

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Giudice Esecuzioni Chiara D'Alfonso

**Esecuzione Immobiliare n.138/2011**

**ALLEGATO N. 6  
PERIZIA IN FORMATO PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.138/2011**

**Procedura promossa da:**

**BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO**

**BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.**

Contro

**XXXXXXX**

Perito Stimatore: Arch. MARCO CICCCHINE'

G.E. Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
dott. ssa CHIARA D'ALFONSO dell'On.le Tribunale di Fermo.

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 138/2011

CREDITORE PROCEDENTE:

**BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO**

**BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.**

DEBITORE ESECUTATI:

**xxx** nato a GROTTAZZOLINA il xxxxx cod fisc. xxxxxxxx residente nel comune di GROTTAZZOLINA (FM)  
via xxxxx n. xxxx

xxxx nata a xxxx (FM) il xxx, residente nel comune di GROTTAZZOLINA (FM) via xxx

**Il sottoscritto Arch. Marco Cicchinè, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 65 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 21/9/2018 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 27/09/2018 e rispondere ai sottostanti quesiti.**

### SVOLGIMENTO INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

**Provveda l'esperto :**

#### **QUESITO 1**

*all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

#### **Individuazione dei beni oggetto di vendita:**

atto di pignoramento BANCA POPOLARE DI ANCONA notificato in data 04/07/2011

atto di pignoramento BANCA POPOLARE DI ANCONA notificato in data 04/07/2011

diritti di piena proprietà su:

1 Opificio sito in Grottazzolina via G.Carducci n. descritto al NCEU al foglio n 05 particella 93 subalterni :  
sub 1 piano T-1-2-3, categoria D/8, rendita.€ 22661,80;

a seguito di variazione catastale autorizzata dal giudice in data 04/12/2019 ed immessa agli atti eseguita in data 30/1/2020 Lo stato degli immobili risulta essere :

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
5	93	4		D/7				€ 8.892,52
5	93	5		D/7				€ 4.938,46

**individuazione dei Confini**

I beni oggetto di stima sono, costituiti da due corpi edilizi meglio identificati il primo con la lettera A (sub 4) ed il secondo con la lettera B (sub 5) oltre a manufatti accessori (sub 4) identificati con la lettera C.

i beni confinano a est con viabilità pubblica via G. Carducci, ad ovest con viabilità pubblica, nord con proprietà xxxxxxxx (part.Ila 532-297); a sud con proprietà xxxxxxxx( part.Ila 477), xxxxx (part. 478-289); Il corpo edilizio A (sub 4-5), confina sul fronte ovest in aderenza con un fabbricato part. 93 sub 3 (altra proprietà estranea alla procedura).

(Ai fini del titolo di proprietà gli immobili sono con diritti di piena proprietà ai coniugi xxxxxx ognuno per la quota parte di 1/2.)

**DEFINIZIONE LOTTI**

Gli immobili così come identificati a seguito di aggiornamento catastale, possono essere raggruppati in due lotti funzionali di vendita senza particolari interventi:

**LOTTO 01** diritti di piena proprietà su Fabbricato a destinazione Deposito di Opificio Artigianale-Commerciale, sito nel comune di Grottazzolina via G.Carducci n. distinto al NCEU foglio 5 part. 93 sub 4 cat. D/7 rendita € 8.892,52

**Confini**

Il lotto n. 01 confina a sud con corte esclusiva prospiciente proprietà xxxxx e proprietà xxxxx; a nord con corte bene comune sub 6 con servitù di passaggio anche al sub 3 non facente parte del procedimento; a est con corte esclusiva prospiciente via Carducci; a ovest con fabbricato in aderenza con il sub 3 (altra proprietà estranea alla procedura).

*Per quanto riferito al confine ovest, del piano terra-seminterrato del sub 4 (fondo incluso), allo stato dei luoghi, considerato che gli accessi principali (carrabili per movimentazione merci e pedonali per accesso all'attività commerciale in atto) avvengono attraversando il piano terra porticato del sub3 di proprietà della ditta [REDACTED] estranea al procedimento, (affittuaria di tutti i beni in oggetto di perizia), potrebbe far attivare una servitù prediale di passaggio (art.1031) cc a favore del piano terra-seminterrato*

**Sommatoria descrizione**

Il lotto n1 è costituito da un fabbricato a tre livelli fuori terra compreso il piano terra-seminterrato (in seguito denominato corpo edilizio A) autorizzato per attività artigianale produttivo sala mostra, di fatto utilizzato come attività di commercio di prodotti per l'edilizia, ferramenta e materiali di finitura quali sanitari, pavimentazioni, rivestimenti, rubinetterie etc.;

Il piano terra-seminterrato ha accesso principale sul lato ovest attraversando un porticato di proprietà del sub 3 (altra proprietà estranea alla procedura); mentre il piano terra-rialzato ha accesso da corte esclusiva prospiciente via Carducci, e il piano primo da scala interna di servizio. Tutti i livelli di piano compreso il livello del lastrico di copertura, sono collegati da una scala interna di servizio con accesso secondario pedonale esterno sul fronte nord.

Il piano terra-seminterrato e il piano terra-rialzato, sono accessibili da rampe interne o esterne fruibili da persone con attività motoria ridotta (diversamente abili) Il lotto 01 comprende altresì delle strutture accessorie esterne (di seguito denominate accessori C) realizzate sia con strutture portanti in ferro che in muratura, ubicate sul fronte sud del lotto o in aderenza la prospetto sud del fabbricato corpo edilizio A, con corte esclusiva al netto delle superficie dell'incasato dei fabbricati pari a circa 1344mq (superficie suolo complessiva pari a 2384mq), oltre a diritti su corte bene comune di circa 1600 mq.

La struttura portante del corpo edilizio A è in c.a con tamponature in laterizio intonacato.

Gli infissi esterni sono di vecchia fattura e di scarsa qualità. Esternamente le pareti di tamponamento risultano intonacate e non tinteggiate con grado di vetustà elevato.

**impianti**

Il corpo edilizio A e gli accessori C, debbono intendersi privi di impianti, in quanto i quadri elettrici, i corpi illuminanti l'impianto anti intrusione, l'impianto antincendio e l'impianto termico e di raffrescamento (presenti solo al piano terra-rialzato) dovrebbero risultare di proprietà della ditta affittuaria [REDACTED] non facente parte del procedimento.

**Allegato 11****Consistenza**

corpo edilizio A	SL=Superficie Lorda mq
piano terra-seminterrato	788,17
Piano terra-rialzato	788,19
Piano primo +scala di servizio p1	687,69
accessori C	249,35
Totale SL	<b>2514</b>

Ai sensi dell'art. 21 e 22 delle NTA (**allegato n.12**) è possibile una trasformazione di porzione d'immobile di circa **754** mq pari al 30 % delle Superficie Lorda in attività terziarie (commerciale etc.)

#### **Stato di possesso:**

Il bene allo stato attuale è in uso alla ditta xxxxxxxxxx estranea al procedimento in virtù di un contratto di locazione con scadenza luglio 2020 (con tacito rinnovo salvo disdetta anticipata di 36 mesi) L'uso dell'immobile prevede una indennità di occupazione mensile per tutti i lotti 1 e 2 pari ad euro 1000,00 c (**allegato 9**)

**LOTTO 02** diritti di piena proprietà fabbricato da cielo a terra (piano terra e soppalco) a destinazione deposito magazzino di attività commerciale, laboratorio; sito nel comune di Grottazzolina via G.Carducci n. distinto al NCEU foglio 5 part. 93 sub 5 categoria D/7 rendita € 4.938,46

#### **Confini**

Il lotto 2 confina a nord con corte esclusiva prospiciente proprietà xxxxxxxxxx ( part.IIa.297) a sud con corte esclusiva prospiciente proprietà xxxxxxxx (part.IIa 289) a ovest con strada comunale , a est con corte bene comune con servitù di manovra anche al sub 3 non facente parte del procedimento (allegato 10)

#### **Sommatoria descrizione**

Il lotto n2 è costituito da un fabbricato a due livelli (piano terra + primo soppalco) con corte esclusiva al netto delle superficie dell'incasato del fabbricato pari a circa 1323 mq (superficie suolo complessiva pari a 1928,55 mq) , oltre a diritti su corte bene comune di circa 1600 mq. Il fabbricato presenta una zona centrale a tutta altezza e zone laterali soppalcate . La destinazione urbanistica è a laboratorio , mentre allo stato attuale è utilizzato come magazzini di attività commerciale .

Gli accessi principali sono dal piazzale corte comune con accesso ad est da via Carducci . Allo stato attuale non sono presenti accessi carrabili sulla viabilità pubblica fronte ovest ma essi possono essere autorizzabili. L'accesso al piano soppalco avviene da scale di servizio interne realizzate in ferro.

La struttura portante è in c.a. con tamponature esterna al piano terra in cls armato e al piano primo in mattone di laterizio a faccia a vista.

A sud del corpo principale è presente una tettoia in aggetto con struttura a pilastri in acciaio realizzati su proprietà confinante (██████) non facente parte del procedimento. Ai fini catastali essa è identificata come una tettoia in aggetto sulla proprietà sub 5 ma non rientra nella valutazione economica ai fini della rendita..

La suddetta tettoia inoltre non sarà oggetto di valutazione economica anche in questa perizia

#### **Impianti**

Il bene è privo di impianti generali termici ed elettrici , in quanto i quadri elettrici dell'opificio ,l'impianto anti intrusione , e l'impianto antincendio etc. sono di proprietà della ditta affittuaria xxxxxxxxx (estranea al procedimento) mentre non risulta installato nessun impianto di riscaldamento o refrigerazione. (**allegato 11**)

#### **Consistenza**

corpo edilizio B	SL=Superficie Lorda mq
piano terra	605,47
Piano soppalco	451,24
Totale SL	<b>1057</b>

Ai sensi dell'art. 21 e 22 delle NTA è possibile una trasformazione di porzione d'immobile di circa **317** mq pari al 30 % delle Superficie Lorda in attività terziarie (commerciale etc.) (**allegato n.12**)

#### **Stato di possesso:**

Il bene allo stato attuale è in uso alla ditta xxxxxxxxx estranea al procedimento in virtù di un contratto di locazione con scadenza luglio 2020 (con tacito rinnovo salvo disdetta anticipata di 36 mesi) L'uso dell'immobile prevede una indennità di occupazione mensile per tutti i lotti 1 e 2 pari ad euro 1000,00 c (**allegato 9**)

\*\*\*\*\*

**QUESITO 2**

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Diritti di piena proprietà su Opificio Artigianale Commerciale con corte esterna esclusiva ed aree di manovra di proprietà ma con servitù di passaggio e manovra a terzi (sub 3) (**allegato n.10**) sito in Grottazzolina, via G.Carducci n. costituito da due corpi edilizi A e B e da corpi accessori uso deposito, descritto al NCEU al ;

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
5	93	4						
5	93	5						
5	93	6						

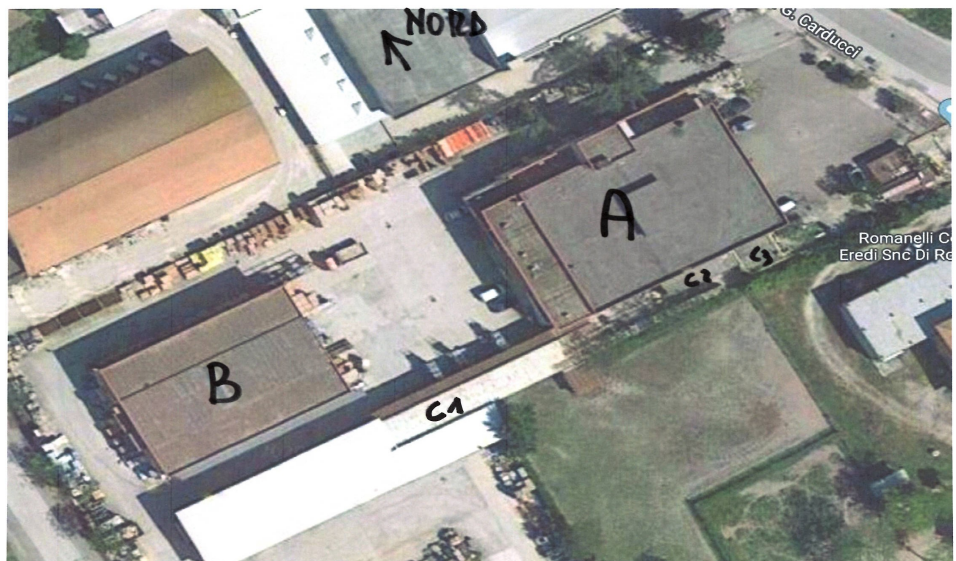
**art. 10 DPR 633/1972 :** *Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono beni strumentali o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008). Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e gli eseguiti sono soggetti privati*

**Localizzazione:**

I beni ricadono nelle immediate vicinanze del centro del Comune, all'interno di una area a destinazione produttiva, commerciale che si sviluppa a ridosso della zona residenziale. Il tessuto edilizio della micro-zona può definirsi misto, con capannoni tipici di piccolo e medio taglio, elevati ad un piano o due fuori terra e con circostante corte esclusiva. Grottazzolina è un piccolo paese (circa 3.300 abitanti) della provincia di Fermo, ubicato su di una collina che domina la sottostante vallata del fiume Tenna, la cui economia è caratterizzata principalmente da attività produttive e terziarie rivolte sia al campo dell'edilizia che della produzione di calzature.

La zona è servita da doppia viabilità pubblica di scorrimento quale la strada provinciale 157, e la strada provinciale 239 che la collega sia alla Città di FERMO (città capoluogo di provincia) che all'asse di raccordo autostradale Bologna - Taranto, tramite la strada provinciale 239 svincolo Sp 219 (casello di Civitanova Marche) oppure sempre a quello di Porto Sant'Elpidio a circa 20Km.

I beni oggetto di stima sono, costituiti da due corpi edilizi meglio identificati il primo con la lettera A (sub 4 e 5) ed il secondo con la lettera B (sub 6) oltre a manufatti accessori (sub 4) identificati con la lettera C.



