e successiva integrazione PROT. 11201 del 16/04/2024, relativa alle unità immobiliari distinte catastalmente come segue:

1. FOGLIO 59, PARTICELLA 237, SUBALTERNI 1, 2, 3, 4

2. FOGLIO 59, PARTICELLE 239, SUBLATERNI 1, 2, 3

ubicate nel comune di Sant'Elpidio a Mare, in via Pennesi n.3

SI COMUNICA

che da una ricerca effettuata presso i registri in possesso dell'Ufficio Tecnico del Comune, non risultano titoli abilitativi rilasciati ai soggetti indicati ***** e ***** riferiti agli immobili di cui sopra.

Agli atti di questo Comune risultano solamente titoli abilitativi rilasciati alla SOC. IMMOBILIARE ***** , riferiti ad unità immobiliari differenti da quelle per cui è stata fatta richiesta. A nome della stessa società risulta anche una pratica respinta/rifiutata di cui non è stata presa visione in quanto depositata presso altro archivio.