

STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

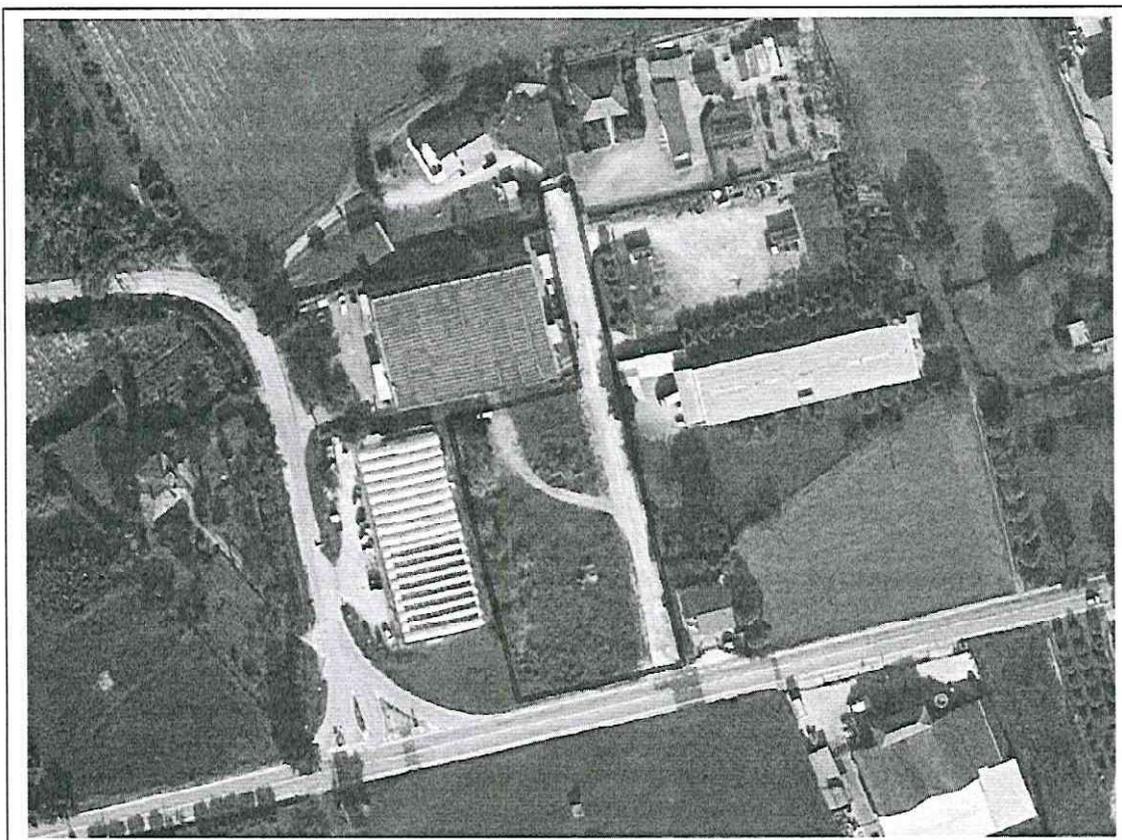
TRIBUNALE DI FERMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 13/2023 della ditta **...**

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Marzialetti Sara.

CURATORE: Dott. Sandroni Marco.

OGGETTO: Stima di un'area in Comune di Ripatransone (AP), C.da S. Rustico, S.P. 92 Valtesino, zona industriale.



STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometrangianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 13/2023 della

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Marzialetti Sara.

CURATORE: Dott. Sandroni Marco.

OGGETTO: Stima di un'area in Comune di Ripatransone (AP), C.da S. Rustico, S.P. 92 Valtésino, zona industriale.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. GIUSTINO GIANNI, nato a Chieti il 23.02.62, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n° 444, è stato incaricato dal Dott. Sandroni Marco, Curatore della procedura in epigrafe di redigere la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

L'incarico è stato accettato in data 13.12.2023.