<i>Confini</i>	i beni confinano a est con viabilità pubblica via G. Carducci , ad ovest con viabilità pubblica , nord con proprietà xxxxxxxxx (part.IIa 532-297 ); a sud con proprietà xxxxxxxxxxxxxx ( part.IIa 477 ) [REDACTED] 478-289); Il corpo edilizio A (sub 4-5) , confina sul fronte ovest in aderenza con un fabbricato di proprietà della xxxxxxxx(part. 93 sub 3) non facente parte del procedimento;
<i>Titolo di proprietà</i>	Ai fini del titolo di proprietà gli immobili sono con diritti di piena proprietà ai coniugi xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la quota parte di ½.
<i>Stato di Possesso :</i>	I beni allo stato attuale sono in uso alla ditta xxxxxxxxx, in virtù di un contratto di affitto stipulato tra gli esecutati sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e la ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 24/6/2011 e scadenza di 9 (nove) anni a far data dal 1/7/2011 . il contratto prevede il tacito rinnovo salvo disdetta anticipata di 36 mesi. L'uso dell'immobile da parte della ditta xxxxxxxxx (non facente parte del procedimento) è prevede un versamento di indennità di occupazione mensile pari ad euro 1000,00 che è incamerato dal marzo 2019 dal custode in favore della procedura.
<i>Nota:</i>	Il "contratto di locazione" registrato presso l'agenzia delle entrate di Fermo in data 24/6/2011 , alla premessa, specifica quali sono i beni che fanno parte della locazione: "...foglio 5 particella 93 sub 1 cat. D8 rendita 22.661,80 costituito da fabbricato e corte adiacente come da planimetria allegata .....". Con riferimento alla "planimetria allegata" , il contratto allega una porzione dell'ex sub 1 e cioè un fabbricato (uso magazzino) definito " piano terra corpo B" che in questa perizia è analizzato sotto la voce " corpo edilizio B" (sub 6), e il piano terzo di un'altra porzione dell'ex sub 1 denominata "piano terzo corpo A" che in questa perizia è analizzato come lastrico di copertura corpo edilizio A (sub 5) <b>(allegato 9)</b>
<i>Sommario</i> <i>descrizione dei beni :</i>	I beni hanno destinazione artigianale con uso anche nel terziario commerciale e sono costituiti da due corpi edilizi (corpo edilizio A e B ) e da corpi accessori ad uso deposito. La superficie lorda del lotto edificabile (particella 93) al netto della superficie di cui al sub 3 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx ( non facente parte del procedimento) è pari a circa 6080-195 = <b>5885</b> mq. L'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,6 mq/mq per una Sup. Lorda max realizzabile pari a circa 3531 mq. Ai sensi delle norme di piano NTA art. 21 e 22 la sup.è possibile una trasformazione edilizia per attività terziarie (commerciale etc) di circa <b>1059</b> mq pari al 30% della SL massima realizzabile <b>(allegato 12)</b>
<b>corpo di edilizio A :</b>	Il corpo edilizio A (sub 4) si sviluppa su tre piani fuori terra compreso il piano terra-seminterrato, con destinazione edilizia autorizzata a opificio artigianale produttivo , sale espositive , magazzini etc, ma in pratica utilizzato con attività commerciale di prodotti per l'edilizia, ferramenta e prodotti di complemento come pavimenti, rivestimenti, sanitari rubinetterie etc. Confina a est con corte esclusiva prospiciente via G.Carducci ; a nord con affaccio su corte comune sub 6 (sulla quale insiste anche una servitù di passaggio a favore del sub 3 (altra proprietà estranea alla procedura) ad ovest con fabbricato sub 3 (altra proprietà estranea alla procedura), a sud con affaccio su corte esclusiva. Il piano terra-seminterrato ha accesso principale dal piazzale interno sul fronte ovest , attraversando il piano porticato del piano terra dell'unità sub 3 di proprietà della ditta xxxxxxxxx (estranea al procedimento) e un accesso di servizio su esterno sul fronte nord attraversando il vano scala di servizio . Il piano di calpestio del piano terra-seminterrato è interrato per circa 60cm dal piano del piazzale esterno raccordato allo stesso con rampe in cemento armato. Il piano terra-rialzato ha accesso da corte esclusiva prospiciente via Carducci . Per il superamento de dislivello tra il piano terra e il piazzale antistante di circa un metro è presente oltre a degli scalini rivestiti in marmo anche una doppia rampa raccordata da un pianerottolo per l'accesso agevolato a persone con ridotta mobilità o diversamente abili. Il piano primo ha accesso interno, attraversando il piano terra-rialzato , dalla scala di servizio ed esterno dal piano della corte bene comune sul fronte nord. Tutti i livelli di piano compreso il lastrico di copertura sono collegati dalla scala di servizio posta sul fronte nord del fabbricato. Il corpo edilizio A è privo di ascensore, la struttura portante è in cls armato con solai in latero cemento , la copertura a lastrico non è pavimentata e si presenta libera alle intemperie ,senza protezione , le guaine bituminose, che allo stato del sopralluogo si presentavano con

un grado di vetust  molto avanzato e grave con rischio di possibili infiltrazioni di acqua piovana. Al centro del piano lastrico di copertura   presente un torrino di illuminazione naturale del piano primo.

Il lastrico di copertura si espande oltre il perimetro dell'incasato del piano primo di circa un metro, con parapetto perimetrale in cls armato. Le tamponature esterne sono realizzate principalmente in laterizio intonacato non tinteggiato, le compartimentazioni interne sono prevalentemente in laterizio intonacato e tinteggiato e parte con struttura a secco in gesso rivestito. Gli infissi esterni sono di scarsa qualit  e principalmente realizzati in parte in alluminio anodizzato e in parte in ferro.

Il fabbricato deve intendersi privo di impiantistica generale, cio  antincendio, quadri elettrici, corpi illuminanti, anti-intrusione, video sorveglianza, termici, condizionamento etc, in quanto essi dovrebbero risultare di propriet  della ditta xxxxxxxxxxxx (non facente parte del procedimento) acquistati in sede di vendita giudiziale, meglio descritti nell'**allegato n.11**.

Le altezze interne sono per il piano terra-seminterrato (sub 4) circa 278cm, mentre il piano terra rialzato ed il piano primo, rispettivamente di circa 305 cm e 285 cm con zona torrino illuminazione centrale di circa 450cm. Il piano terra risulta contro-soffittato con pannello in gesso rivestito tinteggiato.

Le pavimentazioni variano a secondo dell'uso, in particolare il piano terra-seminterrato ha una pavimentazione prevalente in battuto di cemento, il piano terra-rialzato ed il piano primo in finitura al quarzo.

Lo stato manutentivo esterno del corpo edilizio A, presenta a vista una vetust  molto avanzata non in linea con la normale condizione di riferimento agli anni di costruzione, dovuto essenzialmente alla mancanza di una corretta manutenzione programmata negli anni (come si pu  evincere dalla documentazione fotografica), mentre internamente si presenta con uno stato di manutenzione accettabile.

**Corpo edilizio B ( sub 5)** Il corpo edilizio B   un fabbricato utilizzato come magazzino deposito di attivit  commerciale su due livelli fuori terra. In particolare   costituito da un volume centrale a tutta altezza e parti laterali soppalcate.

L'altezza utile interna della zona centrale   di circa 647cm, mentre al di sotto delle zone soppalcate si hanno rispettivamente per le zone longitudinali (nord e sud) una altezza utile di circa 325cm, per quelle trasversali (est-ovest) una altezza utile circa 4,23 cm. Al piano soppalco si hanno per le zone laterali longitudinali una altezza di circa 285 cm mentre in quelli trasversali est ed ovest, una altezza utile di circa 200cm. La struttura portante   realizzata in cls armato con solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono al piano terra realizzate con pareti in cls armato, mentre al piano primo sono in mattoncino in laterizio a faccia a vista con pilastri in c.a a vista. Le pavimentazioni interne del piano terra sono in battuto di cemento con finitura al quarzo, mentre il piano soppalcato   allo stato grezzo solaio. Il bene confina a est con il piazzale di manovra corte comune (sub 6) con raccordo viabilit  di accesso verso via G.Carducci (est); a nord a ovest e a sud con corte esclusiva. La corte ovest prospiciente la viabilit  pubblica (strada di lottizzazione con un fronte chiuso)   priva di accesso carrabile, che comunque pu  essere autorizzata, previa Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A). Il corpo edilizio B ha due accessi carrabili con portoni a libro, posti rispettivamente sul fronte est ed ovest, mentre i piani soppalco sono accessibili internamente da scale di servizio realizzate con struttura in ferro.

L'immobile deve intendersi privo di impiantistica generale, cio  antincendio, quadri elettrici, corpi illuminanti, anti-intrusione, video sorveglianza, etc in quanto di propriet  della ditta xxxxxxxxxxxx (estranea alla procedura) (**allegato 9**). Il bene   altres  privo di impianto termico e di condizionamento. Lo stato manutentivo esterno, presenta una normale vetust  in linea con gli anni di riferimento della costruzione. Le corti esterne hanno una buona manutenzione generale.

#### **Corpi accessori C**

Il gruppo accessori, sono dei manufatti realizzati sulla corte esterna e autorizzati con concessione in sanatoria n. 2000/09S del 30/10/2000. Fanno parte del gruppo accessori i seguenti manufatti identificati con le lettere C1;C2;C3:

C1 : manufatto realizzato con struttura portante in ferro, in parte tamponato con onduline in lamiera di ferro zincato utilizzato come deposito di materiali inerti per l'edilizia;



C2 : tettoia con struttura a travetti in tralicciato di ferro su pilastri, tamponata su due lati con realizzata in aderenza al corpo edilizio A sul fronte sud a confine con il corpo accessorio C3 .  
(manufatto autorizzato come tettoia aperta non tamponata)

C3: manufatto in muratura portante e solaio in latero-cemento realizzato in parte in aderenza al corpo edilizio A ed in parte al muro contro-terra a confine con la corte esclusiva sul fronte est ;

Tutti gli accessori debbono intendersi privi di impiantistica generale , di impiantistica generale , cioè antincendio, quadri elettrici, corpi illuminanti, anti-intrusione, video sorveglianza , etc in quanto di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxx (estranea alla procedura) (**allegato 9**). Lo stato manutentivo degli accessori C1-C2-C3 presentano un grado di vetustà molto avanzato non in linea con la normale condizione di riferimento agli anni di costruzione , dovuto soprattutto alla scarsa qualità dei materiali utilizzati e dalla mancanza di una corretta manutenzione programmata negli anni (come si può evincere dalla documentazione fotografica).

Nota:

A sud del corpo edilizio B è presente una tettoia in aggetto con struttura a pilastri in acciaio realizzati su proprietà confinante (xxxxx) non facente parte del procedimento. Ai fini catastali essa è identificata come una tettoia in aggetto sulla proprietà sub 5 ma non rientra nella valutazione economica ai fini della rendita..

La suddetta tettoia inoltre non sarà oggetto di valutazione economica anche in questa perizia

### QUESITO 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

*I beni allo stato attuale così come costituiti all'atto del rilievo sono stati realizzati in data successiva al 2 settembre 1967*

\*\*\*\*\*

### QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

## VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

### Titoli abilitativi :

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
1	Concessione edilizia 1964 del 13/12/1977 pratica 85/1977	Costruzione di edificio uso artigianale -produttivo ( corpo edilizio A)
2	Pratica 16/89	Ampliamento edificio artigianale (stato approvato ma concessione edilizia mai stata rilasciata)
3	Concessione edilizia in sanatoria 200/09S del 30/10/2000	Sanatoria riguardante la realizzazione di accessori esterni e difformità prospettive generali e di partizione interna.
4	Concessione edilizia 561/89 del 20/03/1989	Realizzazione di fabbricato uso magazzino

		<i>(corpo edilizio B) ed ampliamento edificio esistente</i>
5	Concessione edilizia 1992/859 del 03/11/1992 data di inizio lavori 21/11/92	<i>Costruzione edificio ed ampliamento di edificio esistente ; nuova concessione per mancata realizzazione dei lavori previsti nella concessione 1989/561 del 20/03/89</i>
6	Concessione edilizia 1998/200 del 16/05/1998	<i>Modifica edificio per adeguamento alle norme antincendio</i>
7	Concessione edilizia 2002/16 del 09/04/2002 - pratica 200/37C	<i>Adeguamento alle norme antincendio , ampliamento e modifiche interne- variante alla C.E. 1998/200 del 16/05/1998</i>
8	Pratica 2007/7D	<i>Adeguamento alle norme antincendio , ampliamento e modifiche interne</i>
9	30/12/99 prot 8550/7544	<i>Certificato di Collaudo statico corpo edilizio B</i>
10	Domanda di Agibilità Prot. 1014 del 13/07/2007	<i>Richiesta di agibilità per opificio sub 1 e sub 3 ( relativa ai lavori di cui alla pratica 200/37C</i>
11	Pratica DIA 2009/25D	<i>Realizzazione impianto fotovoltaico palazzina C opera non realizzata</i>

### **Relazione di verifica**

L'edificazione del fabbricato principale ( corpo edilizio A) inizia a seguito della concessione edilizia n.1964/1977 Successivamente in corso d'opera fù presentata una variante (pratica 16/89) che modificava il progetto originario e prevedeva la realizzazione di un ampliamento sul lato nord del fabbricato.

Questa variante risulta completa di tutta la documentazione necessaria, ma il titolo abilitativo non è stato mai rilasciato , anche se i lavori sono stati realizzati e completati.

In data 30/10/2000 è stata rilasciata una concessione in sanatoria 200/09S con la quale sono state sanate delle opere riguardanti il corpo edilizio A e gli accessori esterni . In particolare sono state sanate delle difformità prospettiche , le partizioni interne, un locale ripostiglio realizzato sui vari piani della tromba delle scale interna di servizio; un volume uso locale ufficio al piano terra rialzato sul lato nord angolo nord-ovest ; un locale wc nel torrino scala emergente al piano copertura; un volume uso magazzino realizzato con struttura in ferro al confine sud del piazzale interno, un volume destinato a magazzino adiacente al prospetto sud del piano terra ed una tettoia esterna con pilastri , (adiacente sempre al prospetto sud del corpo edilizio A),

La concessione in sanatoria 200/09S del 30/10/2000 non risulta comunque interessare quella parte di ampliamento volumetrico realizzato in variante alla concessione edilizia n° 1964/77 che allo stato attuale rimane ancora privo di titolo abilitativo ma a parere dello scrivente assentito sia nei vari progetti che si sono susseguiti nel corso degli anni , dove l'ampliamento risulta correttamente riportato, gli uffici comunali competenti non ne hanno mai sostenuto l'illegalità.

Con concessione edilizia n° 561/89 è stato edificato il corpo edilizio B ad uso magazzino costituito da un volume su due livelli con parte centrale a tutta altezza e corpi laterali soppalcati senza i collegamenti trasversali .

In fase di realizzazione il piano soppalco è stato realizzato con maggiore superficie di circa 205 mq dallo stato autorizzato, ( stato autorizzato soppalco circa  $4 \times 30 \times 2 = 240$ mq, stato realizzato circa 445,87mq; differenza circa 205.87mq ) ma essendo l'indice di edificazione riferito al parametro mc/mc la maggiore superficie del soppalco realizzata potrebbe essere intesa come variazione non sostanziale, inoltre in sede di progetto di adeguamento alle norme antincendio e variante alla C.E 1998/200 del 16/05/1998 , il corpo edilizio B è stato rilevato allo stato di fatto , con le maggiori superfici del piano soppalco rispetto allo stato autorizzato, ed anche in questo caso gli uffici competenti comunali non hanno sollevato eccezioni sulla difformità.

Dal sopralluogo eseguito presso l'archivio di stato di Ascoli Piceno in data 06/02/2020 per verificare il collaudo al prot. prot. 2870 del 17/10/1977, che inizialmente sembrava essere riferito alla costruzione del corpo edilizio A, in pratica è riferito ad un locale garage non facente parte del procedimento, pertanto il corpo edilizio A (fabbricato costruito con concessione edilizia n.1964 del 13/12/1977 pratica 85/1977) risulterebbe non provvisto di collaudo statico.

Anche in merito agli accessori C non risultano agli atti dei collaudi specifici o relazioni di idoneità statica .

### **Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.**

Sulla base delle suddette analisi, lo stato realizzato potrebbe considerarsi conforme allo stato autorizzato salvo quanto specificato in merito alla variante in corso d'opera , pratica 16/89, senza emissione di titolo abilitativo qualora si potesse ritenere ancora valido il principio abuso edilizio anche dopo le variazioni realizzate sull'immobile ed autorizzate dal comune di Grottazzolina.

Allo stato attuale il parametro di edificabilità del lotto prevede un indice pari a 0,6 mq/mq delle SF.

