

Fallimento R.G.N. 5/2021: " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] ([REDACTED])



Firmato digitalmente da
MARCO PIATTONI

O = Collegio dei Geometri di Fermo
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-PTTMRC66D19D542D
C = IT

Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria Fallimentare

Fallimento R.G.N. 5/2021

della

[REDACTED]

con sede in RIPATRANSONE (AP)

Consulenza Estimativa Giudiziaria
VALUTAZIONE IMMOBILIARE
dei beni siti in RIPATRANSONE (AP) Via Capo di Temine snc

Giudice delegato:

Dott.ssa Sara MARZIALETTI

Curatore Fallimentare:

Avv. Diego CUCCU'

Via Faleria, 68 – 63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

Consulente stimatore incaricato:

Geom. Marco PIATTONI

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815

Via Michelangelo, 30 63824 ALTIDONA (FM)

CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319

E-mail: mrcpiattoni@gmail.com

PEC: marco.piattoni1@geopec.it

Elaborati

Pag. Pag.

Assunzioni e riserve		3	--
Scheda sintetica		4	6
Relazione Estimativa		7	37
1.0	Identificazione dei beni - proprietà - possesso	8	8
1.1	Identificazione, proprietà, quota interessata dalla procedura	8	--
1.2	Confini	8	--
1.3	Parti comuni	8	--
1.4	Possesso/uso	8	--
2.0	Descrizione e servitù - consistenza – divisibilità	9	24
2.1	Descrizione immobili e servitù	9	--
2.2	Consistenze metrica e commerciale	22	--
2.3	Divisibilità dei beni	24	--
3.0	Dati e cronistoria catastale ventennale	25	31
4.0	Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici	31	32
4.1	Titoli abilitativi edilizi e agibilità	31	--
4.2	Estremi urbanistici	31	--
5.0	Giudici di conformità	32	36
5.1	Conformità edilizia e regolarizzazione	32	--
5.2	Conformità catastale e regolarizzazione	34	--
5.3	Conformità agibilità e regolarizzazione	35	--
5.4	Attestazione di prestazione energetica	36	--
6.0	Dati e oneri condominiali	36	--
7.0	Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico – archeologico - etnografico	36	--
8.0	Valutazione di mercato	36	37
9.0	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	37	--
Allegati (file separato)			
A1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE		
A2	DOCUMENTAZIONE EDILIZIA URBANISTICA		
A3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
A4	ATTI SERVITU'		
A5	RISCONTRO GENIO CIVILE IN MERITO AI CALCOLI STRUTTURALI		

Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
 - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di RIPATRANSONE (AP)** per il reperimento della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili e verifica di conformità edilizia degli stessi;
 - **accesso telematico c/o l'Agenzia delle Entrate – Territorio di ASCOLI PICENO** per la visione e acquisizione della documentazione catastale in atti degli immobili;
 - **accesso c/o l'Agenzia delle Entrate di FERMO** per verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione;
 - **sopralluoghi in sito** per la verifica dello stato di fatto con quanto riportato nella documentazione reperita, per le misurazioni puntuali e/o a campione, per la documentazione fotografica del bene/i in esame;
2. **Accesso c/o la CC.RR.II. di FERMO per la verifica** della documentazione ventennale relativa alla titolarità degli immobili, ai gravami e servitù (attive e passive) e per integrazione/aggiornamento della certificazione notarile in atti **(demandata ad altro professionista)**;
3. **Il valore di stima dell'immobile** è dato dalla **S.C. (Superficie Commerciale)** x il **V.S.U. (Valore di Stima Unitario)** in €/m², valutato ricercando i prezzi di mercato (compravendite avvenute) con indagini locali, per mezzo di banche dati dedicate e presso Agenzie Immobiliari del luogo;
4. **La superficie commerciale** è stata calcolata moltiplicando la **S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)** o **S.I.L. (Superficie Interna Lorda)** per dei Coefficienti Correttivi in modo da omogeneizzare le superfici dei vani/locali principali con quelle dei vani/locali accessori, se presenti;
5. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie e dell'agibilità** riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, **sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali**. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.
6. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc. unitamente al costo delle indagini del sottosuolo).
7. **Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.**

Scheda sintetica

1. Identificazione dei beni

Descrizione e identificativi catastali

Opificio monopiano di circa **1.342 m² lordi** edificato negli anni '80 e '90 in prossimità del centro urbano, a sud-est del territorio comunale in Via Capo di Termine, costituito da due corpi di fabbrica contigui su terreno pianeggiante a ridosso del versante collinare nord.

Internamente lo spazio è organizzato in tre aree comunicanti adibite alla lavorazione del legno e magazzini, ad una altra area destinata ad uffici e servizi igienici e per il personale, a un soppalco non completamente finito sopra il blocco uffici e servizi.

L'area esterna, costituita dalla particelle 637 e dalle corti esclusive della particella 494 sub 5, nonché da area esclusiva della porzione di altra proprietà particella 494 sub 4, è organizzata prevalentemente in spazio di manovra, ingresso ed uscita dei veicoli (la particella 637 è sostanzialmente area di manovra, mentre le corti esclusive del sub 5 sono spazio di manovra e terreno).

Nell'angolo nord-ovest è presente un impianto di aspirazione delle polveri del ciclo di lavorazione interno, costituito da un silos in metallo, condotte di mandata ed aspirazione dell'aria e un locale tecnico di circa **23 m² lordi**.

I beni sono così censiti all'Agenzia delle Entrate – Territorio, Comune di RIPATRANSONE (AP):

- **Catasto dei Fabbricati**, foglio 34, particelle **493 per l'intero**, categoria D/7, Rendita Euro 5.070,06 e **494 sub 5**, categoria D/7, Rendita Euro 1.217,00;
- **Catasto Terreni**, foglio 34, particella **637** (area esterna), SEMIN ARB classe 4, superficie 390 m², Reddito Dominicale Euro 0,91, Reddito Agrario Euro 1,11;

intestati a

[REDACTED] con sede in [REDACTED], Via [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Confini (desunti dai dati catastali in atti)

Bene nella sua interezza, particelle 493 + 494 sub 5 + 637 in quanto unico immobile adibito ad attività lavorativa, senza considerare le singole particelle:

Fallimento R.G.N. 5/2021: " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] ([REDACTED])

NORD: particella 37, opificio, proprietà [REDACTED] **EST:** particella 494 sub 4, proprietà [REDACTED] e [REDACTED]; **SUD:** strada vicinale Capo di Termine; **OVEST:** particella 37, opificio e particelle 641 e 642, proprietà [REDACTED]

Parti comuni

Non specifiche, ma quelle comuni dell'edificio tali per legge e/o per destinazione.