INQUADRAMENTO GENERALE

Il terreno in questione è situato in Comune di Ripatransone (AP), paese dell'entroterra collinare Marchigiano di circa 4100 abitanti, inserito nel territorio della Provincia di Ascoli Piceno dalla quale dista circa 35-40 km; l'area in esame è posta a circa 7 km dal centro abitato e circa 9 km dal casello autostradale (A14) di Grottammare; esso è posizionato a Sud rispetto al centro di Ripatransone, si trova in zona periferica e più precisamente in C.da S. Rustico, nella zona industriale.

Nelle figure sottostanti (Fig. 1 e Fig. 2) viene rappresentato (indicativamente) il terreno contornato in colore rosso.

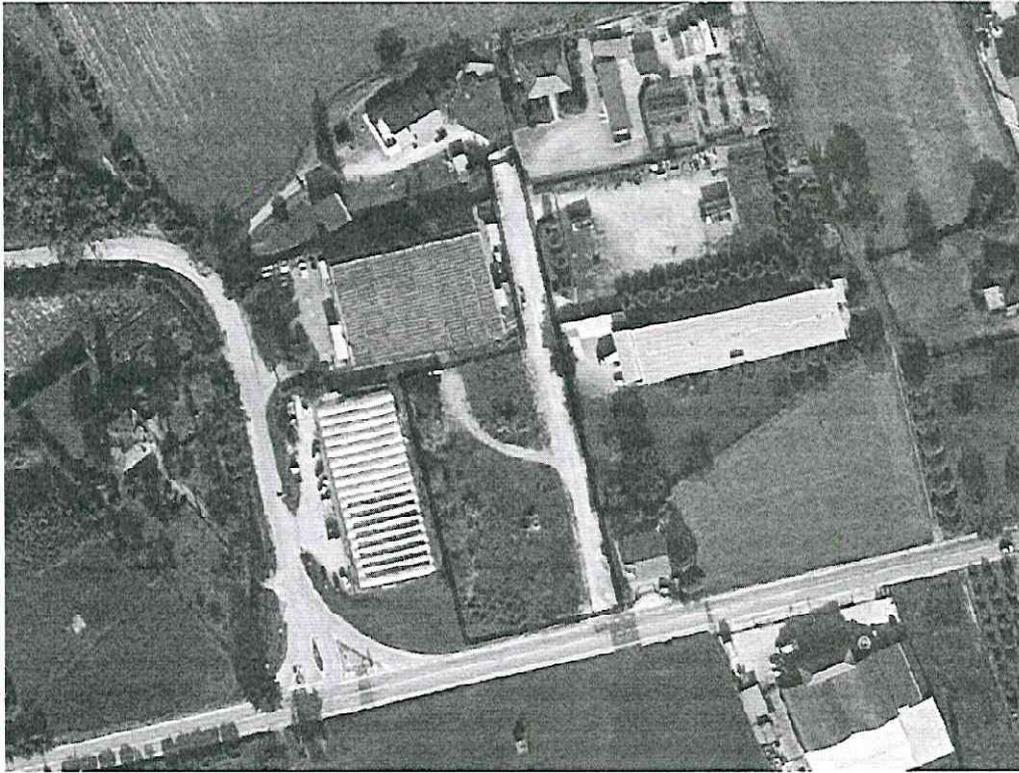


Figura 1: Vista aerea da google-earth

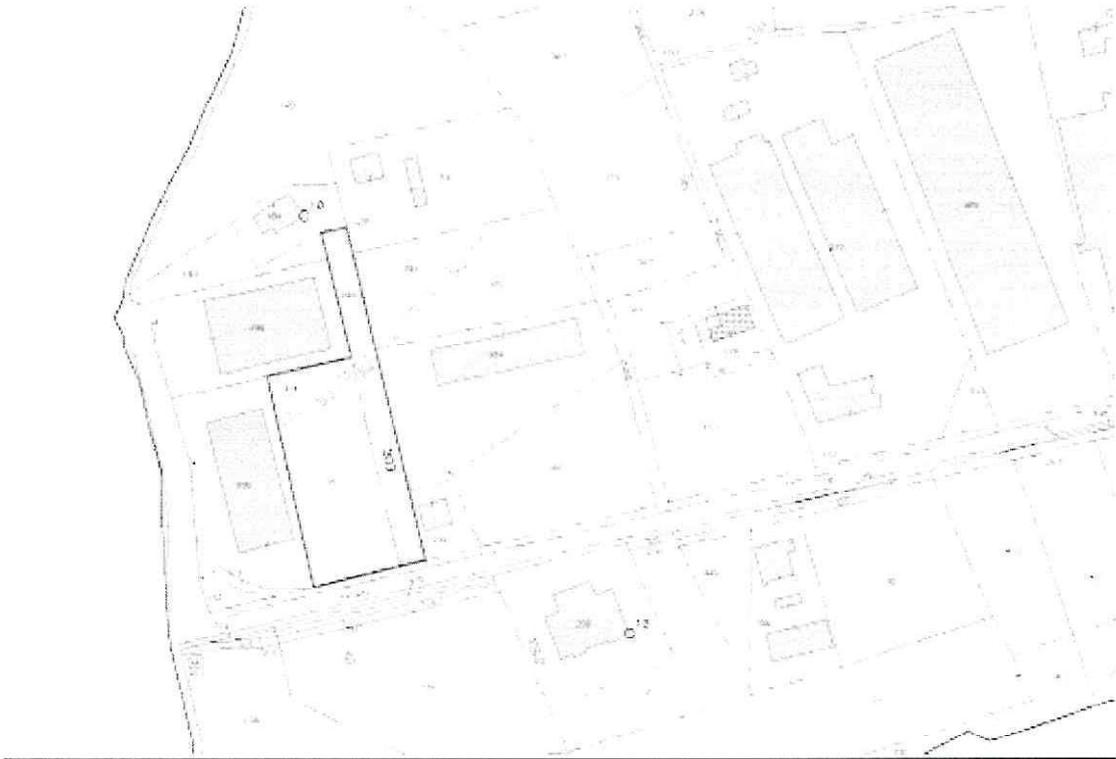


Figura 2: mappa catastale

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Attualmente al Catasto del Comune di Ripatransone l'intero terreno è censito come segue:

2. Immobili siti nel Comune di RIPATRANSONE (Codice H321) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati Ulteriori
1	53	95		-	SEM IRR ARB U	26 00		Dominicale Euro 22,16 Lire 42.900	Agrario Euro 18,13 Lire 35.100	FRAZIONAMENTO del 24/05/1983 in atti dal 31/01/1990 FAENZA T (n. 14985)		