Dalla verifica delle superfici realizzate ai sub 4 e 5 è risultata una maggiore superficie lorda realizzata pari circa **39** mq, (3570-3531) che possono essere ricompresi nell' aumento del 2% (  $SU= 3531 \times 0,02 = 70,16$  mq) previsto dall'art.34 comma 2-ter del DPR 380/2001.

Risultano altresì difformi dallo stato autorizzato delle modifiche prospettiche non sostanziali ed aumento della sup. lorde del piano soppalco del corpo edilizio B; la tamponatura della tettoia esterna ed una piccola superficie al piano terra zona uffici fronte est del corpo edilizio A realizzata all'interno di una sup. comunque assentita.

E' presente sulla corte prospiciente via G. Carducci un prefabbricato in legno con veranda pluriuso realizzato dall' esecutato, non autorizzato e non autorizzabile che dovrà essere oggetto di demolizione e/o rimozione al fine di evitare eventuali sanzioni amministrative ( l' opera non valutata ai fini della perizia)

**Verifica condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**

Ai fini della riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi le difformità rilevate sugli immobili non sono applicabili ,in quanto le ragioni del credito sono posteriori (anno 2011) all'art.32 del DL 30/9/2003 n.269

**Sanzioni:**

Per le opere eseguite in difformità allo stato autorizzato, premesso che comunque esse possono considerarsi verificate alla doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, (salvo l'accessorio in legno con veranda realizzato sul piazzale antistante via G.Carducci) potrebbe applicarsi quanto previsto all'art. 37 comma 4 una sanzione in via cautelativa non superiore a 5164 € , e non inferiore a 516, € oltre a oneri concessori se dovuti per tutte le difformità non sostanziali dell'opificio.

**ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

<b>A ONERI PROFESSIONALI</b>		
<b>A1</b>	Permesso di Costruire in Sanatoria art.37 dpr 380/2001 difformità prospettiche e di superficie immobile f. 5 part. 93 sub 4 e 5 comprendente anche le spese non documentate, iva e cassa , etc possono essere quantificati forfettariamente in circa	<b>€ 2500</b>
<b>A2</b>	Dichiarazione di conformità statica , accessori esterni realizzati con struttura in ferro e o muratura identificati con accessori C1- C2- C3 del sub 4 comprendente anche le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa	<b>€ 650</b>
<b>A5</b>	Istituzione di servitù prediale (di passaggio e manovra) a favore del sub 4 (piano terra-seminterrato) ai sensi dell'art. 1031 cc	<b>€ 7.500,00</b>
<b>B SANZIONI AMMINISTRATIVE</b>		
<b>B1</b>	Sanzione Amministrativa per modifiche interne e modifiche prospettiche non sostanziali art. 31 comma 1 dpr 380/2001 e smi	<b>€ 516,00</b>

**TABELLA VERIFICHE CONSISTENZE**

**Superfici lorde realizzabili zona urbanistica B1**

6080 mq (superficie particella 93) – 195 (superficie sub 3 proprietà xxxxxxxxxxx non facente parte della procedura realizzata con servitù edificatoria della part.Ila 289 e 478) = **5885** mq.

L'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,6 mq/mq

Sup. Lorda max realizzabile pari a  $5885 \times 0,6 =$  **3531** mq.

Massima Superficie lorda realizzabile per attività terziarie pari al 30%  $3531 \times 0,3 =$  **1059,3** mq.

**Calcolo delle Superfici Lorde realizzate:**

**Corpo edilizio A**

SL piano seminterrato 788,17 mq

piano terra rialzato 788,19 mq

piano primo 687,69 mq

**Corpo edilizio B**

piano terra 605,47 mq

piano soppalco 360,52+91,88 451,24 mq

**Accessori esterni C** 249,35 mq

accessorio C1 155,7 mq

accessorio C2 52,70 mq

accessorio C3 40,95 mq

Complessivamente (sub 4-5) risulta essere stata realizzata una superficie lorda complessiva di circa **3570 mq** ( esclusa la superficie occupata dal sub 3 di circa 195mq la cui edificabilità è stata realizzata con sottoscrizione di servitù di inedificabilità sulla particella 478 e 289 .allegato n. ) con un eccesso edificatorio rispetto alla Superficie Lorda realizzabile di circa 3570-3531 = **39 mq**.

### Conclusioni

lo stato attuale , così come riscontrato dai rilievi in opera e dal confronto con la documentazione agli atti presso gli uffici comunali ,pur con alcune difformità dallo stato autorizzato, può essere inteso come una rimodulazione generale non sostanziale e quindi ai fini delle norme edilizio-urbanistico possono ritenersi conformi allo stato autorizzato nonostante si sia rilevato un eccesso di superficie lorda di circa 39 mq comunque ricompresi nell' aumento del 2% (pari a circa  $3531 \times 0,02 = 70,16$  mq) previsto dall'art.34 comma 2-ter del DPR 380/2001.

(I costi per onorari sanzioni etc sono riportati nelle tabelle successive in risposta al quesito n° 9)

\*\*\*\*\*

### QUESITO 5

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni di pertinenza al bene.

\*\*\*\*\*

### QUESITO 6

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

All'atto del pignoramento notificato il 30/06/2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 06 luglio 2011 al n°3334 Reg. Part., e n°5455 Reg. Gen. Il bene oggetto di vendita è censito catastalmente al NCEU nel comune di Grottazzolina – via Giosuè Carducci – descritto al Catasto Fabbricati al foglio n.5 particella 93 con il seguente subalterno:

sub. 01 piano T-1-2-3, zona censuaria 2, cat.D/8, rendita catastale € 22.661,80;

Dalla data di pignoramento non sono intervenute variazioni catastali come certificato dalle visure storiche emesse in data 12/11/2019 (allegato n.5)

In data 30/01/2020, successivamente all'autorizzazione del giudice Dott.ssa D'Alfonso del 04.12.2019, si è provveduto ad aggiornare l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali. L'aggiornamento si è reso necessario a seguito dell'autorizzazione alla divisione in lotti del bene oggetto di pignoramento da parte del giudice Dott.ssa D'Alfonso.

Con variazione catastale del 30/01/2020 protocollo n. AP0008031 sono state soppresse le seguenti unità immobiliari urbane:

Comune di Grottazzolina foglio 5 particella 93 sub. 1 e sono state costituite le seguenti unità immobiliari urbane.

Comune di Grottazzolina via G. Carducci n.3 foglio 5 particella 93 con i seguenti subalterni:

sub.04 piano S1-T-1-2, categoria D/7, rendita € 8.892,52;

sub.05 piano T-1, categoria D/7, rendita € 4.938,46;

sub.06 bene comune non censibile;

\*\*\*\*\*

### QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto di pignoramento dell'esecuzione immobiliare RGE 138/2011 del 30.06.2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 06 luglio 2011 al n°3334 Reg. Part., e n°5455 Reg. Gen. la parte esecutata, xxxxxx e xxxxxxxx, era unica intestataria degli immobili oggetto di pignoramento in forza di un atto di compravendita notaio xxxxx in data 25.06.1977 rep.12302/4394 reg.to a Fermo il 15.07.1977 al n°1875 e regolarmente trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari sede di Fermo il 23.07.1977 al n°2750 reg. Part., per compravendita di un area in Grottazzolina descritta al Nuovo Catasto Terreni:

Fog.5 part.93 (ex part.93/a) di Ha 0.60.80 "giusta frazionamento UTE n°10/14142 del 21.06.1977"

**nota a)** In detto atto di provenienza, acquirente era solo xxxxxxxxxx all'epoca coniugato in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxx;

**b)** Con atto per notaio xxxxxxxxxx in data 30.06.1980 i coniugi xxxxxxxxxx hanno mutato il loro regime patrimoniale dalla comunione legale alla separazione legale dei beni;

**MUTAZIONI:** a) sulla suddetta area "part.93" veniva costruito un fabbricato accatastato giusta denuncia di nuova costruzione UTE n°4789 del 30.12.1988 a seguito della quale veniva così descritto al NCEU:

Fog. 5 part.93 PT-1

**nota** nella denuncia di accatastamento non si è tenuto conto dell'effetto espansivo dell'acquisto prodotto dalla comunione dei beni, risultando quale unico intestatario xxxxxxxxxx;

**b)** in data 08.02.1999 l'UTE provvedeva al classamento dell'unità immobiliare "part.93" che assumeva i seguenti dati catastali:

Fog.5 part.93 PT-1 cat.D/1

**c)** con denuncia di variazione UTE n°F00681 del 27.05.1999 (ampliamento e sopraelevazione) veniva variata l'unità immobiliare "part.93" che assumeva il seguente identificativo:

Fog.5 part.93 PT-1-2-3 cat. D/8

**d)** con denuncia di variazione UTE n°3056 del 26.09.2002 (frazionamento) veniva soppressa l'unità immobiliare "part.93" originando le seguenti:

Fog.5 part.93 sub.1 PT-1-2-3 cat.D/8

Fog.5 part.93 sub.2 PT "area urbana di mq.195" (attualmente, a seguito di edificazione la part.93 sub.2 è stata sostituita dalla "part. 93 sub.3" che non è oggetto della presente procedura)

**nota** con atto di compravendita per notaio xxxxxxxxxx in data 14.10.2002 rep.61080/5322 trascritto il 21.10.2002 al n°5567 Reg.Part., i coniugi xxxxxxxxxx in favore della soc. xxxxxx dei xxxxxx con sede in Grottazzolina, il seguente immobile:

Area urbana in Grottazzolina – via Carducci – descritta al Catasto Fabbricati:

Fog.5 part.93 sub.2 PT (area urbana di mq.195)

In detto atto i venditori si sono obbligati, verso la società acquirente, al passaggio pedonale e carrabile con qualunque mezzo, onde consentire l'accesso alla via Carducci. Il transito si effettuerà sulla stradina e sul piazzale esistente onde consentire la comoda manovra per gli automezzi.

\*\*\*\*\*

#### QUESITO 8

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

I beni immobili pignorati sono pervenuti alla parte esecutata a seguito di:

-atto di compravendita del notaio xxxxxxxxxx in data 25.06.1977 rep.12302/4394 reg.to a Fermo il 15.07.1977 al n°1875 e trascritto il 23.07.1977 al n°2750 Reg. Part.

-Immobile: area in Grottazzolina descritta al NCT: Fog.5 part.93

**MUTAZIONI:** a) sulla suddetta area "part.93" veniva costruito un fabbricato accatastato giusta denuncia di nuova costruzione UTE n°4789 del 30.12.1988 a seguito della quale veniva così descritto al NCEU: Fog. 5 part.93 PT-1

**b)** con denuncia di variazione UTE n°F00681 del 27.05.1999 (ampliamento e sopraelevazione) veniva variata l'unità immobiliare "part.93" che assumeva il seguente identificativo:

Fog.5 part.93 PT-1-2-3 cat. D/8

**c)** con denuncia di variazione UTE n°3056 del 26.09.2002 (frazionamento) veniva soppressa l'unità immobiliare "part.93" originando le seguenti:

Fog.5 part.93 sub.1 PT-1-2-3 cat.D/8

Fog.5 part.93 sub.2 PT "area urbana di mq.195" (attualmente, a seguito di edificazione la part.93 sub.2 è stata sostituita dalla "part.93 sub.3" che non è oggetto della presente procedura)

**nota** con atto di compravendita per notaio xxxxxxxxxxxx in data 14.10.2002 rep.61080/5322 trascritto il 21.10.2002 al n°5567 Reg.Part., i coniugi xxxxxxxxxxxx alienavano, in favore della soc. xxxxxxxx [REDACTED] xxxxxxxx con sede in Grottazzolina, il seguente immobile:

Area urbana in Grottazzolina – via Carducci – descritta al Catasto Fabbricati:

Fog.5 part.93 sub.2 PT (area urbana di mq.195)

In detto atto i venditori si sono obbligati, verso la società acquirente, al passaggio pedonale e carrabile con qualunque mezzo, onde consentire l'accesso alla via Carducci. Il transito si effettuerà sulla stradina e sul piazzale esistente onde consentire la comoda manovra per gli automezzi.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 30.06.2011 sono state registrate le seguenti formalità:

**23.06.2009 – IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n.5378, registro particolare n°1170 del 25.06.2009.

Contratto unico di Mutuo Fondiario, ai sensi della normativa di cui agli art.38 e segg. del D.Lgs 01-09-1993 n°385, giusta atto per notaio xxxxxxxx in data 23.06.2009 rep.21101/6191 con cui si iscrive ipoteca volontaria di € 2.000.000,00 (sorte € 1.000.000.000 rimborsabili in anni 15)

favore: Banca delle Marche Spa – Ancona (domiciliata presso la propria sede in via Menicucci n°4/6 - Ancona)

contro: xxxxxxxx (½ piena proprietà), xxxxxx(½ piena proprietà)

immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Opificio uso artigianale in Grottazzolina – via Giosuè Carducci – descritto al Catasto Fabbricati:  
Fog.5 part.93 sub.1 P.T-1-2-3 cat. D/8

**23.06.2009 – IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n.5378, registro particolare n°1171

Mutuo ipotecario, ai sensi degli art.38 e segg. del D.Lgs 01.09.1993 n°385 Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, giusta atto per notaio [REDACTED] [REDACTED] data 23.06.2009 rep.21102/6192 con cui si iscrive ipoteca volontaria di € 200.000,00 (sorte 100.000,00 rimborsabili in anni 15)

favore: Banca Del Fermano – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Fermo (domiciliata presso la propria sede in v.le Trento n°72 - Fermo)

contro: xxxxxxxx (½ piena proprietà), xxxxxxxx(½ piena proprietà)

immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Opificio uso artigianale in Grottazzolina – via Giosuè Carducci – descritto al Catasto Fabbricati:  
Fog.5 part.93 sub.1 P.T-1-2-3 cat. D/8

**23.06.2009 – IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n°5378, registro particolare n°1172 del 25.06.2009.

Contratto di Mutuo in carta libera, ai sensi del D.P.R. 29.09.1973 n°601, giusta atto per notaio xxxxxxxx in data 23.06.2009 rep. 21103/6193 con cui si iscrive ipoteca volontaria di € 800.000,00 (sorte € 400.000,00 rimborsabili in anni 15)

favore: Banca Popolare di Ancona Spa – Jesi (domiciliata presso la propria sede in via Don Angelo Battistoni n°4 - Jesi)

contro: xxxxxxxx(½ piena proprietà), xxxxxx (½ piena proprietà)

immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Opificio uso artigianale in Grottazzolina – via Giosuè Carducci – descritto al Catasto Fabbricati:  
Fog.5 part.93 sub.1 P.T-1-2-3 cat. D/8

**nota** le ipoteche nn°1170-1171-1172 Regg. Partt. E n°5378 reg. Gen. Del 25.06.2009spnp di pari grado, ai sensi e per gli effetti previsti agli artt.2853-2854 del cod. civ.