2. Proprietà e quota interessata dalla procedura

I beni della procedura fallimentare, per la quota del 100% di piena proprietà, sono della ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED], Via [REDACTED], C.F. [REDACTED]

3. Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile è libero, l'attività di falegnameria è cessata.

4. Dati della valutazione

Quota interessata dalla procedura:	100%
Divisibilità dell'immobile :	NO
Consistenza commerciale opificio:	1.289,52 m ²
Consistenza commerciale aree esterne:	216.81 m ²
Consistenza commerciale complessiva, arrotondata:	1.506.00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :	€ 828.300,00
Valore Vendita Giudiziaria della quota della procedura, pari al 100% :	€ 800.000,00
Data della valutazione:	04/08/2022

5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Ricerca demandata ad altro professionista

6. Altre informazioni per l'acquirente

Amministrazione condominiale	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali:	NO
Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico	Nessuno
Gravami da censo, livello, uso civico	Nessuno
Classe energetica:	Nessuna, non presente
Cause in corso pendenti/definite:	Nessuna
Servitù:	SI, a favore e contro

7. Titoli edilizi abilitativi

Il fabbricato e le unità immobiliari sono state edificati e variati con i seguenti titoli abilitativi:

- **CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. 3090, Pratica N. 50/1979** (costruzione opificio)
- **CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. 6320, Pratica N. 252/1991** (ampliamento opificio)
- **RELAZIONE ASSEVERATA del 25/11/1991** (manutenzione e costruzione di 7 piccoli locali per deposito materiale) priva di protocollo; **NON PRESA IN CONSIDERAZIONE.**
- **AGIBILITA'** non presente nel fascicolo c/o l'U.T.C. del comune di RIPATRANSONE (AP)

8. Inquadramento urbanistico

In base al P.R.G. vigente del comune di RIPATRANSONE (AP), le unità immobiliari ricadono in **Zona D Produttiva** (artt. 28 e 29 N.T.A. allegate), nello specifico:

- **D RE Capo di Termine**

RE (Ristrutturazione Edilizia) nel quale è consentita per i manufatti esistenti esclusivamente la manutenzione ordinaria e la messa in sicurezza per questioni di pubblica incolumità

9. Giudizi di conformità

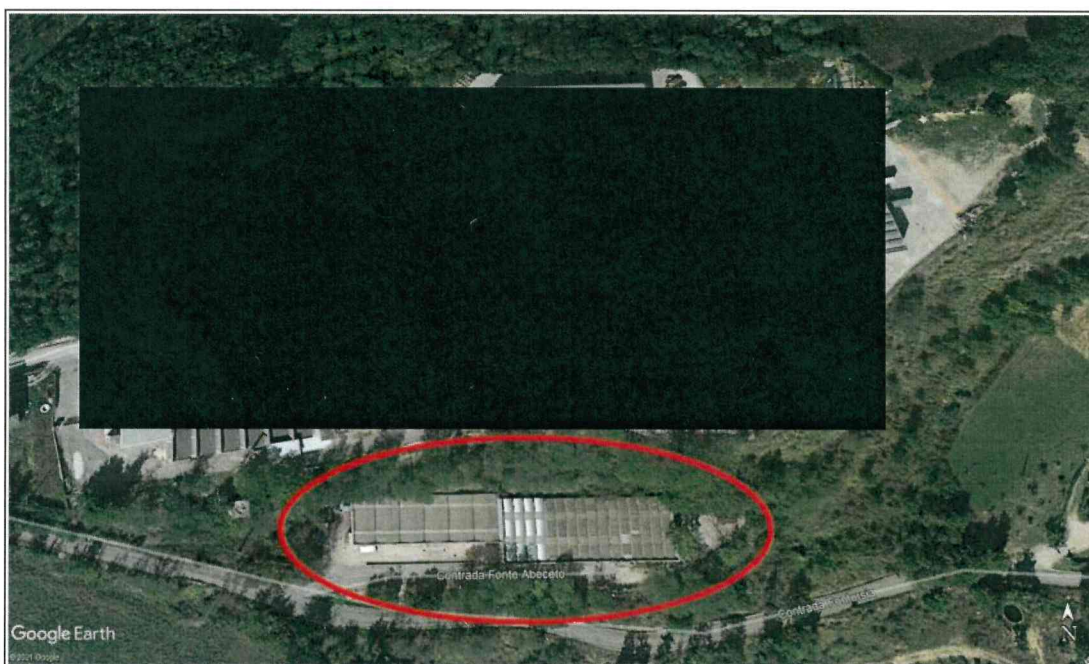
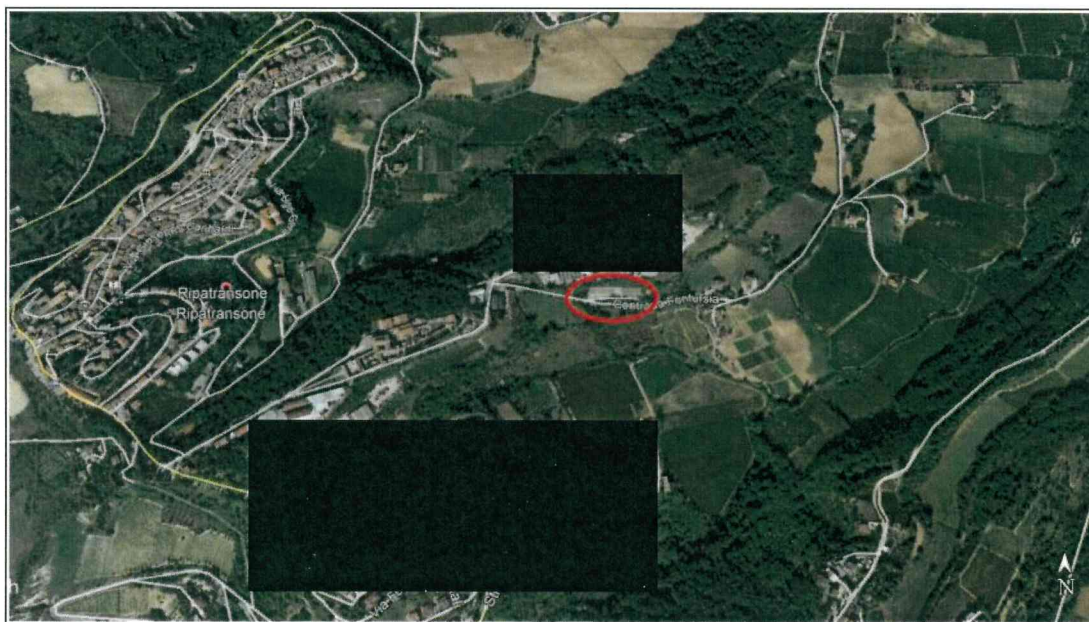
Conformità' Edilizia:	NO, ma regolarizzabile
Conformità' Catastale:	NO, ma regolarizzabile
Conformità' Urbanistica:	Si
Conformità' Agibilità:	NO, ma ottenibile