2	53	312		-	SEMIN ARBOR 02	01 00		Euro 0,41 Lire 800	Euro 0,52 Lire 1.000	FRAZIONAMENTO del 26/05/1983 in atti dal 31/01/1990 FAENZA T (n. 14985)		
3	53	314		-	SEM IRR ARB U	04 00		Euro 3,41 Lire 6.600	Euro 2,79 Lire 5.400	FRAZIONAMENTO del 26/05/1983 in atti dal 31/01/1990 FAENZA T (n. 14985)		

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Anno del 31/07/2017 Pubblico ufficiale FERMO in atti dal 03/08/2017	(AP) Repertorio n. 37724 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4678.1/2017 Reparto PI	

1. Immobili siti nel Comune di RIPATRANSONE (Codice H321) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati Ulteriori
1	53	303		-	SEM IRR ARB U	08 20		Dominicale Euro 6,99 Lire 13.530	Agrario Euro 5,72 Lire 11.070	FRAZIONAMENTO del 19/11/1980 in atti dal 31/01/1990 FAENZA T (n. 14585)		

Totale: Superficie .08.20 Redditi: Dominicale Euro 6,99 Agrario Euro 5,72

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1386/9000
2			(10) Oneri da verificare
3			(1) Proprietà 169/1000 in regime di separazione dei beni
4			(1) Proprietà 131/1000
5			(99) Da verificare da verificare
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 22/02/1989 Pubblico ufficiale RETTIFICA INTESTAZ. Valenza n. 2626.1/2018 - Pratica n. AP026280 in atti dal 18/04/20	Sede GROTTANMARE (AP) Repertorio n. 37724 - ISTANZA N.26276/18-	