**27.04.2011 – DECRETO INGIUNTIVO** registro generale n°3423, registro particolare n°714 del 28.04.2011.  
Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data 27.04.2011 rep.264/1 con cui si iscrive ipoteca giudiziale di € 280.000,00 (sorte di € 280.000,00).  
favore: Cassa di Risparmio di Fermo Spa – Fermo (domiciliata presso lo studio [redacted])  
contro: xxxxxxxx (1/1 piena proprietà)  
immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:  
Fabbricato in Grottazzolina – via Giosuè Carducci – descritto al Catasto Fabbricati:  
Fog.5 part.93 sub.1 cat. D/8

**nota** la presente ipoteca giudiziale è in estensione dell'ipoteca giudiziale n°713 Reg. Part e n°3422 Reg. Gen del 28.04.2011 iscritta a favore della Cassa di Risparmio di Fermo spa – Fermo, contro la soc. I.C.E. Srl – Grottazzolina per l'importo di € 332.000,00 (sorte € 285.395,50)

**30.06.2011 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n°5455, registro particolare n°3334 del 06.07.2011. Tribunale di Fermo rep. 1143/2011 del 30.06.2011  
favore: Banca Popolare di Ancona Spa-Jesi (domiciliata presso lo studio dell'avv. xxxxxx in via xxxxxxxxxxxxxxxx snc - Porto San Giorgio)  
contro: xxxxxxxx (½ piena proprietà), xxxxxxxxxxxxxxxx (½ piena proprietà)  
immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:  
Opificio ad uso artigianale in Grottazzolina – via Giosuè Carducci – descritto al Catasto Fabbricati:  
Fog.5 part.93 sub.1 PT-1-2-3 cat. D/8

**15.09.2011 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n°7304, registro particolare n°4487 del 15.09.2011. Tribunale di Fermo rep. 1556/2011 del 12.09.2011  
favore: Banca Del Fermano – Credito Cooperativo – Fermo (domiciliata presso lo studio dell'avv. xxxxxxxxxxxxxxxx in C.so Cavour n°29 - Fermo)  
contro: xxxxxxxxxxxxxxxx (½ piena proprietà), xxxxxxxxxxxxxxxx (½ piena proprietà)  
immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:  
Fabbricato in Grottazzolina – via Giosuè Carducci – descritto al Catasto Fabbricati:  
Fog.5 part.93 sub.1 PT-1-2-3 cat. D/8

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni avvenuto in data 30.06.2011 e trascritto alla Conseravtoria dei RR.II. Di Fermo il 06.07.2011 al n°3334 Reg. Part., e n°5455 Reg. Gen., sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo in data 06/12/2019, non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

\*\*\*\*\*

**QUESITO 9**

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**PROCESSO VALUTATIVO**

La procedura del processo valutativo è costituita da una serie di attività, quali :  
il rilievo dello stato di fatto dei beni oggetto di perizia ; l'accesso agli atti documentali presso i pubblici uffici al fine della verifica urbanistica edilizia etc; l'elaborazione dei dati (quali: verifica del costruito , verifica delle superfici e consistenze, verifiche contratti e servitù); attività di verifica indagini di mercato sui valori medi immobiliari etc; redazione del rapporto di valutazione.

**Dati di sopralluogo:**

L'accesso ai beni è avvenuto in data 4/2/2019 alla presenza della sig.ra xxxxxxxxxxxx in rappresentanza dell'istituto Vendite Giudiziarie , dell'amministratore unico della ditta xxxxxxxxxxxx dott. xxxxxxxxxxxx ;

Il primo sopralluogo per rilievo dei beni è stato eseguito in data 7/2/2019 previo accordo telefonico con il sig. xxxxxx; successivamente a seguito di autorizzazione al frazionamento dei beni in più lotti autorizzati dal GE dott.ssa Chiara D'Alfonso in data 04/12/2019, si è eseguito un ulteriore sopralluogo di verifica in data 13/12/2019 ;

L'accesso documentale in prima istanza presso gli uffici tecnici comunali è stato eseguito in data 5/10/2018 alla presenza del dirigente arch. xxxxxxxx; successivamente in corso di elaborazione della perizia sono stati eseguiti ulteriori accessi documentali e precisamente in data 11/10/2018 , in data 19/10/18 e in data 12/11/2019 sempre alla presenza del dirigente arch. xxxxxx

In data 06/12/2019 .si è provveduto ad eseguire l'accesso documentale alla agenzia delle entrate ( conservatoria), mentre in data 16/01/2020 si è provveduto ad eseguire un nuovo accesso all'agenzia delle entrate di Fermo per la verifica di possibili contratti di locazione sul bene. La verifica è stata negativa , non sussistono ulteriori atti di locazione oltre a quello documentato **(allegato 9)**

In data 07/01/2020 si è eseguito l'accesso di prima istanza agli atti documentali presso gli uffici del genio civile della sede di Fermo poi successivamente è stato eseguito un secondo accesso per l' estrazione documentale del collaudo del corpo edilizio B. **(allegato 4)**

In data 6/02/2020 si è provveduto all'accesso documentale presso l'archivio di stato per l'estrazione documentale del presunto collaudo del corpo edilizio A protocollo n. 2870 del 17/10/1997, poi risultato non facente parte del procedimento;

**(1) Composizione dei beni prima della suddivisione in lotti**

Diritti di piena proprietà su Fabbricato Opificio con corte sito in Grottazzolina , via G.Carducci n. , costituito da beni descritti al NCEU al foglio 5 part. 93 sub 1 categoria D8 rendita € 22661,80

**Composizione dei beni a seguito di frazionamento** (autorizzato dal GE dott.ssa Chiara D'Alfonso in data 04/12/2019)

Diritti di piena proprietà su Fabbricato Opificio con corte sito in Grottazzolina , via G.Carducci n. , costituito da beni descritti al NCEU al foglio 5 part. 93

- (2) sub.04 piano S1-T-1-2, categoria D/7, rendita € 8.892,52;
- (3) sub.05 piano T-1, categoria D/7, rendita € 4.938,46;
- (4) sub.06 bene comune non censibile;

**Titolo di proprietà:**

I coniugi xxxxxxxx hanno acquistato l'area edificabile f.5 part. 93 in regime di comunione dei beni; successivamente con rogito del 30/06/1980 notaio xxxxxxxx i coniugi xxxxxxxx hanno scelto il regime di separazione dei beni . L'atto di separazione dei beni ai fini del titolo di proprietà degli immobili in oggetto, non ha modificato il diritto di proprietà instauratesi in regime di comunione legale e pertanto la proprietà è da ritenersi condivisa in parti uguali ognuno per la quota parte di 500/1000.



### **Localizzazione dei beni**

Il comune di Grottazzolina è un piccolo paese (circa 3.300 abitanti) della provincia di Fermo, ubicato su di una collina che domina la sottostante vallata del fiume Tenna, la cui economia è caratterizzata principalmente da attività produttive e terziarie rivolte sia al campo dell'edilizia che della produzione di calzature. Il bene ricade nelle immediate vicinanze del centro del comune di Grottazzolina, all'interno di una area a destinazione produttiva commerciale che si sviluppa a ridosso della zona residenziale.

Il tessuto edilizio della micro-zona può definirsi misto, con opifici tipici di piccolo e medio taglio, elevati ad un piano o due fuori terra e con circostante corte. La zona è servita da doppia viabilità pubblica di scorrimento quale la strada provinciale 157, e la strada provinciale 239 che la collega sia alla Città di FERMO (città capoluogo di provincia) che all'asse di raccordo autostradale Bologna -Taranto, tramite la strada provinciale 239 svincolo Sp 219 (casello di Civitanova Marche) oppure sempre a quello di Porto Sant'Elpidio a circa 20Km.

### **Confini :**

I beni confinano ad est con la strada pubblica principale via Carducci, a nord con proprietà xxxxxxx (part.lla 532 e 297); a sud con proprietà xxxxxxxxx (part.lla 477) e proprietà xxxxxxxxl (part.lla 289,478e a ovest con strada comunale. All'interno della corte part. 93 in aderenza al corpo edilizio A (sub 4) è presente un fabbricato su tre livelli compreso il piano terra su porticato di proprietà della xxxxxxxxxx(estranea alla procedura) il quale ha una obbligazione di servitù prediale (passaggio e manovra) sul vialetto di collegamento con la via Carducci e sul piazzale interno **(allegato n.10)**

### **stato di possesso:**

I beni allo stato attuale sono in uso alla ditta [REDACTED] virtù di un contratto di affitto stipulato tra gli esecutari sig. xxxxxxxxxxxxxx e la ditta xxxxxxxxxx. in data 24/6/2011 e scadenza di 9 (nove) anni a far data dal 1/7/2011. Il contratto prevede il tacito rinnovo salvo disdetta anticipata di 36 mesi.

L'uso dell'immobile da parte della ditta xxxxxxxxxx (non facente parte del procedimento) è prevede un versamento di indennità di occupazione mensile pari ad euro 1000,00 che è incamerato dal marzo 2019 dal custode in favore della procedura.

Nota:il "contratto di locazione" registrato presso l'agenzia delle entrate di Fermo in data 24/6/2011, alla premessa, specifica quali sono i beni che fanno parte della locazione: "....foglio 5 particella 93 sub 1 cat. D8 rendita 22.661,80 costituito da fabbricato e corte adiacente come da planimetria allegata ....."

Con riferimento alla "planimetria allegata", il contratto allega una porzione dell'ex sub 1 e cioè un fabbricato (uso magazzino) definito "piano terra corpo B" che in questa perizia è analizzato sotto la voce "corpo edilizio B" (sub 6), e il piano terzo di un'altra porzione dell'ex sub 1 denominata "piano terzo corpo A" che in questa perizia è analizzato come lastrico di copertura corpo edilizio A (sub 5) **(allegato n.9)**

### **Uso**

i beni fanno parte di un opificio con categoria catastale D8 utilizzato in parte come magazzini ed in parte per attività commerciale per vendita di prodotti edilizi e di complemento (bagni rubinetterie, rivestimenti etc). Lo stato autorizzato non prevede attività commerciali ma attività produttiva con sale mostra.

### **Quote millesimali /Consuntivo spese condominiali**

nessuna informazione circa la divisione delle quote millesimali degli immobili, delle corti (bene esclusivo parzialmente vincolate con obbligazione contrattuale con servitù di passaggio e manovra) e delle opere di recinzione.

### **Descrizione dei beni :**

I beni sono costituiti da due corpi edilizi, corpo edilizio A e B e da corpi accessori C esterni ad uso deposito-magazzino oltre a corte esclusiva e di uso comune.

La superficie lorda del lotto edificabile (particella 93) al netto della superficie di cui al sub 3 di proprietà della ditta xxxxxx (non facente parte del procedimento) è pari a circa 6080-195 = 5885 mq. L'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,6 mq/mq e pertanto la Sup. Lorda max realizzabile è pari a circa 3531 mq.

Ai sensi delle norme di piano NTA art. 21 e 22 è possibile destinare una percentuale della Superficie Lorda (non superiore al 30%) ad attività terziarie.**(allegato 12)**

**Il corpo edilizio A (sub 4) :** Il corpo edilizio A si sviluppa su tre piani fuori terra compreso il piano terra-seminterrato, con destinazione edilizia autorizzata a opificio artigianale produttivo con sale mostra, ma in pratica utilizzato per attività commerciale di prodotti per l'edilizia, ferramenta e prodotti di complemento come pavimenti, rivestimenti, sanitari rubinetterie etc etc, e sale espositive. Confina a est con corte esclusiva prospiciente via G. Carducci; a nord con affaccio su corte comune sub 6 (sulla quale insiste anche una servitù di passaggio a favore del sub 3, allegato 10) ad ovest con fabbricato sub 3 (altra proprietà estranea alla procedura), a sud con affaccio su corte esclusiva.

Il piano terra-seminterrato ha accesso principale dal piazzale interno sul fronte ovest, attraversando il piano porticato del piano terra dell'unità sub 3 di proprietà della ditta xxxxxxxx (estranea al procedimento) e un accesso di servizio su esterno sul fronte nord attraversando il vano scala di servizio. *Considerato che gli accessi principali carrabili per movimentazione merci e pedonali per accesso all'attività commerciale in atto avvengono attraversando il piano terra porticato del sub 3 (altra proprietà estranea al procedimento, ed affittuaria di tutti i beni in oggetto di perizia), potrebbe far attivare una servitù prediale di passaggio (art. 1031) cc a favore del piano terra-seminterrato*

Il piano di calpestio del piano terra-seminterrato è interrato per circa 60cm dal piano del piazzale esterno raccordato allo stesso con rampe in cemento armato.

Il piano terra-rialzato ha accesso da corte esclusiva prospiciente via Carducci. Per il superamento del dislivello tra il piano terra e il piazzale antistante di circa un metro è presente oltre a degli scalini rivestiti in marmo anche una doppia rampa raccordata da un pianerottolo per l'accesso agevolato a persone con ridotta mobilità o diversamente abili. Il piano primo ha accesso interno, attraversando il piano terra-rialzato, dalla scala di servizio ed esterno dal piano della corte bene comune sul fronte nord. Tutti i livelli di piano compreso il lastrico di copertura sono collegati dalla scala di servizio posta sul fronte nord del fabbricato.

Il corpo edilizio A è privo di ascensore, la struttura portante è in cls armato con solai in latero cemento, la copertura a lastrico non è pavimentata e presenta libera alle intemperie, senza protezione, le guaine bituminose, che allo stato del sopralluogo si presentavano con un grado di vetustà molto avanzato e grave con rischio di possibili infiltrazioni di acqua piovana. Al centro del piano lastrico di copertura è presente un torrino di illuminazione naturale del piano primo.

Il lastrico di copertura si espande oltre il perimetro dell'incasato del piano primo di circa un metro, con parapetto perimetrale in cls armato. Le tamponature esterne sono realizzate principalmente in laterizio intonacato non tinteggiato, le compartimentazioni interne sono prevalentemente in laterizio intonacato e tinteggiato e parte con struttura a secco in gesso rivestito. Gli infissi esterni sono di scarsa qualità e principalmente realizzati in parte in alluminio anodizzato e in parte in ferro. Il fabbricato deve intendersi privo di impiantistica generale, cioè antincendio, quadri elettrici, corpi illuminanti, anti-intrusione, video sorveglianza, termici, condizionamento etc, in quanto essi dovrebbero risultare di proprietà della ditta xxxxxxxxxx (non facente parte del procedimento) (**allegato 11**)

Le altezze interne sono per il piano terra-seminterrato (sub 4) circa 278cm, mentre il piano terra-rialzato ed il piano primo, rispettivamente di circa 305 cm e 285 cm con zona torrino illuminazione centrale di circa 450cm. Il piano terra risulta contro-soffittato con pannello in gesso rivestito tinteggiato. Le pavimentazioni variano a secondo dell'uso, in particolare il piano terra-seminterrato ha una pavimentazione prevalente in battuto di cemento, il piano terra-rialzato ed il piano primo in finitura al quarzo. Lo stato manutentivo esterno del corpo edilizio A, presenta a vista una vetustà molto avanzata non in linea con la normale condizione di riferimento agli anni di costruzione, dovuto essenzialmente alla mancanza di una corretta manutenzione programmata negli anni (come si può evincere dalla documentazione fotografica), mentre internamente si presenta con uno stato di manutenzione accettabile.