RELAZIONE ESTIMATIVA

LOTTO UNICO

Capannone Artigianale per la lavorazione del legno
RIPATRANSONE (AP), Via Capo di Termine n. SNC

INQUADRAMENTO GENERALE: Latitudine 42°59'51.42"N Longitudine 13°46'18.09"E



1.0 Identificazione dei beni - proprietà – possesso

1.1 Identificazione, proprietà, quota interessata dalla procedura

I beni del fallimento, capannone artigianale ad uso falegnameria e area esterna siti a RIPATRANSONE (AP), in Via Capo di Termine, catastalmente distinti al

- **Catasto dei Fabbricati**, foglio 34, particelle **493 per l'intero**, categoria D/7, Rendita Euro 5.070,06 e **494 sub 5**, categoria D/7, Rendita Euro 1.217,00 (ambedue opificio);
- **Catasto Terreni**, foglio 34, particella **637** (area esterna), SEMIN ARB classe 4, superficie 390 m², Reddito Dominicale Euro 0,91, Reddito Agrario Euro 1,11;

sono per la **quota del 100% di piena proprietà** della ditta

[REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED], C.F. [REDACTED]

1.2 Confini (desunti dai dati catastali in atti)

Bene nella sua interezza, particelle 493 + 494 sub 5 + 637 in quanto unico immobile adibito ad attività lavorativa e viabilità esterna, senza considerare le singole particelle:

NORD: particella 37, opificio, proprietà [REDACTED]; **EST**: particella 494 sub 4, proprietà [REDACTED] e [REDACTED]; **SUD**: strada vicinale Capo di Termine; **OVEST**: particella 37, opificio e particelle 641 e 642, proprietà [REDACTED]

1.3 Parti comuni

Non specifiche, ma quelle comuni dell'edificio tali per legge e/o per destinazione.

1.4 Possesso/uso

L'immobile è libero, l'attività di falegnameria è cessata.

2.0 Descrizione – consistenza - divisibilità

2.1 Descrizione immobili

LABORATORIO-FALEGNAMERIA particelle 493 e 494 sub 5

Opificio monopiano di circa **1.342 m² lordi (opificio + soppalco)** edificato negli anni '80 e '90 in prossimità del centro urbano, a sud-est del territorio comunale in Via Capo di Termine, costituito da due corpi di fabbrica contigui leggermente disallineati posti su terreno pianeggiante a ridosso del versante collinare a nord, da cui si discosta per una distanza variabile da 1,00 a 3,00 m circa. Internamente lo spazio è organizzato in tre aree comunicanti adibite a opificio con i macchinari per la lavorazione del legno e magazzini, ad area destinata ad uffici (con porzione di H inferiore ai 2.70 m regolamentari – cfr. punto 5.1) e servizi igienici e per il personale, a un soppalco non finito sopra il blocco uffici e servizi, collegato con gli stessi e con un'area interna lavorativa.

L'area esterna, costituita dai beni del fallimento particelle 637 e le corti esclusive della particella 494 sub 5, nonché da area esclusiva della porzione di altra proprietà particella 494 sub 4, è organizzata prevalentemente in spazio di manovra, ingresso ed uscita dei veicoli, con una porzione rettangolare delimitata da un muretto in c.a., lunga quanto il corpo di fabbrica più recente e larga circa 6 m (larghezza come la parete sfalsata del primo corpo di fabbrica edificato - Foto 2); nell'angolo nord-ovest sono presenti un impianto di aspirazione delle polveri del ciclo di lavorazione interno, costituito da un silos in metallo, condotte di mandata ed aspirazione dell'aria, e un locale tecnico in c.a. di circa **23,00 m² lordi** (Foto 5)

La particella 637 è sostanzialmente area di manovra, mentre le corti esclusive del sub 5 sono spazio di manovra, terreno a scarpata, terreno a ridosso della parete collinare lato nord.

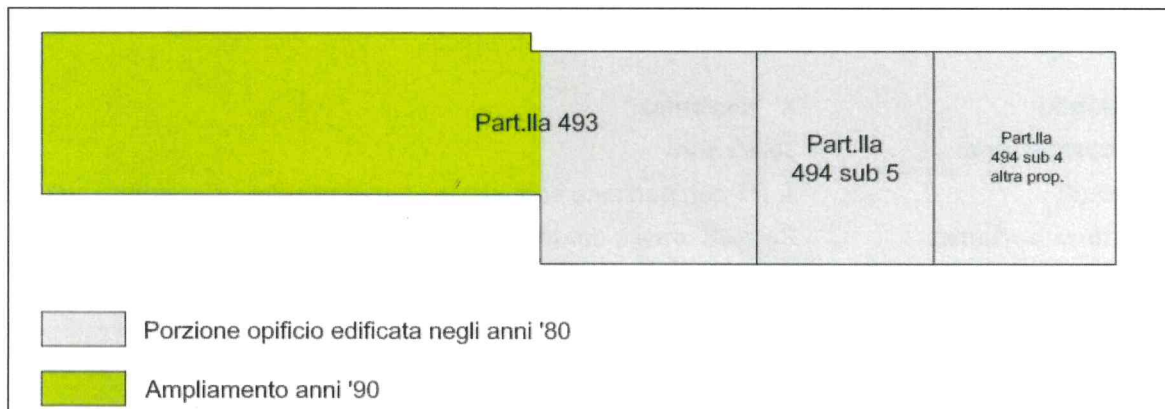
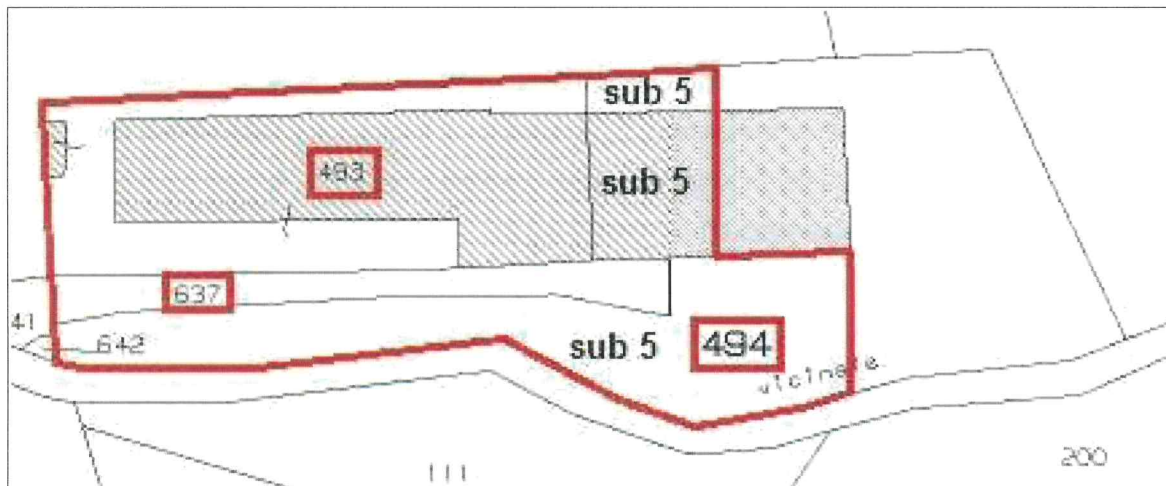
Si rileva la possibile presenza di pannelli in eternit sulla copertura (non verificata in sito per impossibilità a salire sulla copertura), vista la datazione dell'edificio e la visione di alcune foto d'archivio della [REDACTED], con l'eventualità di un loro smaltimento se lo stato manutentivo lo rendesse necessario.