2. Immobili siti nel Comune di RIPATRANSONE (Codice H321) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati Ulteriori
1	53	308		-	SEMIN ARBOR 02	00 30		Dominicale Euro 0,12 Lire 240	Agrario Euro 0,15 Lire 300	FRAZIONAMENTO del 19/11/1980 in atti dal 31/01/1990 FAENZA T (n. 14585)		

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1386/9000
2			(10) Oneri da verificare
3			(1) Proprietà 169/1000 in regime di separazione dei beni
4			(1) Proprietà 131/1000
5			(99) Da verificare da verificare
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 22/02/1989 Pubblico ufficiale NO RETTIFICA INTESTAZ. Valenza n. 2629.1/2018 - Pratica n. AP026281 in atti dal 18/04/20	Sede Grottanmare (AP) Repertorio n. 37724 - ISTANZA N.26276/18-	

3. Immobili siti nel Comune di RIPATRANSONE (Codice H321) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati Ulteriori
1	53	298		-	SEM IRR ARB U	05 40		Dominicale Euro 4,60 Lire 8.910	Agrario Euro 3,76 Lire 7.290	FRAZIONAMENTO del 19/11/1980 in atti dal 31/01/1990 FAENZA T (n. 14585)		

Totale: Superficie .05.40 Redditi: Dominicale Euro 4,60 Agrario Euro 3,76

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1386/9000
2			(10) Oneri da verificare
3			(1) Proprietà 169/1000 in regime di separazione dei beni
4			(1) Proprietà 131/1000
5			(99) Da verificare da verificare
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 22/02/1989 Pubblico ufficiale RETTIFICA INTESTAZ. Valenza n. 2627.1/2018 - Pratica n. AP026279 in atti dal 18/04/20	Repertorio n. 37724 - ISTANZA N.26276/18-	

CONFINI

In base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi l'immobile confina con: _____ e _____

con sede (prospiciente la S.P. 92
Valtesino),

SITUAZIONE URBANISTICA DI PIANO REGOLATORE

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di
Ripatransone in data 29.01.2024 risulta quanto segue:

Foglio	Particelle	Destinazione Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)
53	95, 312, 314,	Area oggetto di Sportello Unico per le Attività Produttive in variante urbanistica al vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. e successiva variante ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n° 160/2010 e ss.mm.ii. – C.da San Rustico
53	303, 308, 298	Area ricadente in "ZONA PRODUTTIVA DA3 INDUSTRIALE DI ESPANSIONE - San Rustico" art. 2.2 NTA del PRG