**Corpo edilizio B (sub 5)** Il corpo edilizio B è un fabbricato utilizzato come magazzino deposito di attività commerciale su due livelli fuori terra. In particolare è costituito da un volume centrale a tutta altezza e parti laterali soppalcate. L'altezza utile interna della zona centrale è di circa 647cm, mentre al di sotto delle zone soppalcate si hanno rispettivamente per le zone longitudinali (nord e sud) una altezza utile di circa 325cm, per quelle trasversali (est-ovest) una altezza utile circa 4,23 cm. Al piano soppalco si hanno per le zone laterali longitudinali una altezza di circa 285 cm mentre in quelli trasversali est ed ovest, una altezza utile di circa 200cm. La struttura portante è realizzata in cls armato con solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono al piano terra realizzate con pareti in cls armato, mentre al piano primo sono in mattoncino in laterizio a faccia a vista con pilastri in c.a a vista. Le pavimentazioni interne del piano terra sono in battuto di cemento con finitura al quarzo, mentre il piano soppalcato è allo stato grezzo solaio. Il bene confina a est con il piazzale di manovra corte comune (sub 6) con raccordo viabilità di accesso verso via G. Carducci (est); a nord a ovest e a sud con corte esclusiva prospiciente altra proprietà. La corte ovest prospiciente la viabilità pubblica (strada di lottizzazione con un fronte chiuso) è priva di accesso carrabile, che comunque può essere autorizzata, previa Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A). Il corpo edilizio B ha due accessi carrabili con portoni a libro, posti rispettivamente sul fronte est ed ovest, mentre i piani soppalco sono accessibili internamente da scale di servizio realizzate con struttura in ferro. L'immobile deve intendersi privo di

impiantistica generale , cioè antincendio, quadri elettrici, corpi illuminanti, anti-intrusione, video sorveglianza , etc . n quanto essi dovrebbero risultare di proprietà della ditta xxxxxxxxxx ( non facente parte del procedimento) (**allegato 11**). Il bene è altresì privo di impianto termico e di condizionamento. Lo stato manutentivo esterno , presenta una normale vetustà in linea con gli anni di riferimento della costruzione . Le corti esterne hanno una buona manutenzione generale.

**Corpi accessori C** (sub4) Gli accessori sono dei manufatti realizzati sulla corte esterna e autorizzati con concessione in sanatoria n. 2000/09S del 30/10/2000. Fanno parte del gruppo accessori i seguenti manufatti :

C1 : manufatto realizzato con struttura portante in ferro , in parte tamponato con onduline in lamiera di ferro zincato utilizzato come deposito di inerti per l'edilizia;

C2 : tettoia con struttura a travetti in tralicciato di ferro su pilastri, tamponata su due lati con pannelli in legno, realizzata in aderenza al corpo edilizio A sul fronte sud a confine con il corpo accessorio C3; (manufatto autorizzato come tettoia aperta non tamponata)

C3: manufatto in muratura portante e solaio in latero-cemento realizzato in parte in aderenza al corpo edilizio A ed in parte al muro contro-terra a confine con la corte esclusiva sul fronte est ;

Tutti gli accessori debbono intendersi privi di impiantistica generale , cioè antincendio, quadri elettrici, corpi illuminanti, anti-intrusione, video sorveglianza etc , in quanto essi dovrebbero risultare di proprietà della ditta xxxxxxxxx( non facente parte del procedimento) (**allegato 11**).

Lo stato manutentivo degli accessori C1-C2-C3 presenta un grado di vetustà molto avanzato non in linea con la normale condizione di riferimento agli anni di costruzione , dovuto soprattutto alla scarsa qualità dei materiali utilizzati e dalla mancanza di una corretta manutenzione programmata negli anni (come si può evincere dalla documentazione fotografica).

*Nota :* A sud del corpo edilizio B è presente una tettoia in aggetto con struttura a pilastri in acciaio realizzati su proprietà confinante [redacted] non facente parte del procedimento. Ai fini catastali essa è identificata come una tettoia in aggetto sulla proprietà [redacted] ma non rientra nella valutazione economica ai fini della rendita..

La suddetta tettoia inoltre non sarà oggetto di valutazione economica anche in questa perizia

**TABELLA DELLE CONSISTENZE immobili siti nel comune di Grottazzolina F.19 part. 93**

Corpo edilizio A (sub 4)	(1) S.E.L (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) Coeff di omogeniz- zazione	Sup. omogenizzata (1)x(3)=	note
<b>Piano terra-seminterrato H 278cm</b>	788,17	750		507,15	<p><b>Superfici Lorde autorizzabili</b>  <b>6080</b> mq (superficie catastale particella 93) –  <b>195</b>mq (superficie sub 3 proprietà xxxxxxxxxxxx  non facente parte della procedura realizzata con  servitù edificatoria delle part.IIa 289 e 478) =  <b>5885</b> mq.  L'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,6 mq/mq  Sup. Lorda max realizzabile pari a  5885 x 0,6= <b>3531</b> mq.  Massima Superficie lorda realizzabile per attività  terziarie pari al 30% <b>3531x0,3= 1059,3</b> mq</p> <p>Completivamente (sub 4-5) risulta essere stata  realizzata una superficie lorda di circa <b>3570</b> mq  ( esclusa la superficie occupata dal sub 3 di circa  195 mq la cui edificabilità è stata realizzata con  sottoscrizione di servitù di inedificabilità sulla  particella 478 e 289 .allegato n.10 ), con un  eccesso edificatorio rispetto alla Superficie Lorda  realizzabile di circa  <b>3570-3531= 39</b> mq.</p> <p><b>Stato di possesso</b>  Beni sono locati con contratto di locazione  registrato presso l'agenzia delle entrate di Fermo  in data 24/6/2011 n. 2634  locatore : xxxxxxxxxxxxxx  locatario : xxxxxxxxxxxx  scadenza contrattuale prevista 01 luglio 2020 ,  con tacito rinnovo salvo disdetta anticipata di  almeno 36 mesi (allegato 9).  nota: Il "contratto di locazione" registrato presso  l'agenzia delle entrate di Fermo in data  24/6/2011 , alla premessa, specifica quali sono i  beni che fanno parte della locazione: "....<i>foglio 5</i>  <i>particella 93 sub 1 cat. D8 rendita 22.661,80</i>  <i>costituito da fabbricato e corte adiacente come da</i>  <i>planimetria allegata .....</i>". Con riferimento alla  "planimetria allegata" , il contratto allega una  porzione dell'ex sub 1 e cioè un fabbricato (uso  magazzino) definito " piano terra corpo B" , che in  questa perizia è analizzato sotto la voce " corpo  edilizio B" (sub 6), e il piano terzo di un'altra  porzione dell'ex sub 1 denominata "piano terzo  corpo A" che in questa perizia è analizzato come  lastrico di copertura corpo edilizio A (sub 5)</p>
Deposito utilizzato come attività commerciale	275,51	264,4	1	275,51	
Deposito	430,36	410,25	0,5	215,18	
pertinenze indirette	82,3	75,35	0,2	16,46	
<b>Piano terra-rialzato H 305cm</b>	788,19			761,03	
Zona uso sala mostra	642,05	626,02	1	642,05	
Uffici e servizi diretti	68,68	65,21	1	68,68	
Archivi	45,66	40,39	1	45,66	
Scala p terra	23,23		0,2	4,64	
<b>Piano primo H 285 cm</b>	687,69	629,39		685,81	
Sala mostra	435,81	416,04	1	435,81	
Deposito	227,35	213,35	1	227,35	
Corpo scala piano primo	24,53		0,5	12,26	
Terrazzi copertura p.terra	103,9		0,1	10,39	
lastrico di copertura +scala	786,83				
<b>Accessori esterni varie tipologie</b>	249,35	240,87		124,68	
C1 magazzino H media 460 cm	155,7	155	0,5	77,85	
C2 deposito H media 260 cm	52,7	50	0,5	26,35	
C3 magazzino H media 210cm	40,95	35,17	0,5	20,48	
Corte esterna (suolo) sub 4	2384,10		-		
Corte esterna scoperta sub 4	1346,56		0,1	134,66	
<b>Corpo edilizio B (sub 5)</b>	1056,71	999,2		963,39	
Piano terra H centrale 659cm	605,47	577,7	1	605,47	
Piano primo soppalchi laterali H 285	359,36	334,88	0,5	179,68	
Piano primo soppalchi trasversali H 200cm	91,88	86,62	0,5	45,94	
Corte esterna (suolo) sub 5	1928,55				
Corte esterna scoperta sub 5	1323,08		0,1	132,3	
	TOTALE S.E.L.				
	<b>3570 mq</b>		<b>sub4</b>	<b>2513 mq</b>	
			<b>Sub 5</b>	<b>1057 mq</b>	
<b>Superficie suolo sub 4 + sub 5</b>	(2384,1+1928,55) = <b>4313 mq</b>				
<b>Superficie suolo bene comune</b>	<b>1600 mq</b>				
Superficie suolo totale	(4313+1600) = <b>5913 mq</b>				
Superficie coperta	(788,19+249,35+605,47) = <b>1643 mq</b>				
Superficie scoperta	( 5913-1643) = <b>4270 mq</b>				

**Tabella Calcolo dei volumi edificati**

Descrizione		Sup. di piano	Altezza di piano	Volume parziale
<b>Corpo edilizio A</b>	Piano terra-seminterrato	788	2,78+0,40=	2506
	Piano terra-rialzato	788	3,05+0,40=	2719
	Piano primo	688	2,85	1961
	Totale volume corpo edilizio A			<b>7186 mc</b>
<b>Accessori C</b>	C1	156	4,6	718
	C2	53	2,6	138
	C3	41	2,1	86
	Totale volume Accessori C			<b>942 mc</b>
<b>Corpo edilizio B</b>	Piano terra	605	6,59	3987
	Totale volume corpo edilizio B			<b>3987 mc</b>
	Totale volume edificato			<b>12115 mc</b>

**LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN****1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)**

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

**2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)**

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni.

La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

**3 - Superficie Interna Netta - (SIN)**

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento.

La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

**METODO DI STIMA**

Premesso che , in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei beni immobili oggetto di questa valutazione , ha carattere esclusivamente **previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio , in particolare quello produttivo artigianale.**

Ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso , in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo , in moltissimi casi “ **pezzo unico e singolare**” .

La valutazione del probabile **valore medio di mercato** (Vm) potrebbe essere desunta o ricorrendo al **Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)** ( metodo diretto) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare agenzia delle entrate etc) , oppure attraverso il metodo del **costo di ricostruzione deprezzato** (Cost Approach ) (metodo indiretto) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Il metodo diretto, basato sulla comparazione , è auspicabile nel caso di una pluralità di condizioni del tipo :esistenza di beni simili al bene da stimare, dinamicità del mercato immobiliare, conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (comparabili), mentre il metodo indiretto attuato attraverso procedimenti analitici vanno utilizzati in assenza di una o più delle condizioni necessarie sopra evidenziate.

Fermo restando le procedure di valutazione del bene siano esse di tipo diretto o indiretto , si utilizzerà per l'accertamento della consistenza , come parametro di riferimento tecnico, il **mq.** (metroquadro) di **Superficie Esterna Lorda** (SEL) o **Superficie interna lorda** (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione richiesti . (Le specifiche descrittive delle varie superficie sono riportate di seguito nella legenda superfici SEL SIL SIN).

La consistenza immobiliare di stima qualunque sia il parametro SEL SIL SIN o sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata “ **commerciale** “ secondo determinati moltiplicatori chiamati **coefficienti di omogenizzazione** .

Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene.

**METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA : COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

L'adozione di utilizzare ai fini della definizione del valore medio di mercato del bene oggetto di perizia il metodo indiretto del **costo di ricostruzione deprezzato**, è conseguente a una molteplicità di fattori del tipo: scarsa disponibilità di reperimento di dati comparabili di beni simili nel mercato del territorio di influenza del comune di Grottazzolina, dal grado di vetustà molto avanzato di alcune parti del complesso opificio, e soprattutto dalla mancanza sui beni degli impianti generali, elettrici, antincendio, termici etc. che costituiscono beni appartenenti ad altra proprietà non facente parte del procedimento.

**Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.**

Il costo di costruzione che si andrà a determinare sarà, il risultato della somma di tutti i costi diretti ed indiretti che normalmente si dovranno sostenere per realizzare l'opera da parte di un imprenditore ordinario.

Il procedimento si applica quindi attraverso i seguenti passi operativi:

- definizione della tempistica dell'operazione
- determinazione dei costi diretti e indiretti dell'area
- determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione
- calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno
- individuazione dell'utile del promotore
- calcolo del valore di mercato, a nuovo, dell'immobile
  - definizione del deprezzamento
- calcolo del valore di mercato deprezzato

*Ai fini del calcolo del valore di mercato dei beni oggetto di stima si adatterà la seguente formula che prevede la definizione del valore di mercato dei beni come risultato tra il valore di mercato dell'area edificabile + il valore del costo di ricostruzione del fabbricato detratto un valore di deprezzamento caratterizzato da un coefficiente di vetustà ed obsolescenza .*

$$VM = Cae + Ccf + Of + Up - D$$

Cae	=	costo dell'area edificata (oneri diretti ed indiretti)
Ccf	=	costo di costruzione del fabbricato (oneri diretti ed indiretti)
Of	=	oneri finanziari
Up	=	utile del promotore
D	=	deprezzamento per vetustà e obsolescenza

Nella determinazione del probabile valore di mercato dei beni occorrerà tenere in conto: della tempistica dell'operazione immobiliare; dei costi diretti e indiretti dell'area; dei costi diretti ed indiretti della costruzione; degli oneri di finanziari relativi alla quota di capitale impiegato; dell'utile del promotore; del deprezzamento del valore dell'immobile (costo di costruzione al nuovo) alle condizioni attuali.

La formula (1) può quindi essere meglio rappresentata nella seguente espressione: (2)

$$VM = (Cae+Oaa)+[(Coi+Csc+Cse)+(Oups+Occ+Op+Cal+Sg+Sc)+Ofa+Ofc]+Upa+Upc-(Ddf+Dof+Doe)$$

Oaa	=	oneri di acquisto dell'area edificata
Coi	=	costo oneri di idoneizzazione
Csc	=	costo di costruzione superfici coperte
Cse	=	costo di costruzione superfici esterne
Oups	=	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
Occ	=	contributi concessori sul costo di costruzione
Op	=	oneri professionali
Cal	=	oneri per allacciamento a pubblici servizi
Sg	=	spese generali
Ofa	=	oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area
Ofc	=	oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione
Upa	=	utile del promotore sui costi indiretti, diretti e finanziari dell'area
Upc	=	utile del promotore sui costi indiretti, diretti e finanziari della costruzione
Ddf	=	deprezzamento per deterioramento fisico
Dof	=	deprezzamento per obsolescenza funzionale
Doe	=	deprezzamento per obsolescenza economica.

#### (1) DEFINIZIONE DELLA TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Tempistica dell'operazione immobiliare:		mesi
	Fattibilità e Acquisto del suolo (momento iniziale)	0
n1	Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e varie fino all'affidamento dei lavori	3
n2	Durata dei lavori fino alla consegna	18
n3	Durata periodo di commercializzazione	5
	Totale durata dell'operazione	26

#### COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO AREE PRODUTTIVE

Il coefficiente di adeguamento è un coefficiente che ha lo scopo di rapportare gli immobili di riferimento tabellare analizzati ai fini della valutazione del bene, al caso specifico. Come per i coefficienti di merito in una valutazione di mercato per confronto (Vconf), valori di adeguamento minori di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento, e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. Nel caso in esame, considerando il contesto di zona e l'interferenza prodotta dalla presenza del sub 3 (altra proprietà) all'interno dell'area edificata (con obbligazione a suo favore di passaggio e manovra allegato...) si considererà un coefficiente di adeguamento medio pari a circa 0,90 e quindi con deprezzamento pari al 10%.