Tipologia:	X costruito
Età costruzione:	30-40 anni
N° piani:	1: PT con porzione soppalcata Ascensore/montacarichi: NO
Struttura portante:	Pannelli, travi e cordoli in C.A. prefabbricato, fondazioni in c.a.
Copertura:	Leggermente curva, non praticabile
Pareti esterne:	Tinteggiate
Superficie lorda circa:	1.342,00 m² (opificio + soppalco, escluso L.T. di circa 23 m²)
H interna:	4,70-5,10 m alla base delle travi di copertura

Pavimenti:	Battuta in cls rifinita al quarzo
Pareti:	Pannelli prefabbricati tinteggiati, porzioni in cartongesso tinteggiate
Infissi:	Portoni industriali per l'opificio, porte in legno tamburato per gli uffici e servizi igienici, finestre in alluminio con vetro-camera senza oscuranti
Impianti:	Elettrico-idrico-sanitario-riscaldamento: termoventilatori negli uffici
Conformità impianti:	Da accertare con indagine dedicata
Conformità VV.F:	Da accertare con indagine dedicata
Stato manutentivo:	Internamente buono; Esternamente buono per la porzione edificata negli anni '90, la porzione più datata presenta piccoli distaccamenti localizzati del paramento. Consigliata manutenzione generale.
Classe energetica:	ASSENTE