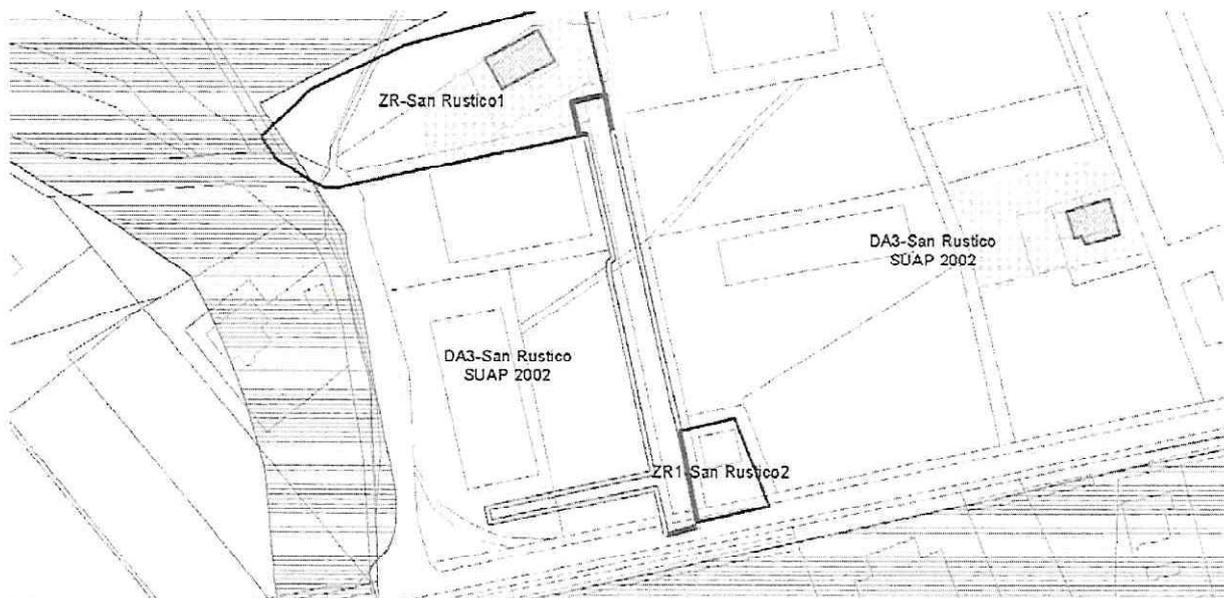


Figura 3: Previsioni del P.R.G.

Foglio	Particelle	Vincolo Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)	Altri Vincoli
53	95, 303	=====	- Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923; - Vincolo di cui al D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii. (fiumi); - Corsi d'acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.; - Aree C di Qualità Diffusa del Paesaggio art. 38 N.T.A. del P.P.A.R.;
53	312, 314	=====	- Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923; - Corsi d'acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.; - Aree C di Qualità Diffusa del Paesaggio art. 38 N.T.A. del P.P.A.R.;
53	308, 298	=====	- Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923; - Aree C di Qualità Diffusa del Paesaggio art. 38 N.T.A. del P.P.A.R.;

Figura 4: Vincoli.

Di seguito si riporta un estratto della “normativa strumento urbanistico vigente” relativa alla zona in questione:

NORMATIVA STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

S.U.A.P. in variante urbanistica al vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. e successiva variante ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n° 160/2010 e ss.mm.ii. – C.da San Rustico: TITOLO UNICO n° 1474 del 19/01/2022 per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un nuovo edificio per attività produttive sul lotto n° 2 della ZONA PRODUTTIVA DA3 INDUSTRIALE DI ESPANSIONE - San Rustico Il progetto in variante prevede la realizzazione di un capannone sul lotto n. 2 (superficie fondiaria Sf mq 2.340,00) della zona industriale "DA3" - San Rustico, costituito da un unico piano fuori terra di pianta rettangolare, di dimensioni pari a m. 21,00 x m. 55,00 e superficie coperta SC= 1.1550,00 mq;

ZONA PRODUTTIVA DA3 INDUSTRIALE DI ESPANSIONE – San Rustico: La zona di completamento "DA3" è individuata dal Piano Regolatore Generale come zona destinata generalmente alla produzione artigianale ed industriale, inoltre all'interno di tale zona, viene consentito l'insediamento di attività commerciali e direzionali quali: sedi di rappresentanza di case produttrici di autoveicoli, rivendita di materiali, esercizi commerciali, locali per la contrattazione e la commercializzazione con annesso foresterie banche, uffici ecc., purché nel rispetto degli standard urbanistici fissati dall'art. 5 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n° 1444. [...] Questa zona è assoggettata, salvo quanto espressamente previsto dallo schema urbanistico di dettaglio ai seguenti parametri urbanistici generali: Superficie fondiaria massima: 50% della superficie del lotto; Altezza massima: 8,00 m.; Distanza dai confini e dalle strade: m. 5,00. Fatta eccezione per la distanza dalla Strada Provinciale Valtésino dalla quale non sono ammesse distanze inferiori a quelle determinate dal filo dei corpi di fabbrica esistenti; Distanza tra i fabbricati: m. 10,00. [...] A titolo di contributo ai sensi della ex L. n° 10/77 per le opere di urbanizzazione primaria, il privato interverrà nella realizzazione della viabilità e parcheggi ricadenti in area "DA3" secondo la progettazione esecutiva di cui alla variante. Le concessioni edilizie potranno essere rilasciate ad avvenuta cessione delle aree a destinazione pubblica al Comune o comunque non prima che le stesse siano state realizzate fino alla concorrenza del 50% delle opere suddette, che dovrà risultare da apposito collaudo parziale. [...]