#### COSTO DELL'AREA EDIFICATA

Il costo unitario dell'area edificata per le zone urbanistica D1 del comune di Grottazzolina è pari a euro 53,60 €/mq. Costo unitario desunto dalla perizia dell'agenzia dell'entrate richiesta dal comune di Grottazzolina ai fini del calcolo dell'Imu. (allegato n.13) Gli oneri indiretti per l'acquisto dell'area sono costituiti dalle imposte di registro, dalle imposte ipotecarie, dalle spese notarili e di mediazione che complessivamente vengono stimate al 12% circa del costo dell'area deprezzata per depressione del mercato immobiliare.

Il costo unitario dell'area è stato poi corretto con il coefficiente di adeguamento per inflessione del mercato immobiliare con particolare attenzione a quello artigianale del territorio.

**(2) Tabella Costo Area Edificabile (Cae+Oaa)**

F.5 part. 93 sub 4 - 5 sup. catastale (mq)	Superficie catastale al netto della sup. del sub 3 (altra proprietà)	Costo unitario	Coeff. Di adeguamento	Valore medio di mercato con arrotondamento
6080	6080-195= 5885 mq	53,60 €/mq	0,85	€ 268.120,00
Oneri indiretti Oaa	Aliquota 12% 268120 x 0,10 =			€ 26.812,00
Totale costo acquisto area e oneri indiretti (Cae+Oaa)				€ 294.932,00
				arrotondamento a <b>€ 295.000,00</b>
Area scoperta sub 4 compresa incidenza arre comuni	Area scoperta sub 5 compresa incidenza arre comuni	Totale Superficie totale arre scoperte	Incidenza Costo unitario su aree scoperte	
1347+1600:2=2147	1323+1600:2=2123	4270mq	295000 : 4270=	<b>69,09 €/mq</b>
2147 x 69,09 = € 148336	2123 x 69,09 = € 146678			

**COSTO DI IDONEIZZAZIONE**

I costi di Idoneizzazione sono i costi riferiti a tutte quelle operazioni preliminari necessari a rendere il lotto idoneo ad accogliere le nuove costruzioni. I costi che più frequentemente si ritrovano in questa categoria sono: - costi di demolizione (€/mc); - costi di bonifica etc. Nel caso specifico occorrerà considerare il costo per la demolizione dei manufatti e il loro trasporto a rifiuto, e i costi di bonifica di alcune coperture in amianto presenti sull'area (accessori)

**(3) Tabella Oneri di Idoneizzazione (Coi)**

Oneri di idoneizzazione		descrizione	volume	Costo unitario di mercato	Costo lavori	
Oneri di Demolizione e trasporto a rifiuto	Sub 4	Corpo edilizio A	7186	12 €/mc	€ 86.232,00	€ 101.036,00
Oneri di Demolizione e trasporto a rifiuto		Accessori C	942		€ 11.304,00	
Rimozione coperture di amianto e bonifica suolo e relativa pratica di smaltimento		55+15= 70 mq circa		45 €/mq	€ 3.150,00	
Oneri di Demolizione e trasporto a rifiuto	Sub 5	Corpo edilizio B	3987	12 €/mq		€ 47.844,00
Totale costo di idoneizzazione (Coi)						<b>€ 148.880,00</b>

**COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE (Oups)**

il costo degli oneri di urbanizzazione sono stati desunti presso l'ufficio tecnico comunale e riguardano sia un intervento per demolizione e ricostruzione di un opificio produttivo sia un intervento di ricostruzione al nuovo senza demolizione. Nel primo caso gli oneri di urbanizzazione per opificio produttivo di demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria valgono 5,36€/mc per le primarie e 4,13€/mc per le secondarie, mentre per la costruzione al nuovo esse valgono complessivamente 4,1€/mq. L'onere di urbanizzazione sul costo di costruzione per gli immobili produttivi è nullo.

**(4) Tabella**

Oneri Concessori (Oups) intervento di Demolizione e Ricostruzione	Volume di progetto	opere primarie + opere secondarie €/mc	Totale costo	
Corpo edilizio A	Sub 4	5,36+4,13= <b>9,49</b>	€ 68.195,00	€ 77.135,00
Accessori C	942		€ 8.940,00	
Corpo edilizio B	Sub 5		3987	
Totale oneri concessori				<b>€ 114.972,00</b>



### **COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE (Csc)**

Il costo di costruzione al nuovo dei beni verrà ricavato in modo sintetico facendo riferimento a pubblicazioni specializzate del settore ricercando i costi parametrici con unità di misura a volume o superficie e parametrizzandolo allo stato dei luoghi. (*Pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2019 ; tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione /restauro manufatti edilizi edito dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto;*)

Il beni oggetto di stima sono dei manufatti tecnologicamente eterogeni e con caratteristiche intrinseche diverse , e pertanto si dovranno valutare considerando il costo di costruzione al nuovo del bene per singola tipologia edilizia. I valori sintetici parametrizzati saranno poi adeguati alle informazioni in mio possesso basati sulla personale esperienza trentennale nel campo della edilizia produttiva e civile con strutture prefabbricate ed in opera.

Il costo di ricostruzione si basa sul principio di ricostruzione del bene anche con tipologie diverse ed eventualmente migliorative , per poi riportarlo allo stato di fatto con i vari parametri di deprezzamento.

#### **COSTO DI COSTRUZIONE CORPO EDILIZIO B**

Per l'identificazione del costo medio di costruzione del corpo edilizio B si sono usati i valori parametrizzati della tabella E1 della pubblicazione DEI per capannone prefabbricato che risulta abbastanza coerente con il fabbricato in esame . La scheda è riferita ad un capannone semplice di 524mq ed altezza di 6.50mt con copertura piana e struttura portante con pilastri e travi in c.a.v. Con servizi igienici e un locale caldaia.

In rapporto con lo stato di fatto , il corpo edilizio B ha una superficie di incasato di circa 605mq ed è soppalcato con solaio grezzo di circa 450 mq; inoltre il corpo edilizio B è privo d'impianti termici , idrici antincendio etc, e di servizi igienici , e con impianti elettrici di base.

Dalla scheda E1 saranno tolti i valori relativi agli impianti termici idrosanitari ed elettrico uffici ect , ottenendo i seguenti valori (278321,00 - (679+22252)= 255390,00€ . Al costo si dovranno aggiungere gli oneri per la formazione del solaio del soppalco pari a circa 450mq x 80 €/mq (costo medio al mq di superficie bagnata comprensivo degli oneri per la formazione dei pilastri e il ferro delle armature di pilastri e travi) = 36000,00€

L'importo corretto della tab E1 sarà pari a circa 255390+36000,00 = 291390€ che corrisponde ad un prezzo mq di Superficie Lorda di circa 291390 € :1057mq = **276€/mq**

Come verifica della validità del valore sintetico parametrizzato del corpo edilizio B ,si è operata un verifica analitica redigendo un computo metrico di massima riferito allo stato dei luoghi applicando ai valori metrici i costi unitari del prezzario regionale 2019 , ottenendo un valore di costruzione pari a circa 312982,00€, con differenza di circa **21592,00 €** da quello parametrizzato della tabella **E1** corretta (**allegato n. 14**)

Pertanto il costo al mq del corpo edilizio B con sistema analitico sarà pari a 312982,00€ :1057mq = **296 €/mq**

La media del valore di costo di costruzione unitario per il corpo edilizio B , desunta dal rapporto tra il valore tabellare corretto (tabella E1 pubblicazione DEI) e valore di costo analitico (computo estimativo di massima) sarà pari a (276+296):2 = **286 €/mq**

#### **COSTO DI COSTRUZIONE CORPO EDILIZIO ACCESSORI C**

Per l'identificazione del costo medio di costruzione del corpo edilizio accessori C1 di altezza utile di circa 460 cm e superficie lorda di circa 156 mq , si è utilizzata una analisi di costo desunto da computo metrico estimativo analitico (**allegato n. 14**), considerando un manufatto realizzato con struttura in c.a antisimica, copertura con oggetto di circa 120cm a formare una protezione nel lato lungo, una tamponatura perimetrale con blocchi di cemento dello spessore di 20 cm , manto di copertura in tegole e doppio portone carrabile.

Il costo di costruzione risulta pertanto di circa € 68195,00 che parametrizzato alla superficie lorda ha un costo unitario a mq di circa 68195 : 156= **437 €/mq.**

Per confronto si è verificato il costo unitario al mq parametrizzando il costo di costruzione desunto dalla scheda **E1** per un capannone semplice di altezza 400cm , togliendo i valori di costo relativi a impiantistica e fognatura si ottiene un valore di costo pari a (255898,00-(9682+679+22082+5946)=217509,00 : 524mq= **415 €/mq** poco inferiore al costo desunto in modo analitico per un corpo edilizio al nuovo avente volumetria e superficie identica all'esistente. Il prezzo medio di costo medio unitario del costo di costruzione dell'accessorio C1 sarà pertanto pari a (437+415):2 =**426 €/mq**

Per i restanti accessori **C 2 e C3** si parametrizzeranno con il il valore di costo unitario di costruzione pari a quello medio parametrizzato per accessorio C1 con deprezzamento del 30% per la minore altezza dello stato dei luoghi variabile da 210cm a 260cm. Il valore di costo di ricostruzione dei manufatti C2 e C3 sarà pari pertanto a 426 x (-30%)=**298 €/mq**

#### **ANALISI COSTO DI COSTRUZIONE CORPO EDILIZIO A**

Premesso che i valori parametrizzati ricavati dalla pubblicazione DEI 2019 forniscono valori molto vicini a quelli con valutazione analitica (computo metrico) dei corpi edilizi B e C, per la determinazione del costo unitario di costruzione del corpo edilizio A si procederà esclusivamente in modo sintetico rapportandoci alla scheda **E9** relativa ad un edificio industriale su più livelli di sup. lorda pari a 2930mq .

In particolare si considereranno i seguenti specifici costi : cantierizzazione (8901€), scavi (65434€), getti in c.a (279189€), strutture prefabbricate (467373€), vespai (29846€), pavimenti e rivestimenti (168607€), impermeabilizzazioni

(16318€) ,pareti (183960€) porte interne ed esterne (30565€), intonaci (89541€), serramenti (178048€) opere in ferro (31350€) opere in pietra (14852€) imbiancatura (33385€) per un totale di costo complessivo pari a 1597369,00€ ai quali si aggiungono: un costo per ascensore pari al 60% di quello parametrizzato circa 28710,00€ ( 47850,00x0,6), un costo impianto elettrico base stimato in euro 56.600.0€ (incidenza di circa 25 €/mq) e un costo per impianto idrico sanitario stimato in circa 19000,00€ (incidenza di circa 8,39€/mq) per un totale complessivo di :  
(1597369+28710+56600+19000=1.701.679,00€ che parametrizzato alla superficie lorda della scheda 2930mq, si ottiene un valore medio di costruzione unitario tabellare (E9) pari a circa **581€/mq.**

**(5) Tabella Riepilogo Costo di costruzione sup. coperte (Csc)**

Costo tecnico di costruzione		(1) S.E.L mq	(2) Sup. commerciale mq	(3) Prezzo unitario €/mq	Costo di costruzione € (1)x(3)	
Csc	Costo di costruzione superfici coperte					
	corpo edilizio A	Sub 4	2264	1954	€ 581,00	€ 1.315.384,00
	accessorio C 1		156	77,85	€ 426,00	€ 66.456,00
	Accessorio C2+C3		94	47	€ 298,00	€ 28.012,00
	corpo edilizio B	Sub 5	1057	963	€ 286,00	€ 302.302,00
Totale costo di costruzione superfici coperte						<b>€ 1.712.154,00</b>

**COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICIE ESTERNE SCOPERTE (Cse)**

Ai fini del calcolo del costo di sistemazione delle aree esterne quali i percorsi pedonali e carrabili i parcheggi , gli impianti di illuminazione e anti-intrusione , le recinzioni etc. si è fatto riferimento al costo di costruzione medio unitario, desunto dalla pubblicazione DEI Prezzi tipologie edilizie revisione 2019 con riferimento alla scheda **E8**: per opere esterne a complesso industriale completo che prevede un costo unitario pari a **37,00 €/m<sup>2</sup>** . Impostando la relazione  $18634mq : 37€/mq = 4265mq : X$  , avremo  $X = 8,47€/mq$  che rappresenta l'incremento al costo unitario base considerando una minore superficie dello stato dei luoghi rispetto al valore parametrizzato, ottenendo un costo unitario medio (presunto) corretto pari a  $(37+8,47) = 45,47 €/mq$   
( il costo comprende: scavo preliminare,scavo generale o parziale, fognatura bianca e nera, cavidotti vari, recinzione e cancelli, livellatura piazzali sottofondi e asfalti, livellatura piazzali sottofondi e blocchetti , giardinaggio, cordoli, assistenza finiture di impresa)

**(6) Tabella riepilogativa Costo di costruzione superfici esterne scoperte (Cse)**

Costo di sistemazione aree scoperte stimato con procedimento sintetico con riferimento ai costi parametrici desunti da pubblicazioni specializzate		Prezzo unitario €/m <sup>2</sup>	Superfici scoperte	costi		
Cse	Costo di sistemazione superfici esterne scoperte	Sub 4	45,47	1347	€ 61.248,00	€ 97.624,00
	Suolo bene comune 1600 mq : 2=			800	€ 36.376,00	
	Costo di sistemazione superfici esterne scoperte	Sub 5	45,47	1323	€ 60.157,00	€ 96.533,00
	Suolo bene comune 1600 mq : 2=			800	€ 36.376,00	
Totale costo di costruzione aree scoperte						<b>€ 194.157,00</b>

**COSTO ONERI PROFESSIONALI (Op)**

gli oneri professionali generali saranno calcolati in modo percentuale sul costo di costruzione del bene con aliquota media compresa tra 8,5 e 10 %

**(7) Tabella**

Oneri professionali (Op)		Costo di ricostruzione € (Coi+Csc+Cse)	Percentile onorario medio	Totale oneri professionali
Progettazione architettonica e strutturale ,D.lavori, CSP, CSE ,contabilità lavori etc.	Sub 4	€ 1.608.512,00	8,50%	<b>€ 136.723,00</b>
	Sub 5	€ 446.679,00		<b>€ 37.968,00</b>
Totale oneri professionali				<b>€ 174.691,00</b>

## ONERI FINANZIARI SUL COSTO DI COSTRUZIONE , COSTI DI IDONEIZZAZIONE E CONCESSORI E COSTI ACQUISTO AREA ARTIGIANALE-COMMERCIALE

Gli oneri di finanziamento sono relativi ai costi che il promotore deve sostenere per l'assunzione di un indebitamento pari a 60% (d) dei costi necessari all'operazione commerciale per il tempo dell'investimento .

$$\text{Ofc} = \text{Ofa} = \text{Cc} \times d \times (q^n - 1) \qquad q = (1+r)$$

Considerato pertanto che il valore EurIRS è di circa -0,32 e che di solito gli istituti di credito finanziario richiedono uno spread dal 2,5% al 3% (applicato agli imprenditori solventi) il tasso d'interesse annuo può stabilirsi in media  $(2,5-0,32) = 2,18\%$  (r)

Con riferimento alla tempistica (n)	costo di costruzione iniziale 30% = $n_2+n_3$	= 23 mesi
	costo di costruzione restante 70% = $1/3n_2+n_3$	= 11 mesi
	oneri concessori = $2/3n_2+n_3$	= 23 mesi
	costo area = $n_1+ n_2+n_3$	= 26 mesi
	costo di idoneizzazione = $n_2+ n_3$	= 23 mesi

### (8) tabella Oneri Finanziari

Oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti di costruzione	Tasso annuale r	T. mesi	Costo € (Coi+Csc+Cse+Op)	Quota debito % d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari di costruzione prima erogazione 30%	2,18%	23	1745235 x 30%	60,00%	€ 13.280,00
Seconda erogazione 70€		11	1745235 x 70%		€ 14.688,00
Oneri finanziari di costruzione prima erogazione 30%	2,18	23	484647 x 30%	60%	€ 3.688,00
Seconda erogazione 70€		11	484647 x 70%		€ 4.079,00
<b>Totale oneri finanziari costo di costruzione</b>					<b>€ 35.735,00</b>
oneri finanziari concessori (Ofups)	Sub 4	2,18	23	60%	€ 1.957,00
	Sub 5		23		€ 960,00
Oneri finanziari costo acquisto area (Ofa)	Sub 4	2,18%	26	60%	€ 4.244,00
	Sub 5				€ 4.196,00
<b>Totale oneri finanziari urbanistici e acquisto area</b>					<b>€ 11.357,00</b>

### UTILE DEL PROMOTORE SUL COSTO DELL'AREA E SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale nella misura media del 8 % sul costo dell'area e del 10% sul costo di costruzione (compresi gli oneri diretti , indiretti e finanziari ) considerando sia il possibile rischio di fluttuazione dei prezzi che i rischi di commercializzazione futura in un periodo di crisi del mercato edilizio di attività produttive del territorio della provincia di Fermo. .

