

[REDACTED]

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 116/2021

La sottoscritta [REDACTED] nata a [REDACTED], residente a [REDACTED]
[REDACTED] con il
[REDACTED] e domiciliata professionalmente con studio in [REDACTED]
[REDACTED], titolare del numero di
partita [REDACTED], redige la presente perizia di stima del beni immobile di proprietà della ditta
[REDACTED] su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice [REDACTED]

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 29/83/2023 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 02/10/2023 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione dell'immobile oggetto di stima;*
- *in data 02/10/2023 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la presenza di gravami sull'immobile oggetto di stima;*
- *in data 03/10/2023 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Ripatransone, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti l'immobile oggetto di stima;*
- *in data 24/11/2023 si è recata presso l'immobile oggetto di stima per effettuare il primo sopralluogo con la presenza del fabbro e del Custode Giudiziario, senza poter accedere all'immobile;*
- *in data 24/11/2023 si è recata presso l'immobile oggetto di stima per effettuare il secondo sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza del giardiniere, del fabbro e del Custode Giudiziario;*
- *ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni simili a quello oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;*

**adempie al suo incarico rispondendo ai quesiti posti dal G.E. Dott. [REDACTED]
presentando un'analisi dello stato del bene immobile e del suo valore attuale ricavato da
un'oggettività del valore di mercato.**

ANALISI PRELIMINARE

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore precedente ha effettuato il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
2. Da una ricerca telematica condotta presso l’Agenzia delle Entrate si è rilevato che il bene immobile oggetto di stima è censito al Catasto Urbano del Comune di Ripatransone e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. Sulla base delle visure catastali il bene è intestato ditta [REDACTED] 1/1 diritti di piena proprietà.

RISPOSTA QUESITO (B)1 - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Ripatransone in c.da Pennette e riguarda un’unità in corso di costruzione appartenente ad un più ampio fabbricato industriale situato nella periferia sud della cittadina, lungo la strada Provinciale 92 che costeggia la sponda del fiume Tesino, distante in linea d’aria circa 4km dal centro storico del paese e circa 6km dal litorale marino del Comune di Grottammare.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

Il fabbricato industriale risulta edificato su due numeri di particelle e l’immobile oggetto di stima è collocato all’interno della porzione di edificio insistente sulla particella n.281.

L'intero fabbricato confina ai lati nord ed est con appezzamenti di terreno appartenenti alla stessa ditta proprietaria della restante parte dello stabile non oggetto della presente stima, nei restanti lati confina con terreni di altre proprietà private.

La zona è caratterizzata da un territorio pianeggiante pertinente al tratto di fondovalle del fiume Tesino ed è costituita da un tessuto edificato a destinazione produttiva; la stessa risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti viari e servita da opere di urbanizzazione primaria.

La valutazione dell'immobile viene eseguita in un unico lotto:

- **LOTTO N.1 = Unità in corso di costruzione**

RISPOSTA QUESITO (B)5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le informazioni acquisite l'ambientazione urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del comune di Ripatransone in zona denominata "D PA.TDC.RA.19 - Zone D produttive", regolamentata secondo gli artt. 28 e 29 delle NTA. e pertanto è destinata alla produzione artigianale, industriale e commerciale. L'edificio è stato realizzato mediante il Piano di Lottizzazione zona urbanistica D4R, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n.27 del 16/04/2002.

La zona è inoltre compresa nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua Art. 29 PPAR – Art.8, nella Fascia di rispetto corsi d'acqua (ex 431/85) - Art.12, e nel rischio esondazioni R3.

Di seguito si riporta l'individuazione dell'edificio all'interno della zona urbanistica di appartenenza.



Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO (B)6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove il bene immobile oggetto di stima, intestato alla ditta [REDACTED] con diritti di proprietà pari a 1/1, risulta censito al Catasto Urbano come di seguito riportato:

- **COMUNE DI RIPATRANSONE – foglio di mappa n.45 – particella n. 281**
- sub 16– categ. F/3 – unità in corso di costruzione - piano Terra;

Si riporta di seguito la mappa catastale con l'individuazione della particella in questione:

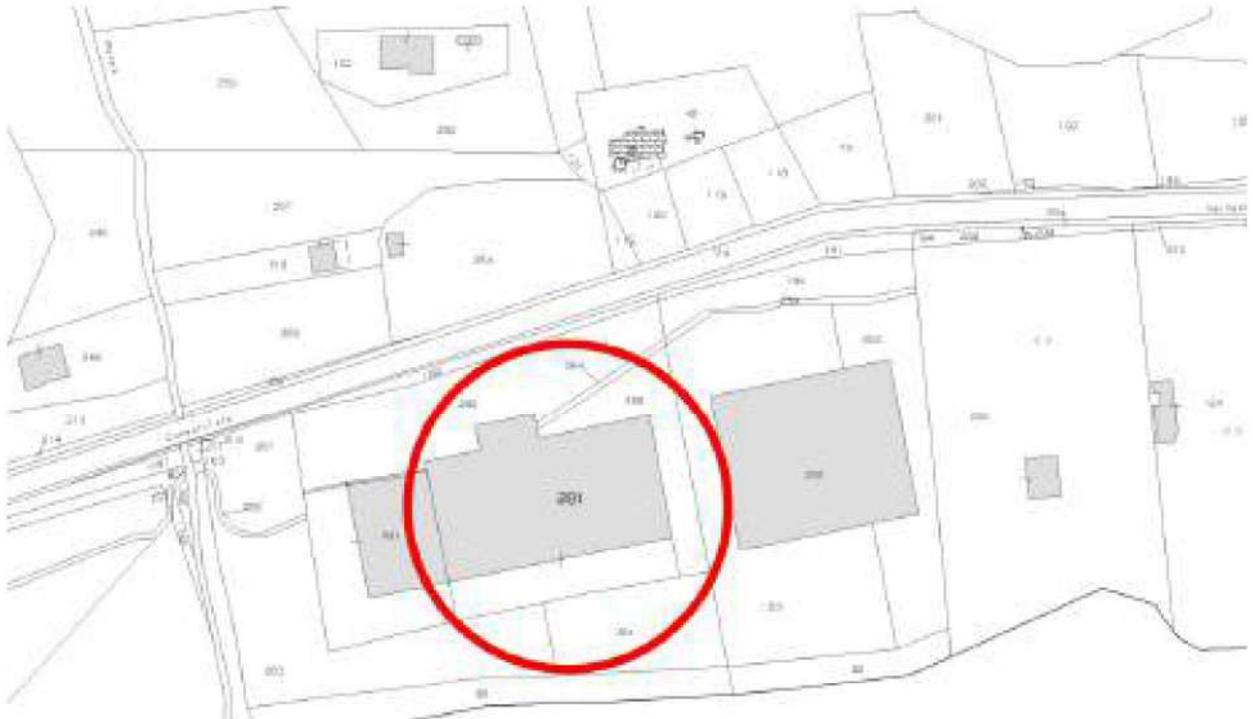


Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona

Il coefficiente globale di zona, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a **1.00**.

RISPOSTA QUESITO (B)3– EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di tipo industriale, all'interno del quale è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, si distribuisce su due piani fuori terra: il piano terra è destinato interamente alle attività produttive mentre il piano primo è destinato ad uffici ed abitazione del custode; sono inoltre comprese delle aree esterne a sud dell'edificio individuate come aree urbane.

La costruzione per la zona produttiva ha struttura prefabbricata di travi, pilastri e pacchetto di copertura con lucernari, mentre per la zona uffici e residenza del custode ha struttura di tipo tradizionale.

Le tamponature esterne dell'edificio sono in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia di vario tipo, il basamento a terra in calcestruzzo non è stato completato, gli infissi sono in alluminio con vetro doppio.

Gli spazi esterni del fabbricato, censiti in parte come aree urbane ed in parte identificati al catasto terreni con altri numeri di particelle, sono intestati alla stessa ditta proprietaria della restante parte dello stabile non oggetto di stima. Tali particelle al catasto terreni comprendono anche l'area di accesso antistante al fabbricato lato nord, interposta tra l'ingresso dell'immobile e la strada Provinciale n.92.

Per il fabbricato oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la sua costruzione risale all'anno 2002, data della prima Concessione Edilizia.

L'edificio si presenta complessivamente in corso di costruzione e nonostante il suo stato di abbandono e grado di vetustà ha componenti strutturali in buono stato conservativo, sono invece degradate le condizioni manutentive interne ed esterne.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del fabbricato e al suo stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente correttivo pari a 0.90.**

RISPOSTA QUESITO (B)4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione presso il Comune di Ripatransone, inerente la posizione urbanistica degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia n.111/2002, prot.3892 del 28/06/2002, per la costruzione di un opificio artigianale-industriale in località Pennette;
- Denuncia Inizio Attività n.63 prot. 5160 del 22/06/2005, relativa alla variante in corso d'opera;
- Denuncia Inizio Attività n.160 prot. 8768 del 11/12/2006, per opere interne;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività prot.7298 del 15/09/2010, per opere interne.

Non è stata reperita alcuna pratica riguardante la fine lavori e l'abitabilità/agibilità dell'immobile.

STIMA DEL LOTTO N°1

RISPOSTA QUESITO (B)2– DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE, identificata alla particella n.281, sub 16, sita in Comune di Ripatransone in c.da Pennette snc, accessibile al piano terra dalla strada Provinciale 92 ed attraverso l'area antistante al fabbricato lato nord appartenere alla stessa ditta proprietaria della restante parte dello stabile non oggetto di stima.