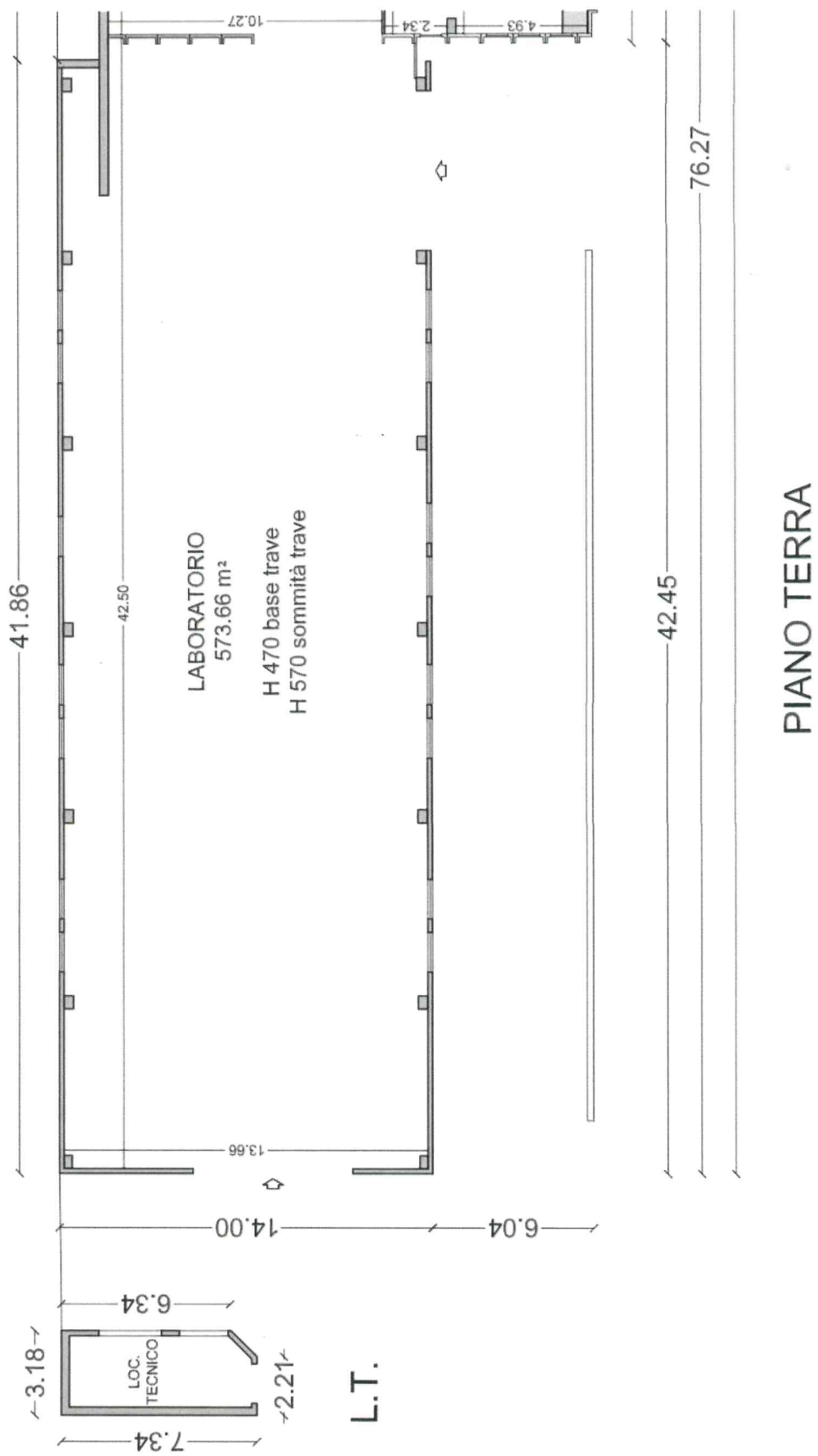
Schemi grafici dimostrativi

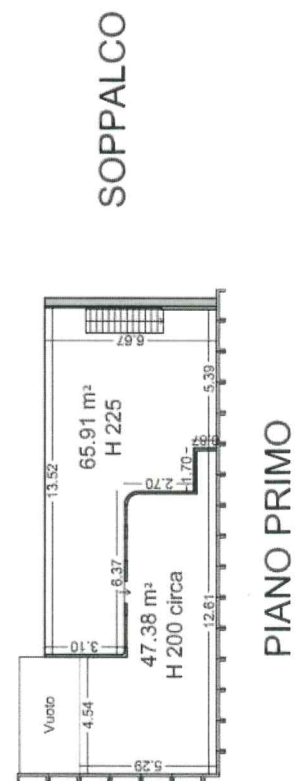
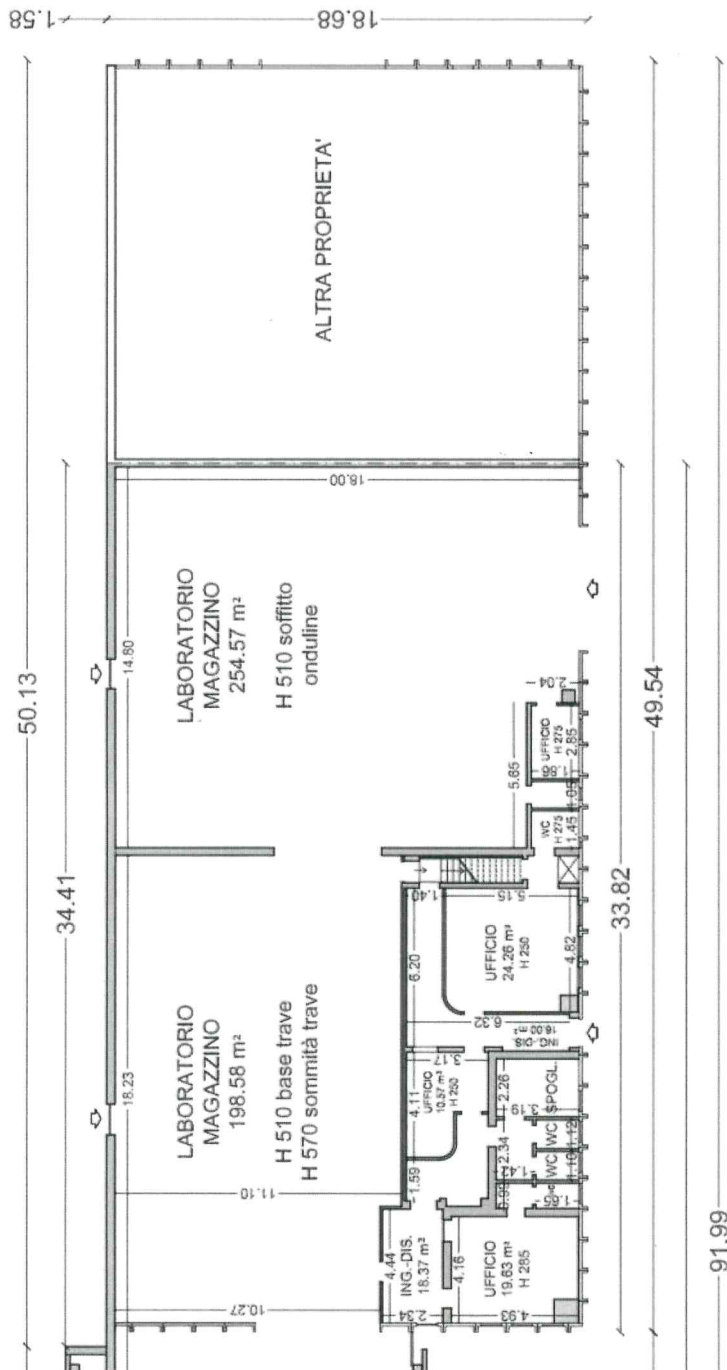
Beni del fallimento e periodi costruttivi dell'opificio



Rilievo in sito







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(la numerazione non è cronologica, ma segue quella dell'allegato A3_DOC_FOTOGRAFICA)



FOTO 1: Fronte sud-ovest



FOTO 2: Fronte est



FOTO 3: Fronte sud



FOTO 4: Fronte sud con accesso carrabile



FOTO 5: Silos impianto di aspirazione con locale tecnico

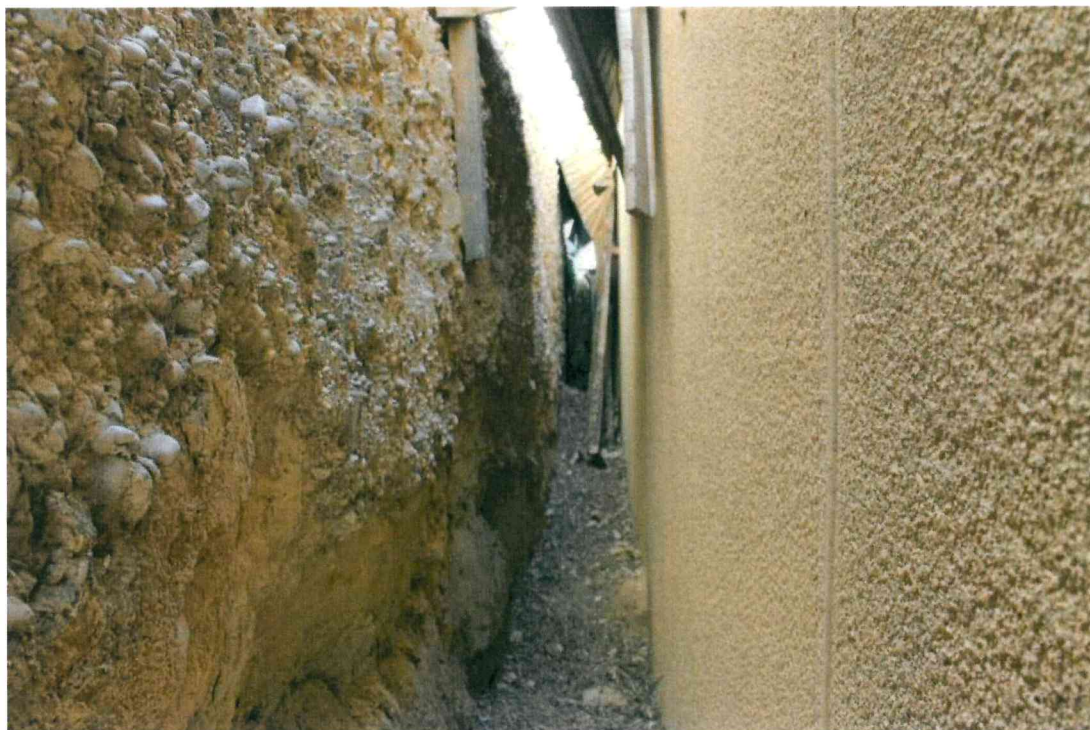


FOTO 7: Spazio tra opificio e parete versante nord

Fallimento R.G.N. 5/2021: [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED])