### (9) tabella Utile del Promotore

Utile del Promotore sul costo dell'area		Costi Cae+Oaa	Oneri finanziari Ofa160	Aliquota (p)	Utile €
Upa = p x (Cae+Oaa+Ofa)	Sub 4	€ 148.336,00	€ 4.244,00	8,00%	€ 12.206,00
	Sub 5	€ 146.678,00	€ 4.196,00	8,00%	€ 12.070,00
Utile del promotore sul costo di costruzione		Costi € Csc+Cse+Coi+Op+Oups	Oneri finanziari Ofc+Ofups	Aliquota (p)	Utile €
Upc = p x (Cc - Ofc)	Sub 4	€ 1.822.370,00	€ 29.925,00	10,00%	€ 185.229,00
	Sub 5	€ 522.484,00	€ 8.727,00	10,00%	€ 53.121,00
<b>Totale utile del promotore</b>					<b>€ 262.626,00</b>

**COSTI GENERALI DI GESTIONE E DI COMMERCIALIZZAZIONE**

I costi generali di gestione della struttura tecnica del promotore sono considerate fisse e calcolate sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione. le spese di commercializzazione riguardano gli oneri che sarebbero necessari qualora si dovesse attuare un processo di promozione territoriale per la vendita degli immobili possono rientrare all'interno delle spese generali di gestione .

Il costo di gestione di commercializzazione spese generali e può essere assunto in media forfettario nel percentile del 1% (unopercento) sui costi (Cae+Oaa+Coi+Oups+Csc+Cse+Op+Ofc+Ofa+Ofups)

**(10) tabella**

Costo di costruzione generale		costi	Percentile spese	Totale costi di gestione
Cae+Oaa+Coi+Oups+Csc+Cse+Op+Ofc+Ofa+Ofups	Sub 4	€ 2.004.875,00	1,00%	€ 20.049,00
	Sub 5	€ 681.919,00	1,00%	€ 6.819,00
<b>Totale spese di gestione</b>				<b>€ 26.868,00</b>

**COSTI DI ALLACCIAMENTO**

Considerato che i beni si trovano in un territorio urbanizzato con destinazione produttiva artigianale , quasi completamente satura, gli eventuali costi di allacciamento ai pubblici servizi possono essere nel caso specifico trascurabili = 0. I costi di allacciamento infatti dipendono molto dalla distanza dal punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica, ecc.), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare.

**11) TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE COSTO DI RIPRODUZIONE**

		Sub 4	Sub 5	
Cae+Oaa	oneri di acquisto dell'area edificata	€ 148.336,00	€ 146.678,00	
Coi	Costo oneri di idoneizzazione	€ 101.036,00	€ 47.844,00	
Oups	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 77.135,00	€ 37.837,00	
Occ	contributi concessori sul costo di costruzione	€ 0,00	€ 0,00	
Csc	Costo di costruzione superfici coperte	€ 1.409.852,00	€ 302.302,00	
Cse	costo di costruzione superfici esterne	€ 97.624,00	€ 96.533,00	
Op	oneri professionali	€ 136.723,00	€ 37.968,00	
Ofa	oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	€ 4.244,00	€ 4.196,00	
Ofc	oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	€ 27.968,00	€ 7.767,00	
Ofups	Oneri finanziari sulla quota a debito oneri di urbanizzazione	€ 1.957,00	€ 960,00	
Sg	spese generali	€ 20.049,00	€ 6.819,00	
Cal	oneri per allacciamento a pubblici servizi	€ 0,00	€ 0,00	
Upa	utile del promotore sui costi indiretti ,diretti e finanziari dell'area	€ 12.206,00	€ 12.070,00	
Upc	utile del promotore sui costi indiretti ,diretti e finanziari della costruzione	€ 185.229,00	€ 53.121,00	
<b>Totale Costo di ricostruzione</b>		<b>€ 2.222.359,00</b>	<b>€ 681.919,00</b>	<b>€ 2.904.278,00</b>

### ANALISI METODOLOGICA DEL DEPREZZAMENTO

Il costo di riproduzione deprezzato non ha riferimento con il costo storico del bene, in quanto sia la tecnologia di produzione edilizia che la qualità del prodotto risulteranno diverse dall'immobile esistente.

Il processo di stima opererà, al fine di definire un probabile valore di mercato del bene, valutando prima il costo di riproduzione a nuovo, provvedendo poi a detrarre un deprezzamento dovuto al fatto che il bene in oggetto di stima è caratterizzato da una vetustà e obsolescenza.

La perdita di valore per deprezzamento può dipendere da un **Deterioramento fisico**, che rappresenta il grado di usura dipendente sia dall'età dell'edificio che dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria o dall'uso, oppure da una **obsolescenza funzionale**, che riguarda la perdita di valore per mancanza di funzionalità specifica all'uso, (come nel caso del bene in esame che autorizzato come struttura produttiva è utilizzato come attività commerciale con una struttura funzionalmente obsoleta e priva di impianti generali termici, elettrici, antincendio, etc in quanto di proprietà degli attuali affittuari (**allegato.11.**)).

Altro fattore importante da considerare nel valore del deprezzamento è anche l'**obsolescenza economica** cioè l'esistenza effettiva di una domanda del mercato nel momento storico attuale specifica per la tipologia del bene. L'obsolescenza economica provoca una perdita di valore di un immobile determinata da fattori esterni.

Nel caso in esame, l'obsolescenza economica dei beni non sarà presa in considerazione secondo la capitalizzazione del minor reddito come specificato sul Manuale di-Best-Practice ( $Oe=(R - R^*)/Io$ ), ma sulla base di un coefficiente di adeguamento medio di mercato che tiene in conto della scarsa domanda allo stato storico attuale, basato su valutazione tecnica di confronto espressa dal mercato locale con operatori del settore.

Il **deterioramento fisico** può essere di tipo eliminabile o non eliminabile. Quando il deprezzamento fisico è eliminabile si procede alla stima delle opere e degli interventi necessari per il ripristino. Quando il **deprezzamento fisico è ineliminabile** è calcolato secondo la formula del deprezzamento lineare:

$$(x) \quad \text{Crd} = \text{C} (1 - t/n) \quad (\text{fonte Manuale-di-Best-Practice})$$

(Crd = Costo ricostruzione deprezzato (euro) C = Costo di ricostruzione a nuovo (euro); n = Vita utile (anni); t = Età attuale (anni)) Il deprezzamento di immobili complessi, come nel caso in esame, costituiti da parti tipologicamente, funzionalmente e tecnologicamente eterogenee, sarà desunto analizzando i costi e i relativi deprezzamenti per singoli corpi edilizi scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole poi nelle classi omogenee (corpo edilizio A, B, e accessori)

**Obsolescenza funzionale**, riguarda la perdita di valore per mancanza di funzionalità specifica all'uso.

Nel caso dei beni in esame una vetustà avanzata dei vari corpi edilizi (eccezione in parte per corpo edilizio B); la mancanza di una struttura impiantistica idonea in quanto di proprietà della ditta affittuaria estranea al procedimento (quadri elettrici, corpi illuminanti, antincendio, anti intrusione etc etc.); l'uso difforme dallo stato autorizzato (laboratorio artigianale con sale mostra e magazzini) ne deprezzano il valore stimabile in circa **10%** (dieci per cento)

**Obsolescenza economica** cioè l'esistenza effettiva di una domanda del mercato nel momento storico attuale specifica per la tipologia del bene. L'obsolescenza economica provoca una perdita di valore di un immobile determinata da fattori esterni. Nel caso specifico la perdita economica dei beni è dovuta principalmente ad una inflessione delle vendite dei beni a destinazione artigianale produttiva nell'intero territorio della provincia di Fermo con una perdita di mercato che possano ipotizzare intorno al 20% (ventipercento) dei prezzi medi di mercato di qualche anno fa.

(12) Tabella di Deprezzamento

	Eta n	(1) Costo di ricostruzione corpo edilizio A escluso valore del suolo	(2) a detrarre Deprezzamento fisico Cdr	(3) Costo (1)x(2)=	(4) a detrarre Obsoles. Funzionale + Obsolesc. economica	(5) a sommare Costi area Cae+Oaa =	Valore Vm deprezzato (3)x(4)+(5)=
Deprezzamento sub 4	42	€ 2.074.023,00	0,58	€ 1.202.933,00	30%	€ 148.336,00	<b>€ 990.389,00</b>
Deprezzamento sub 5	31	€ 535.241,00	0,31	€ 165.924,00	30%	€ 146.678,00	<b>€ 262.826,00</b>
<b>Totale valore immobili sub 4 e sub 5</b>							<b>€ 1.253.215,00</b>

Volendo ora procedere ad una verifica comparativa tra il metodo di stima adottato (costo di costruzione deprezzato) e il valore presunto di mercato definito con valori medi unitari, desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 1° sem. 2019 per il comune di Grottazzolina, possiamo definire quanto segue:

ZONIZZAZIONE: comune di Grottazzolina centrale /capoluogo e dintorni	Tabelle OMI stato conservativo normale		Tabelle OMI Locazione €/mq mese		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	minimo	massimo	Minimo	massimo	
Laboratori	450	610	2,2	3	L
Commerciale /magazzini	380	510	1,1	1,4	L
Commerciale /negozi	770	1000	3,9	5,1	L

## TABELLE SUPERFICI COMMERCIALI

	Superficie di calcolo S.E.L	Costo unitario medio per destinazione laboratorio,magazzini commerciali	Costo medio	Deprezzamento medio per vetustà e obsolescenza economica	Valore medio di mercato
<b>Corpo edilizio A (sub 4)</b>	2213 mq	$(450+610+380+510) = 1950:4 = 487,5 \text{ €/mq}$	€ 1.078.838,00	(30%)	€ 323.651,00
<b>Corpo edilizio B (sub 5)</b>	963	$450+610+380+510) = 1950:4 = 487,5 \text{ €/mq}$	€ 468.462,00	(30%)	€ 140.539,00
Suolo scoperto area di manovra esclusa la parte omogenizzata e la sup. bene comune	4270-1600 - (134,66+132,3)= 2403mq	Medio di mercato 45 €/mq	€ 84.105,00		€ 108.135,00
					<b>€ 1.191.244,00</b>

Dalla verifica del valore di mercato desunto attraverso il sistema tabellare della banca dati dell'agenzia dell'entrate, il valore è risultato minore di quello definito con il metodo di ricostruzione deprezzato, di circa (1253215-1191244)= 61.971,00 € ; pertanto lo stato dei luoghi valutato con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, può essere ritenuto idoneo a definire un prezzo medio di mercato dei beni oggetto di stima, precisando che il valore di mercato dei beni con il metodo di ricostruzione con deprezzamento **si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio**, al netto di un eventuale deprezzamento.

*Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto in qualità di esperto estimatore attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:*

*Diritti di piena proprietà su Complesso edilizio a destinazione produttiva (cat. Catastale D7) con corte esclusiva sito in Grottazzolina, via G. Carducci n. descritto al NCEU al foglio n.5 particella 93 subalterni 4-5 comprensivi dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, € 1.253.215,00 x (-15%) = 1.065.233,00€*

**che è possibile arrotondare a 1.065.000,00 €**  
(diconsi euro unmilionesessantacinquemila /00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc salvo quanto segnalato nella presente relazione di stima*

**QUESITO 10**

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

**Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:**

**LOTTO 01**

Diritti di piena proprietà corpo edilizio A con destinazione urbanistica a laboratorio sale mostra deposito di Opificio Artigianale-Commerciale, sito nel comune di Grottazzolina via G.Carducci n. , distinto al NCEU foglio 5 part. 93 sub 4 cat. D/7 Rendita 8892,52 €

**Confini**

Il lotto n. 01 confina a sud con corte esclusiva prospiciente proprietà [REDACTED] a nord con corte bene comune prospiciente [REDACTED] a est con corte esclusiva prospiciente via G.Carducci, a ovest con fabbricato in aderenza (sub 3) proprietà [REDACTED] non facente parte del procedimento.

*Per quanto riferito al confine ovest, del piano terra-seminterrato del sub 4 (fondo incluso), allo stato dei luoghi, considerato che gli accessi principali (carrabili per movimentazione merci e pedonali per accesso all'attività commerciale in atto) avvengono attraversando il piano terra porticato del sub 3 di proprietà della ditta [REDACTED] estranea al procedimento, (affittuaria di tutti i beni in oggetto di perizia), potrebbe far attivare una servitù prediale di passaggio (art.1031) cc a favore del piano terra-seminterrato*

**Descrizione sommaria**

Il lotto 01 è costituito da un corpo edilizio identificato come corpo edilizio A e da corpi accessori C esterni ad uso deposito-magazzino oltre a corte esclusiva e di uso comune, descritto al NCEU al foglio 5 part. 93 sub 4

**Il corpo edilizio A** Trattasi di fabbricato con sviluppo su tre piani fuori terra compreso il piano terra- seminterrato, con destinazione edilizia autorizzata a opificio artigianale produttivo sale mostra etc ma in pratica utilizzato come attività commerciale di prodotti per l'edilizia, ferramenta e prodotti di complemento come pavimenti, rivestimenti, sanitari rubinetterie etc etc, e sale espositive. Confina a est con corte esclusiva prospiciente via G.Carducci; a nord con affaccio su corte comune sub 6 (sulla quale insiste anche una servitù di passaggio a favore del sub 3 altra proprietà estranea alla procedura (**allegato 11**); ad ovest con fabbricato sub 3 (altra proprietà estranea alla procedura); a sud con affaccio su corte esclusiva.

