

LOTTO 2

A) sito in Monte Urano, Piano Terra, con accesso dalla Via Incancellata 37: nella piena proprietà al Signor **Foglio 9 particella 20 sub 5. – Magazzini e Locali di Deposito.**

B) sito in Monte Urano, Piano Primo e Secondo, con accesso dalla Via Incancellata 39: nella piena proprietà

Foglio 9 particella 20 sub 6. – Abitazione di tipo civile.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	20	5			C/2	2	28 m ²	Totale: 39 m ²	Euro 78,09
2		9	20	6			A/2	2	5 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte*: 72 m ²	Euro 242,73

Lotto 2 così composto:

- Appartamento Piano Primo e Secondo avente una superficie lorda complessiva di 69,00 mq. senza balconi, così suddiviso: Al piano Primo Cucina, Camera e bagno, con scala interna di collegamento al Piano Secondo composto da wc e due camere.
- Magazzino al Piano terra avente una superficie lorda di mq. 39,00 composto da magazzino, cantina e due ripostigli.

PERTINENZE: Dall'elaborato planimetrico del 17.06.2010 risultano comuni le seguenti pertinenze: Sub 4 = B.C.N.C. Corte ai sub 5 e 6.

Relativamente agli immobili del LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3

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 20			
Titolo	Pratica o Protocollo	Data	Oggetto
-----	9758	22/07/2004	Denuncia di Inizio Attività ordinaria per interventi di Manutenzione Straordinaria. Con modifiche dei prospetti.
-----	7961	17/06/2010	Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Regolare Esecuzione.

A seguito della ristrutturazione effettuata non è stata presentata richiesta di Agibilità.
Non risultano pratiche di Condono Edilizio in corso.

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:

Per quanto riguarda il piano terra, il sub 8 nella disponibilità della ditta e il sub 5 concesso in sub affitto senza titolo, risulta un cambio di destinazione d'uso da Magazzino a Monolocale abitativo e va ripristinato l'uso autorizzato.

In riferimento alla conformità catastale va aggiornata la planimetria del sub 6 in quanto in una delle due camere da letto non è riportata la finestra.

SANATORIE

2. Per le opere di cui ai LOTTI 2 e 3

. Accatastamento	€.	500,00
. <u>Presentazione di Domanda di Agibilità</u>		
Spese tecniche (reperimento documentazione e istanza)	€.	1.000,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€.	150,00
Totale	€.	1.150

LOTTO 2

A-B) Foglio 9 particella 20 sub 5. Foglio 9 particella 20 sub 6.

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
1	1	Appartamento	SI	1°	37,00	100%	37,00
	1	Appartamento	SI	2°	32,00	100%	32,00
2	1	Magazzino	NO	T	39,00	80%	31,20
		Totale					100,00

La Superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL (Superficie esterna lorda) misura complessivamente mq. 108,00.

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. 100,00**.

LOTTO 2

A) sito in Monte Urano, Piano Terra, con accesso dalla Via Incancellata 37: nella piena proprietà al Signor **B)** sito in Monte Urano, Piano Primo e Secondo, con accesso dalla Via Incancellata 39: nella piena proprietà

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 100,00	€. 800,00	€. 80.000,00

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 €. 800,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 80.000,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile. Pertanto si ritiene di apportare la detrazioni che ammonta ad €. 825,00. Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 791,75**.

TRIBUNALE DI FERMO

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 79.000,00** in c.t..

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO 2

€. 79.000,00 in c.t.

TRIBUNALE DI FERMO

[Fallimento n° 40-1/2017 * n° 40-2/2017 * 40/3-2017 nei confronti di – Sentenze n°. 6-7-8 del 28/01/2019.](#)

Giudice Delegato: Dott.ssa Marzioletti Sara.

Curatore: Avv. Paolo Cerolini

Perito Estimatore: Geom. Roberto Carafa.

Lo scrivente, Geom. Carafa Roberto (c.f. CRFRRT62C17B519Z), con studio in Porto Sant'Elpidio Via Canada n. 3, iscritto al Collegio Provinciale dei geometri e geometri laureati di Fermo al n° 542 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico del Curatore autorizzato dal Giudice Delegato in data 14.06.2021.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa, come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