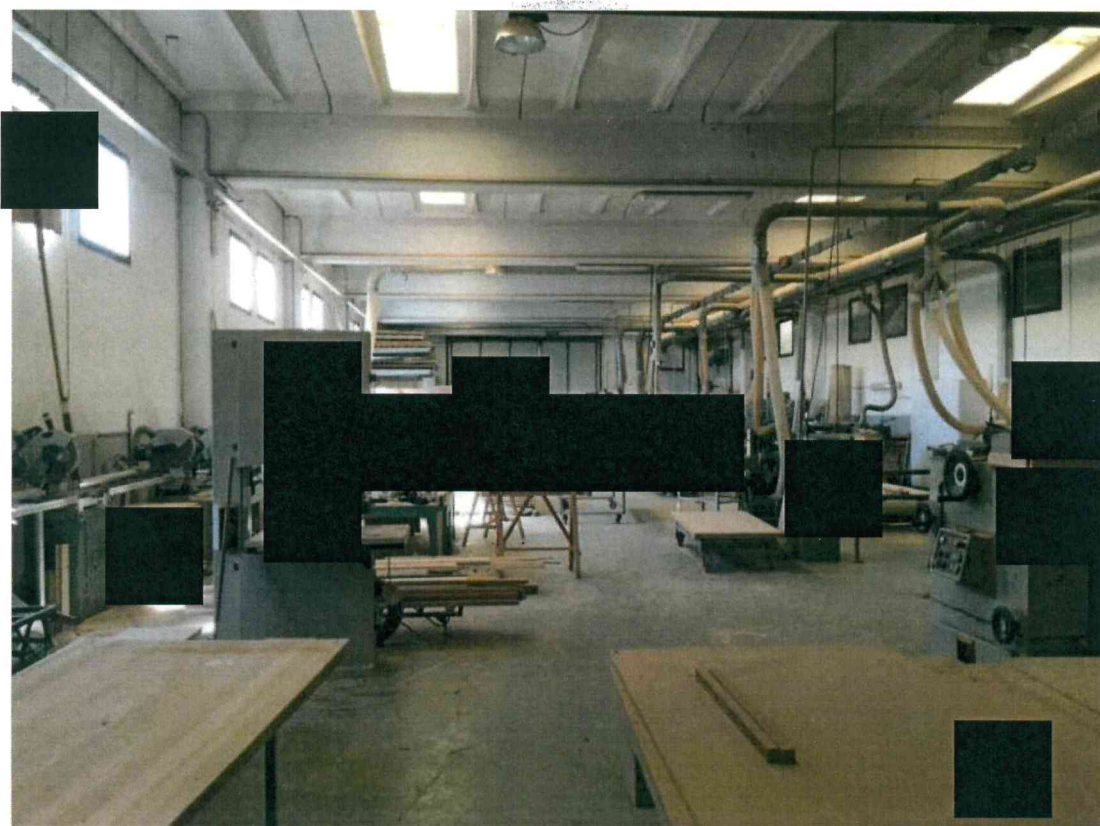


FOTO 8: Zona lavorativa ampliamento anni '90



FOTO 9a: Zona lavorativa/deposito opificio anni '80



FOTO 10: Zona lavorativa/deposito opificio anni '80



FOTO 12: Ufficio con H 2.50 m

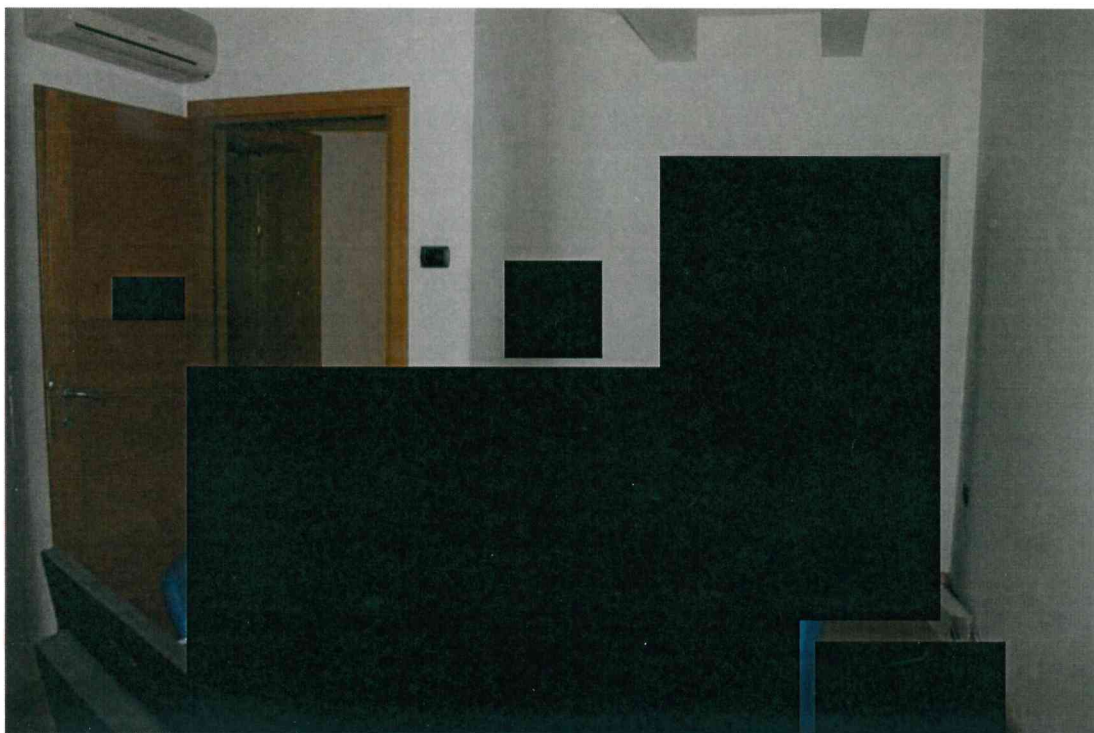


FOTO 14: Ufficio con H 2.50 m



FOTO 16: Ufficio



FOTO 18: Soppalco sopra blocco uffici e servizi

Servitù.

Nell'atto di divisione del 7 maggio 1996, notaio Renato MARCONI, di cui si allega copia, risultano:

1. a carico della particella **ex 494 sub 3** (ora 494 sub 5 Catasto Fabbricati e part. 637 Catasto Terreni intestate alla [REDACTED]) e a favore della particella **494 sub 4** (altra proprietà), è costituita ***"servitù di passaggio pedonale e con automezzi sulla corte annessa al laboratorio lungo una striscia di terra della larghezza costante di m 4 secondo il tracciato già esistente"*** in modo da consentire l'accesso dalla /alla Via Capo di Termine (in sito la servitù si dovrebbe esplicitare sulla strada asfaltata particella 637 e parte della corte della 494 sub 5);
2. a carico della particella **494 sub 4** e a favore della particella **ex 494 sub 3** ([REDACTED]), sono costituite ***"servitù di passaggio per la manovra di autovetture e automezzi sul piazzale antistante il laboratorio della 494 sub 4 e servitù di passaggio pedonale ai soli fini dell'ispezione e della eventuale riparazione della fognatura che attraversa il fondo servente e dell'accesso al tetto di copertura del laboratorio ex 494 sub 3"***

servitù richiamate anche nell'atto del 30/12/2000, di cui si allega copia, con cui la [REDACTED] acquistò la 494 sub 3 e schematicamente descritte nel grafico seguente.