ALTRI VINCOLI E PRESCRIZIONI:

Vengono fatte salve, in ogni caso, le modifiche e le prescrizioni introdotte o che vengono introdotte per le aree ricadenti in zona ZSC, con la L.R. n° 34 del 05/08/1992, con la L.R. n° 13/90, con il nuovo codice della strada di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successive modificazioni, dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), dalla Legge 21/11/2000 n° 353 "Legge quadro in materia d'incendi boschivi" aree percorse da incendio, nonché le norme di salvaguardia dei medesimi.

Si specifica per il TITOLO UNICO n° 1474 del 19/01/2022 rilasciato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n° 160/2010 e ss.mm.ii che l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data dal rilascio del permesso di costruire (art. 15, comma 2° del D.P.R. 06/06/2001, n° 380), pena la decadenza del permesso di costruire stesso; Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori (art. 15, comma 2° del D.P.R. 06/06/2001, n° 380); Decorso tali termini il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla data della scadenza sia richiesta la proroga (art. 15, comma 2 del D.P.R. 380/2001) salvo le modifiche introdotte o che vengono introdotte da normative specifiche;

Per maggiori dettagli consultare il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

Si aggiungono altresì le seguenti informazioni ricevute dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Ripatransone:

-l'intervento edilizio diretto è praticabile solo dopo che i proprietari dei lotti compresi all'interno del comparto abbiano stipulato la Convenzione con il Comune;

-nella convenzione bisogna prevedere la cessione gratuita delle aree da destinare a standard urbanistici, tra le quali vi sono le particelle 303-308-298 sulle quali andrà realizzata la strada di lottizzazione a spese dei lottizzanti (la ditta CLM possiede una quota di 1386/9000).

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Il terreno ha una superficie catastale complessiva di mq 4490, di cui mq 3100 per il lotto edificabile (partic. 95-312-314 di propr. 1000/1000) e mq 1390 (partic. 303-308-298 di propr. 1386/9000) per la parte da destinare a servizi.

Nell'insieme si presenta con giacitura pianeggiante, di forma pressoché regolare; il lotto edificabile è un rettangolo che misura all'incirca mt 35x86, con il lato corto fronteggiante la Strada Provinciale Valtésino; l'accesso è garantito da una strada laterale in

terra, corrispondente all'incirca alle suddette particelle 303-308-298 che dalla S.P. Valtésino si insinua nella lottizzazione.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agencia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati per una più completa lettura.

TRASCR. 4678 del 03.08.2017

Acquisto.

Atto Not. F. [redacted] del 31.07.2017, rep. 117272/21042.

Nel Titolo si citano n° 2 ipoteche convenzionali trascritte in data 06.07.2004, reg. part. 1574 e 1575, limitatamente alla quota di [redacted] e [redacted], che saranno cancellate come da scrittura privata redatta dal Notaio medesimo, il giorno stesso del presente Atto, rep. 117271/21041.

-Diritti di piena proprietà su terreno a Ripatransone distinto al Catasto Terreni col Foglio 53, Partic. 314-95-312;

-Diritti di proprietà per 1386/9000 su terreno a Ripatransone distinto al Catasto Terreni col Foglio 53, Partic. 303-298-308.

ISCR. 820 del 07.08.2023

Ipoteca Giudiziale per € 70.000,00 di cui € 36.000,00 per capitale.

Fav. l. [redacted] con sede [redacted]

[redacted] con sede [redacted]

Derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto presso il Tribunale di Ascoli Piceno del 03.07.2023, rep. 348.

-Diritti di piena proprietà su terreno a Ripatransone distinto al Catasto Terreni col Foglio 53, Partic. 314-95-312;

-Diritti di proprietà per 1386/9000 su terreno a Ripatransone distinto al Catasto Terreni col Foglio 53, Partic. 303-298-308.

TRASCR. 7234 del 06.11.2023

Liquidazione Giudiziale.

Fav

c/o (

Atto del Tribunale di Fermo del 27.10.2023, rep. 21.