Il piano terra-seminterrato ha accesso principale dal piazzale interno sul fronte ovest, attraversando il piano porticato del piano terra dell'unità sub 3, (altra proprietà estranea al procedimento) e un accesso di servizio su esterno sul fronte nord attraversando il vano scala di servizio interno. Il piano di calpestio del piano terra-seminterrato è interrato per circa 60cm dal piano del piazzale esterno raccordato allo stesso con rampe in cemento armato. Il piano terra-rialzato ha accesso da corte esclusiva prospiciente via Carducci. Per il superamento de dislivello tra il piano terra e il piazzale antistante di circa un metro è presente oltre a degli scalini esterni rivestiti in marmo, anche una doppia rampa raccordata da un pianerottolo per l'accesso agevolato a persone con ridotta mobilità o diversamente abili. Il piano primo ha accesso interno, attraversando il piano terra-rialzato, dalla scala di servizio ed esterno dal piano della corte bene comune sul fronte nord. Tutti i livelli di piano compreso il lastrico di copertura sono collegati dalla scala di servizio posta sul fronte nord del fabbricato. Il corpo edilizio A è privo di ascensore, la struttura portante è in cls armato con solai in latero cemento, la copertura a lastrico non è pavimentata e presenta libera alle intemperie, senza protezione, le guaine bituminose, che allo stato del sopralluogo si presentavano con un grado di vetustà molto avanzato e grave con rischio di possibili infiltrazioni di acqua piovana. Al centro del piano lastrico di copertura è presente un torrino di illuminazione naturale del piano primo. Il lastrico di copertura si espande oltre il perimetro dell'incasato del piano primo di circa un metro, con parapetto perimetrale in cls armato. Le tamponature esterne sono realizzate principalmente in laterizio intonacato non tinteggiato, le compartimentazioni interne sono prevalentemente in laterizio intonacato e tinteggiato e parte con struttura a secco in gesso rivestito. Gli infissi esterni sono di scarsa qualità e principalmente realizzati in parte in alluminio anodizzato e in parte in ferro. Le altezze interne sono per il piano terra-seminterrato (sub 4) circa 278cm, mentre il piano terra-rialzato ed il piano primo, rispettivamente di circa 305 cm e 285 cm con zona torrino illuminazione centrale di circa 450cm. Il piano terra risulta in parte contro-soffittato con pannello in gesso rivestito tinteggiato (sala mostra) ed in parte con pannelli ispezionabili nella zona uffici. Le pavimentazioni variano a secondo dell'uso, in particolare il piano terra-seminterrato ha una pavimentazione prevalente in battuto di cemento, il piano terra-rialzato ed il piano primo con finitura al quarzo colorato. *Lo stato manutentivo esterno del corpo edilizio A, presenta a vista una vetustà molto avanzata non in linea con la normale condizione di riferimento agli anni di costruzione, dovuto essenzialmente alla mancanza di una corretta manutenzione programmata negli anni (come si può evincere dalla documentazione fotografica), mentre internamente si presenta con uno stato di manutenzione accettabile.*

**Corpi accessori C (sub4)** Manufatti realizzati sulla corte esterna e autorizzati con concessione in sanatoria n. 2000/09S del 30/10/2000. Fanno parte del gruppo accessori i seguenti manufatti :

C1 : manufatto realizzato con struttura portante in ferro , in parte tamponato con onduline in lamiera di ferro zincato utilizzato come deposito di inerti per l'edilizia;

C2 : tettoia con struttura a travetti in tralicciato di ferro su pilastri (manufatto autorizzato come tettoia aperta non tamponata), tamponata su due lati con pannelli in legno, realizzata in aderenza al corpo edilizio A sul fronte sud a confine con il corpo accessorio C3 ;

C3: manufatto in muratura portante e solaio in latero-cemento realizzato in parte in aderenza al corpo edilizio A ed in parte al muro contro-terra a confine con la corte esclusiva sul fronte est ;

Lo stato manutentivo degli accessori C1-C2-C3 presenta un grado di vetustà molto avanzato non in linea con la normale condizione di riferimento agli anni di costruzione , dovuto soprattutto alla scarsa qualità dei materiali utilizzati e dalla mancanza di una corretta manutenzione programmata negli anni (come si può evincere dalla documentazione fotografica).

#### **impianti**

Tutti i beni del lotto 01 , devono intendersi privi di impiantistica generale , cioè antincendio, quadri elettrici, corpi illuminanti, anti-intrusione, video sorveglianza ,termici , condizionamento etc , in quanto essi dovrebbero risultare di proprietà della ditta [REDACTED] (allegato 11)

#### **Consistenza**

	(1) S.E.L.(mq)
<b>Sub..4</b>	
piano seminterrato H 278cm	788,17
piano terra -rialzato H 305cm	788,19
piano primo H285 cm	687,69
gruppo accessori	
C1( magazzino sud) Hmed 460cm	155,7
C2 ( tettoia sud ) Hmed 275cm	52,7
C3 (magazzino sud) Hmed 213 cm	40,95
<b>Totale SEL</b>	<b>2513,4</b>
Suolo sub 4	2384
Suolo arre scoperte	1347
Incidenza Corte comune 50%	800

#### **Stato di possesso:**

Il bene allo stato attuale è in uso alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di un contratto di affitto con scadenza luglio 2020 con tacito rinnovo salvo disdetta anticipata di 36 mesi. L'uso dell'immobile prevede una indennità di occupazione mensile pari ad euro 1000,00 (allegato 9) per tutti i beni dei lotti 1,2 (sub 4 e 5)

#### **Stato d'Uso**

Allo stato attuale il bene è utilizzato per attività di vendita al minuto di prodotti edili ed accessori di complemento, sala mostra e deposito di materiale edile

#### **tabella Valore di stima lotto 01**

Valore di stima lotto 01		VALORE DI STIMA
comune di Grotazzolina f. 5 part. 93 sub 4 cat. D/7 rendita 8892,52 €		
Opificio sub 4		€ 990.383,00
Rettifica per assenza di garanzia dei vizi del bene	<b>15,00%</b>	€ 148.577,00
<b>Valore di stima lotto 01</b>		<b>€ 841.826,00</b>

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) del **LOTTO 01** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia del bene pari al 15% è stimato complessivamente in **841.826,00 €** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**842.000,00 €** (diconsi euro ottocentoquaraduemila./00)



**LOTTO 02**

Diritti di piena proprietà fabbricato da cielo a terra (piano terra e soppalco) a destinazione laboratorio deposito magazzino di attività commerciale, sito nel comune di Grottazzolina via G. Carducci n. distinto al NCEU al foglio 5 part. 93 sub 5 cat D/7 rendita 4938,46€

**Confini**

Il lotto 2 confina a nord con corte esclusiva prospiciente proprietà xxxxxxxx ( part.IIa.297) a sud con corte esclusiva prospiciente proprietà xxxxxxxx(part.IIa 289) a ovest con strada comunale , a est con corte bene comune (sub 6) sulla quale grava anche una servitù di manovra a favore del sub 3 ( altra proprietà non facente parte del procedimento) con raccordo viabilità di accesso verso via G.Carducci. La corte ovest prospiciente la viabilità pubblica (strada di lottizzazione con un fronte chiuso) è priva di accesso carrabile, che comunque può essere autorizzato, previa Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A) . Il bene risulta cintato per due lati (fronte nord e ovest

**Sommara descrizione**

**Il lotto n. 02** è costituito dal corpo edilizio B ( sub 5) utilizzato come magazzino deposito di attività commerciale su due livelli fuori terra. In particolare è costituito da un volume centrale a tutta altezza e parti laterali soppalcate.

L'altezza utile interna della zona centrale è di circa 647cm , mentre al di sotto delle zone soppalcate si hanno rispettivamente per le zone longitudinali (nord e sud) una altezza utile di circa 325cm , per quelle trasversali (est-ovest) una altezza utile circa 4,23 cm. Al piano soppalco si hanno per le zone laterali longitudinali una altezza di circa 285 cm mentre in quelli trasversali est ed ovest, una altezza utile di circa 200cm. La struttura portante è realizzata in cls armato con solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono al piano terra realizzate con pareti in cls armato , mentre al piano primo sono in mattoncino in laterizio a faccia a vista con pilastri in c.a a vista. Le pavimentazioni interne del piano terra sono in battuto di cemento con finitura al quarzo , mentre il piano soppalco è allo stato grezzo solaio. Il corpo edilizio B ha due accessi carrabili con portoni a libro, posti rispettivamente sul fronte est ed ovest, mentre i piani soppalco sono accessibili internamente da scale di servizio realizzate con struttura in ferro. Il bene risulta cintato per due lati (fronte nord e ovest . Lo stato manutentivo esterno , presenta una normale vetustà in linea con gli anni di riferimento della costruzione . Le corti esterne hanno una buona manutenzione generale.

Ai sensi dell'art. 21 e 22 delle NTA (allegato n.12 ) è possibile una trasformazione di porzione d'immobile di circa 314,03 mq pari al 30 % delle Superficie Lorda realizzata in attività terziarie (commerciale etc.)

*(A sud del corpo edilizio B è presente una tettoia in aggetto con struttura a pilastri in acciaio realizzati su proprietà confinante [redacted] facente parte del procedimento. Ai fini catastali essa è identificata come una tettoia in aggetto sulla proprietà sub 5 ma non rientra nella valutazione economica della rendita. La suddetta tettoia inoltre non sarà oggetto di valutazione economica anche in questa perizia)*

**Impianti**

Il bene è privo di impianti termici e di condizionamento ed elettrici , in quanto i quadri elettrici dell'opificio ,l'impianto anti intrusione , e l'impianto antincendio etc. sono di proprietà della ditta affittuaria xxxxxxxxxxxx (estranea al procedimento) mentre non risulta installato nessun impianto di riscaldamento o refrigerazione.

**Consistenza**

	(1) S.E.L.(mq)
<b>Sub..5</b>	
piano terra H 6,59 centrale; laterale H 3,28	605,47
soppalco H 285	360,52
soppalco H 200	91,88
<b>Totale SEL</b>	<b>1057,87</b>
Suolo sub 5	1928,55
Suolo aree scoperte	1323
Incidenza Corte comune 50%	800

**Stato di possesso:**

Il bene allo stato attuale è in uso alla ditta xxxxxxxxx (estranea al procedimento). L'uso dell'immobile prevede una indennità di occupazione mensile pari ad euro 1000,00 comprendente i complessivi lotti 1,2,3.

**Stato d'Uso**

Il bene allo stato attuale è in uso alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di un contratto di affitto con scadenza luglio 2020 con tacito rinnovo salvo disdetta anticipata di 36 mesi. L'uso dell'immobile prevede una indennità di occupazione mensile pari ad euro 1000,00 (allegato 9) per tutti i beni dei lotti 1,2 (sub 4 e 5)

**tabella Valore di stima lotto 02**

comune di Grottazzolina f. 5 part. 93 sub 5 cat D/7 rendita 4938,46€		VALORE DI STIMA arrotondato per eccesso/difetto
Opificio sub 5		€ 294.967,00
Rettifica per assenza di garanzia dei vizi del bene	15,00%	€ 44.245,00
Valore di stima lotto 02		<b>€ 250.722,00</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

*Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) del **LOTTO 02** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia del bene pari al 15% è stimato complessivamente in **250,722,00€** che si ritiene comunque non influente arrotondare a*

**251.000,00 €**

(diconsi euro duecentocinquantunomila/00)

\*\*\*\*\*

**QUESITO 11**

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo con verifica di eventuali contratti registrati presso l'ufficio di registro di Fermo, visura eseguita in data 13 gennaio 2020

descrizione	subalterno	Stato locativo e di possesso
Immobile sito nel comune di Grottazzolina via G. Carducci foglio 19 part. 93	Sub 4-5-6 ex sub 1	pignoramento Banca Popolare di Ancona avvenuta il 30/6/2011 depositato in cancelleria in data 4/7/2011 pignoramento Banca del Fermano Credito Cooperativo notificato in data 12/9/2011 depositato in cancelleria il 13/9/2011
		contratto di locazione registrato in data 24/6/2011 n. 2634 locatore : xxxxxxxxxxxxxxxx locatario : xxxxxxxxxxxxxxxx durata della locazione nove anni a partire dal 1 luglio 2011 scadenza contrattuale prevista pertanto il 01 luglio 2020 tacito rinnovo alla scadenza salvo disdetta anticipata di almeno 36 mesi. L'uso dell'immobile prevede una indennità di occupazione mensile pari ad euro 1000,00 per tutti i beni sub 4 e 5 (ex sub 1) ( <b>allegato 9</b> )

Nota:		Il "contratto di locazione" registrato presso l'agenzia delle entrate di Fermo in data 24/6/2011, alla premessa, specifica quali sono i beni che fanno parte della locazione: "...iscritto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 particella 93 sub 1 cat. D8 rendita 22.661,80 costituito da fabbricato e corte adiacente come da planimetria allegata .....". Con riferimento alla "planimetria allegata", il contratto riporta una porzione del ex sub 1 e cioè un fabbricato (uso magazzino) definito "piano terra corpo B", che in questa perizia è analizzato sotto la voce "corpo edilizio B" sub 5 e il lastrico solare di un'altra porzione del ex sub 1 denominata "piano terzo corpo A" che in questa perizia è analizzato come corpo edilizio A sub 4.
-------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

In risposta al quesito " Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. "

Sulla base della visura effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 6/12/2019 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico e la proprietà dei beni è completamente a carico degli esecutati e il diritto è derivato da compravendita lotto edilizio rogito [REDACTED] in data 25/06/1977 rep 12302/4394 registrato a Fermo il 15/7/1977 al n° 1875 e trascritto il 23/7/1977 al n° 2750 del registro particolare ,costruzione edilizia concessione n. Concessione edilizia 1964 del 13/12/1977 pratica 85/1977 e successive varianti, sanatorie etc.

Sulla particella 93 sub 1 grava una obbligazione di servitù di accesso pedonale e carrabile da via G.Carducci e manovra nel piazzale interno a favore del sub 3 ( propr. xxxxxxxxxxxxxx) clausola obbligatoria riportata nell'atto di compravendita [REDACTED] repertorio 61080 raccolta 5322 ,registrato presso agenzia delle entrate di Fermo in data 25/10/2002 al n. 1991 serie IT . **(Allegato 10)**

#### **SPESE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE ANNUA**

Per quanto attiene alle quote di gestione delle parti comuni da ripartirsi in base alle quote millesimali di proprietà si precisa che:

descrizione	subalterno	Ripartizioni spese di proprietà
Immobile sito nel comune di Grottazzolina via G. Carducci foglio 19 part. 93	Sub 4-5 ex sub 1	Non sussistono quote millesimali di proprietà in quanto bene è appartenente ad unica proprietà
Viabilità e piazzale di manovra con servitù a favore del sub 3 altra proprietà non facente parte della procedura		Non sussistono quote millesimali di proprietà di suddivisione spese di manutenzione viabilità e piazzali

#### **QUESITO 12**

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **QUESITO 13**

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

### **ALLEGATO 2 ALLEGATO 3**

#### **QUESITO 14**

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

### **ALLEGATO 8**

**QUESITO 15**

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**ALLEGATO 6****QUESITO 16**

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

**ALLEGATO 1****ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:**

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Rilievo planimetrie
4	Atti autorizzativi (concessioni edilizie; collaudi; agibilità)
5	Documentazione Catastale e Foglio riassuntivo degli identificativi catastali
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Certificati estratto di matrimonio Certificato storico di residenza
8	Descrizione lotti schema pubblicazione bandi vendita immobiliare
9	Copia contratto di locazione
10	Copia costituzione di servitù a non edificare a favore dell'immobile f.5 part.93 sub 3 (altra proprietà non facente parte del procedimento)
11	Copia atto cessione di azienda
12	Stralcio NTA e PRG
13	Estratto perizia di stima agenzia delle entrate per valore area D1
14	Analisi dei costi: metodo sintetico tabelle pubblicazioni DEI e analitico Computi metrici corpo edilizio B e accessorio C1

*Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Fermo, li 07/02/2020

Il Perito estimatore  
Arch. Marco Cicchinè.