L'unità immobiliare corrisponde alla porzione collocata al piano terra lato nord-est del fabbricato industriale sopra descritto, costituita da un unico ambiente della superficie lorda di circa 86,50mq ed altezza interna pari a 7,50m.

Internamente l'immobile si presenta in stato di abbandono, con uno stato manutentivo fortemente degradato anche dalla presenza di volatili. Lo stesso risulta essere allo stato grezzo ed in corso di costruzione in quanto non sono state ancora eseguite le suddivisioni interne previste nelle tavole progettuali, mancano inoltre tutte le finiture ed opere necessarie a renderlo idoneo ad espletare la sua funzione: non sono presenti gli impianti, la tinteggiatura non è stata completata, è presente un basamento in calcestruzzo ma mancano massetti e pavimenti.

Trattandosi di unità in corso di costruzione l'immobile è conforme al primo accatastamento ed alle documentazioni urbanistiche reperite in quanto, non essendo ultimato, possono subentrare pratiche edilizie a definirne una diversa distribuzione interna prima della fine lavori. A tal proposito si segnala che i titoli autorizzativi che ne hanno permesso la costruzione sono ad oggi scaduti.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'epoca della sua costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'unità in corso di costruzione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.65.**

RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 86,50 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie:

[REDACTED]

LOTTO N.1 – FOGLIO 45

<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
281	16	TERRA	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	86,50	1,00	86,50
Superficie commerciale totale						Circa 86.50

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'unità in corso di costruzione si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo "Capannoni tipici", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 455,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,59.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.90
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.65

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità immobiliare la cifra di € 455,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 270,00.

[REDACTED]

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1

Premesso quanto sopra si stima che l'unità in corso di costruzione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € 23.000,00.

RISPOSTA QUESITO (B)7 - ATTI DI PROVENIENZA

All'atto della notifica del pignoramento la ditta [REDACTED] era intestataria dell'immobile pignorato con: Atto di Compravendita del 31/05/2012, Repertorio n.36158/20639, Trascrizione del 07/06/2012, Registro Particolare 2996 Registro Generale 4346, Rogante: [REDACTED]

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà dell'immobile oggetto di stima avvenuti nel ventennio come risulta dai certificati catastali:

Comune di Ripatransone - Foglio 45 - Particella 281– sub 16

1. [REDACTED] sede in Grottammare (AP), con Atto del 21/04/1999 Pubblico ufficiale D [REDACTED] [REDACTED] Sede Grottammare (AP) Repertorio n. 26700- Trascrizione n. 2048.1/1999 dal 03/05/1999;
2. [REDACTED].sede in Grottammare (AP), con Atto per Fusione Di Societa' Per Incorporazione del 07/04/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Grottammare (AP) Repertorio n. 12395 - Trascrizione n. 2086.1/2004 in atti dal 26/04/2004;
3. [REDACTED]. ([REDACTED] proprietà per 1/1 con Atto di Permuta Di Bene Presente con bene futuro del 12/09/2006, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Grottammare (AP) Repertorio n. 21412 - Sede San Benedetto Del Tronto (AP) Reg. n.171 in data 22/09/2006;
4. [REDACTED]), proprietà per 1/1, con Atto di Compravendita del 31/05/2012, Repertorio n. 36158/20639, Trascrizione del 07/06/2012, Registro Particolare 2996 Registro Generale 4346, Rogante: [REDACTED]

RISPOSTA QUESITO (B)8 (B)9– ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che sul bene immobile oggetto di stima sono presenti iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento :

1. Domanda Giudiziale del 09/02/2008– reg. particolare n. 2255 – reg. generale n. 3387 – violazione distanze - soggetti a favore [REDACTED] sede San Benedetto Del Tronto (AP), Codice fiscale [REDACTED]

■ Atto Giudiziario del 23/09/2021– reg. particolare n. 6484 – reg. generale n. 8359 – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

RISPOSTA QUESITO (B)11 – FORMAZIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile in lotti in quanto trattasi di unica unità immobiliare.

RISPOSTA QUESITO (B)12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale l'immobile pignorato non risulta occupato, non è gravato da vincoli o oneri, non sono emerse spese di natura condominiale poiché non risulta costituito un condonino.

RISPOSTA QUESITO (B)13 - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

A- Documenti Urbanistici e Catastali:

1. Visura catastale storica;
2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;
3. Accesso Atti _Comune di Ripatransone;

B- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;

C- Fascicolo Fotografico

D- Ricevute spese catastali, ipocatastali, accesso agli atti;

E- Descrizione dei lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita

F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 04/03/2024

il C.T.U.
[REDACTED]