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

Quanto alla verifica se l'immobile sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene in oggetto sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili a indicare se l'immobile sia gravato da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

-l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

-l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

-l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta è basata sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente, con prezzi di mercato noti rilevati ai fini della stima. Tale metodologia è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie

all'uso della metodologia diretta e si basano sull'individuazione indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e, secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali determinare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono infine metodologie che possono essere considerate derivate da quelli già citate, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato ed in particolare si cita, per il caso in esame, il valore di trasformazione, metodologia che va considerata quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri ecc., necessari a conseguire tale trasformazione.

CONFORMAZIONE E PECULIARITÀ DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA

La presente stima tiene in considerazione le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni;

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva.

Pertanto nella stima si è fatto riferimento alle seguenti caratteristiche peculiari:

-Ubicazione in una frazione del capoluogo di Comune adatta alla destinazione d'uso, ben servita dal punto di vista infrastrutturale e comodamente raggiungibile dalla strada principale;

-Destinazione d'uso.

ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare di Ripatransone, con riferimento alla tipologia di immobile in oggetto ed alla congiuntura del momento, non risulta particolarmente attivo.

STIMA

Per la stima del terreno si è ipotizzata la costruzione di un opificio nuovo al quale andranno detratti tutti i costi relativi alla realizzazione, oneri e quant'altro.

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato si sono estrapolati i seguenti dati:

-SUPERFICIE FONDIARIA (Zona produttiva DA3 industriale di espansione, lotto n° 2)	mq 2340
-SUPERFICIE UTILE LORDA EDIFICABILE	mq 1.155

VALORE PRODOTTO FINITO

Si riporta di seguito l'esito dell'indagine svolta sui valori attribuiti nella zona di riferimento al prodotto edilizio finito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

ⓘ Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montecorone. Il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: RIPATRANSONE

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA DI TERRITORIO LUNGO VAL TESINO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	245	325	L	1,4	1,8	L
Capannoni tipici	Ottimo	325	455	L	1,8	2,5	L



Capannoni tipici

Valore minimo

Euro 285

Valore medio

Euro 382

Valore massimo

Euro 479

Valuta questo immobile

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Si ritiene congruo, quindi, assumere come valore di riferimento per un capannone nuovo, in ottime condizioni, un valore unitario pari ad €/mq 467, dato dalle medie dei due sistemi di riferimento:

$$(\text{€/mq } 455 + \text{€/mq } 479) : 2 = \text{€/mq } 467$$

-VALORE DI UN CAPANNONE NUOVO

$$\text{€/mq } 467 \times \text{mq } 1.155 = \text{€ } 539.385,00$$

-SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE (INTERMEDIARIO)

$$\text{€ } 539.385,00 \times 1,50\% = - \text{€ } 8.090,78$$

-COSTO DI COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE NUOVO	
€/mq 240,00 x mq 1.155 =	- € 277.200,00
-COSTO OPERE ESTERNE (PIAZZALI)	
€/mq 10,00 x mq (3.100 - 1.155) =	- € 19.450,00
-ONERI DI URBANIZZAZIONE	
mq 1.155 x €/mq 9,38 =	- € 10.833,90
-COSTO PROGETTAZIONE (SPESE TECNICHE) 6%	
(€ 277.200,00+ € 19.450,00) x 6% =	- € 17.799,00
-SPESE GENERALI 1%	
(€ 277.200,00+ € 19.450,00) x 1% =	- € 2.966,50
	<hr/>
SOMMANO SPESE	- € 336.340,18
Oneri Finanziari 4%	
(€ 336.340,18) x 4% =	-€ 13.453,61
	<hr/>
TOTALE SPESE COMPLESSIVO	- € 349.793,78

Si ritiene corretto considerare un utile per l'imprenditore, per questo genere di operazione, pari al 18% sui ricavi;

$$\underline{(\text{€ } 539.385,00 - \text{€ } 8.090,78) \times 18\%} \quad -\text{€ } 95.632,96$$

Si perviene quindi alla determinazione del valore dell'area come differenza tra il valore del bene finito ed il totale dei costi da sostenere, compreso l'utile per l'imprenditore.