Nell'atto di compravendita del 12 novembre 1978, di cui si allega copia, con il quale la ditta [REDACTED] acquistò da [REDACTED] e [REDACTED] i terreni su cui oggi insistono gli immobili in oggetto, risulta che sulla particella 321 di proprietà dei venditori fu costituita, a favore dei terreni compravenduti (ex particelle 294-316-317, ora particelle 493,494,637) una **"servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo ed automezzo da esercitarsi sulla strada attualmente aperta lungo la scarpata stradale per una larghezza non inferiore a m 4 di carreggiata"** per consentire l'accesso ai beni acquistati (servitù trattata nella precedente scrittura privata del 8/5/1978, allegata).

La servitù viene richiamata anche nell'atto del 20/12/1990, di cui si allega copia, con il quale la ditta [REDACTED] - Amm.re Unico [REDACTED] acquistò le particelle 294 (ex 294/a) e 316 (ex 316/a).

In merito all'atto del 1990 si precisa che nella precedente scrittura privata del 19/09/1990, di cui si allega copia, con la quale i contraenti si impegnarono a stipulare l'atto entro il 31/12/1990, la servitù viene descritta come imbocco, concessa da [REDACTED] nell'atto del 12/11/1978.

In sito, si presume che la servitù sia l'imbocco esistente su Via Capo di Termine, particelle 641 e 642 (oggi proprietà [REDACTED], in tutto o in parte.



2.2 Consistenze metrica e commerciale

Calcolate secondo il **Codice delle Valutazioni Immobiliari TECNOBORSA** e del **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**.

La **consistenza metrica** è data dalla misurazione in sito della **Superficie Esterna Lorda (SEL)**, 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 un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, 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'aria o di altro tipo;

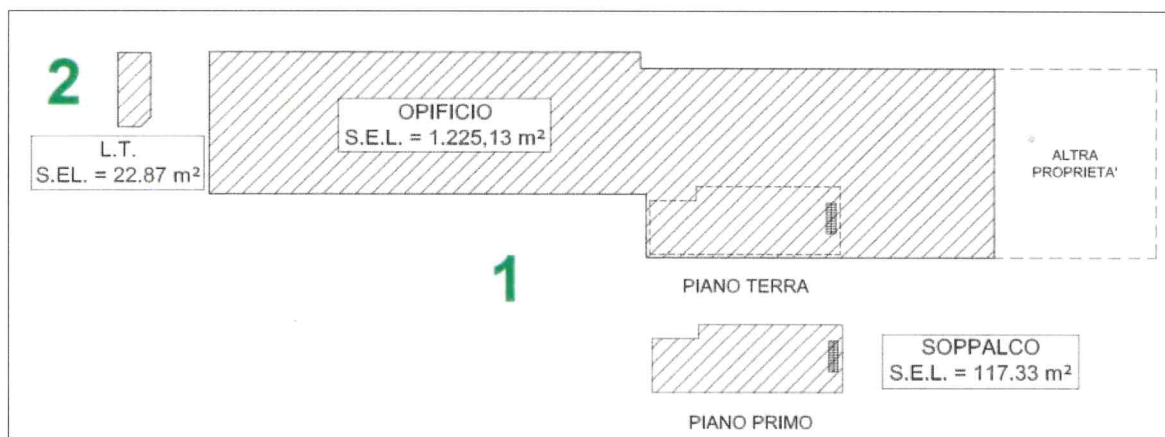
e non include:

- le rampe d'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.

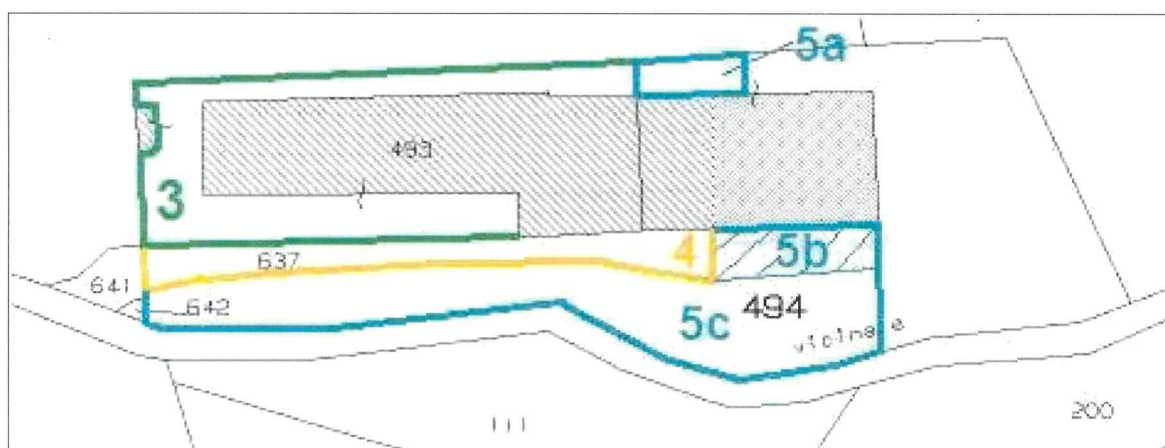
La **superficie commerciale** è la superficie fittizia costituita dalla SEL dei locali principali e dalla superficie dei locali accessori, calcolata in percentuale alla principale applicando i **Rapporti Mercantili Superficiari del Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, adattati alla realtà specifica e locale dell'immobile.