Pertanto, tenendo in considerazione tutti gli elementi precedentemente esposti, il valore complessivo che si ritiene di dover attribuire all'area è pari ad € 93.958,26, come da riepilogo che segue:

$$\text{VALORE AREA: € } 539.385,00 - \text{€ } 349.793,78 - \text{€ } 95.632,96 = \text{€ } 93.958,26.$$

Si riporta di seguito il calcolo appena eseguito in maniera schematica:

FOGLIO	PARTICELLE	SUPERFICIE FONDIARIA (Zona produttiva DA3 industriale di espansione, lotto n° 2)	SUPERFICIE UTILE LORDA EDIFICABILE	SUPERFICIE PIAZZALI ESTERNI	VALORE UNITARIO CAPANNONE NUOVO	VALORE CAPANNONE NUOVO
53	95-312-314					
	SOMMANO	2340	1155,00	1945,00	€ 467,00	€ 539 385,00
	SPESE COMMERCIALIZZAZIONE	1,50%				€ 8 090,78
	COSTO DI COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE NUOVO €/MQ	€ 240,00				€ 277 200,00
	COSTO OPERE ESTERNE (PIAZZALI) €/MQ	€ 10,00				€ 19 450,00
	ONERI DI URBANIZZAZIONE €/MQ	€ 9,38				€ 10 833,90
	COSTO PROGETTAZIONE (SPESE TECNICHE)	6,00%				€ 17 799,00
	SPESE GENERALI	1,00%				€ 2 966,50
		SOMMANO SPESE				€ 336 340,18
	ONERI FINANZIARI	4,00%				€ 13 453,61
		TOTALE SPESE				€ 349 793,79
	UTILE IMPRENDITORE	18,00%				€ 95 632,96
		VALORE STIMATO				€ 93 958,26

Per praticità, il valore da porre a base d'asta, espresso in cifra tonda, sarà pari ad € 94.000,00 (novantaquattromila/00).

CONSIDERAZIONI FINALI

La presente perizia di stima è stata redatta sulla base delle informazioni reperite dal sottoscritto per mezzo di sopralluoghi, visure catastali, atti amministrativi ricevuti e di ricerche di mercato sviluppate nell'area di riferimento.

La valutazione del bene è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico dell'immobile (es. inquinanti, resti archeologici, condotte, ecc.).

RIEPILOGO

Diritti di piena proprietà su terreno di mq 3100 catastali situato in Comune di Ripatransone, C.da S. Rustico, S.P. 92 Valtésino, zona industriale;

Diritti di proprietà pari a 1386/9000 su terreno (destinato a standard urbanistici da realizzare a proprio carico pro-quota e cedere al

Comune) di mq 1390 catastali, situato in Comune di Ripatransone,
C.da S. Rustico, S.P. 92 Valtésino, zona industriale.

Al Catasto Terreni del Comune di Ripatransone sono distinti come
segue:

A) Piena proprietà

Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Sup. (Ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
53	95	S.I.A.	U	26 00	€ 22,16	€ 18,13
53	312	S.A.	2	1 00	€ 0,41	€ 0,52
53	314	S.I.A.	U	4 00	€ 3,41	€ 2,79
		Totale		31 00	€ 25,98	€ 21,44

B) Diritti di proprietà per 1386/9000

Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Sup. (Ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
53	303	S.I.A.	U	8 20	€ 6,99	€ 5,72
53	308	S.A.	2	30	€ 0,12	€ 0,15
53	298	S.I.A.	U	5 40	€ 4,60	€ 3,76
		Totale		13 90	€ 11,71	€ 9,63

CONFINI in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi:

sede a (prospiciente la S.P. 92 Valtésino

Per i dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 94.000,00 (novantaquattromila/00).

Fermo, 29.03.2024

Il C.T.U.
Gianni Geom. Giustino

ALLEGATI:

- 1) Visure catastali;
- 2) Estratto di mappa Catasto Terreni;
- 3) Visure ipotecarie + Titolo della Trascr. 4678/2017;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