A seguire grafici schematici esplicativi delle consistenze utilizzate

Superfici opificio



Superfici spazi esterni



1. opificio particelle 493 con soppalco e 494 sub 5;
2. locale tecnico esterno;
3. area particella 493 libera dall'opificio e dal locale tecnico esterno;
4. particella 637, presumibilmente strada di accesso e transito per l'intero, come da rappresentazione catastale di mappa;
5. aree esclusive particella 494 sub 5, di cui la
 - 5a area tra l'opificio e la scarpata utilizzata come "deposito all'aperto";
 - 5b considerata come prosecuzione della strada di accesso e transito particella 637;
 - 5c scarpata verso la strada comunale a sud

Calcolo Superficie Commerciale

Opificio per la lavorazione di legname (falegnameria)						
Piano	Destinazione d'uso	Rif.to	S.E.L. m ² lordi	Superficie Utile Netta	Rapporto Mercantile Superficiario	Superficie Commerciale m ² lordi
T	Opificio + uffici e servizi	1	1.225,13	1.141,00	100%	1.225,13
	Locale tecnico esterno	2	22,87	18,00	25%	5,72
1	Soppalco	1	117,33	113,00	50%	58,67
T	Area Part. 493: viabilità	3	672,00		15%	100,80
	Part. 637: viabilità	4	390,00		15%	58,50
	Part. 494 sub 5-porzione: "area deposito"	5a	50,00		15%	7,50
	Part. 494 sub 5-porzione: viabilità	5b	80,00		15%	12,00
	Part. 494 sub 5-porzione: scarpata	5c	543,00		7%	38,01
TOTALE Superficie Commerciale						1.506,32

Totale Superficie Commerciale 1.506,00 m²

N.B.

- *La superficie della particella 637 è stata desunta dalla visura catastale.*
- *La superficie dell'area particella 493 è stata calcolata sottraendo alla superficie catastale della stessa le superfici dell'opificio e del locale tecnico esterno rilevati in sito.*
- *Le superfici delle corti esclusive 494 sub 5 sono state calcolate su base catastale e in base al raffronto tra la planimetria catastale e le immagini da Google Earth (5b).*

2.3 Divisibilità dei beni

Opificio costituito da due corpi di fabbrica catastalmente censiti in modo autonomo e quindi con la possibilità teorica di collocarli separatamente sul mercato.

Di fatto gli stessi costituiscono un unico laboratorio artigianale con spazi funzionali ed interconnessi tra loro, oltre all'unica impiantistica progettata ed installata per assolvere all'attività di falegnameria sull'intero corpo di fabbrica.

Si reputa quindi vendere gli immobili in **UNICO LOTTO**.

3.0 Dati e cronistoria ventennale catastale

Catasto Terreni

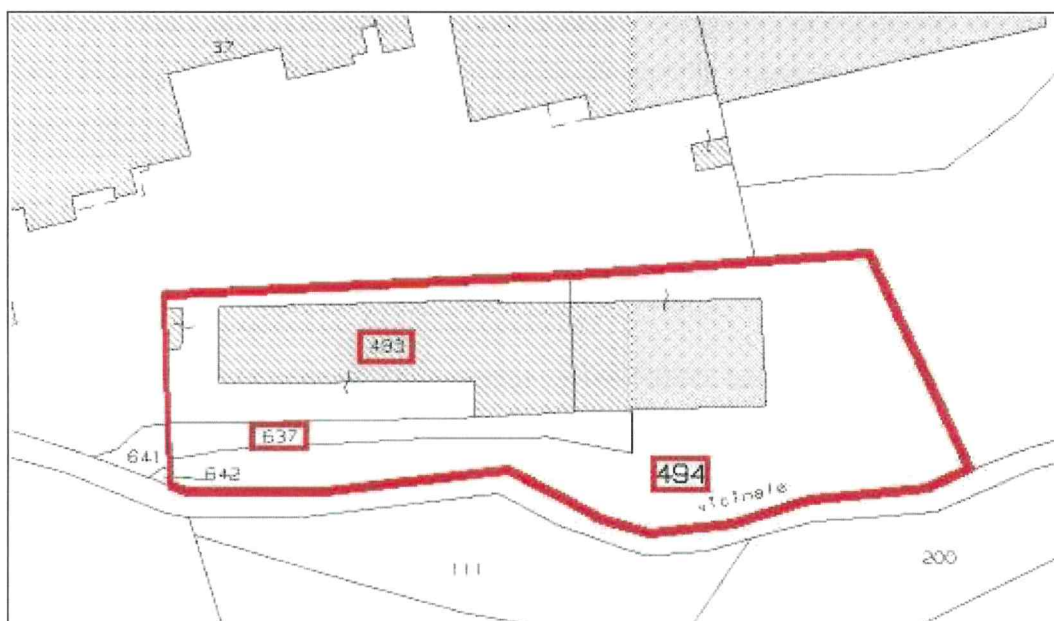
Foglio 34, Immobili particelle 493 – 494 – 637: Attualità

Part.IIa 493: ENTE URBANO, superficie 1.638 m²

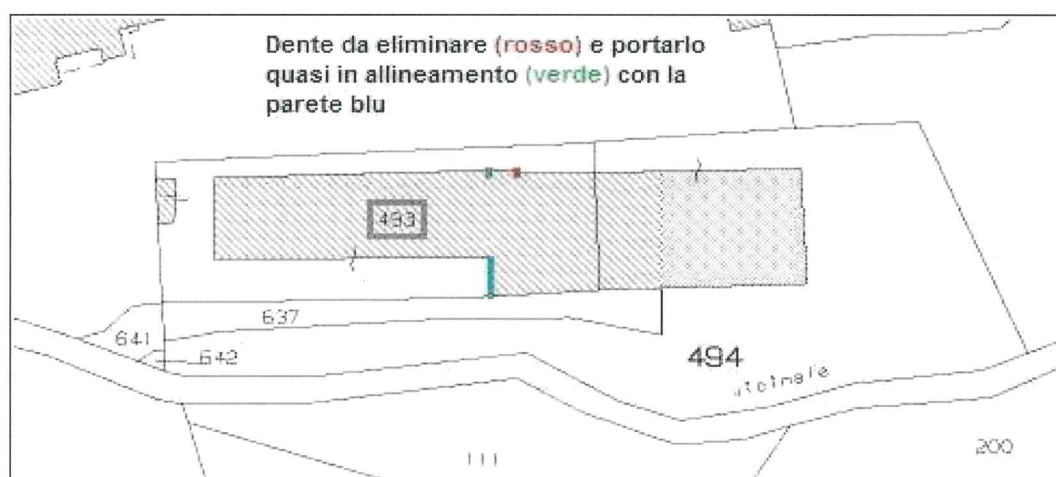
Part.IIa 494: ENTE URBANO, superficie 2.812 m²

Part.IIa 637: SEMIN ARBOR classe 4, superficie 390 m², R. D. Euro 0,91, R.A. Euro 1,11

Estratto di mappa



La rappresentazione grafica del **fabbricato particella 493** è errata, in quanto in sito la sagoma è come quella del grafico seguente (puramente dimostrativo):



La difformità non pregiudica la valutazione dei beni del fallimento, ma è comunque da correggere con la presentazione di Tipo Mappale c/o l'Agenzia delle Entrate -Territorio Ufficio provinciale di ASCOLI PICENO (computo dei costi presunti al successivo punto 5.2 CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARIZZAZIONE).

Cronistoria particella 493

L'attuale particella 493 di 1.638 m², ENTE URBANO, Partita 1, è stata costituita a seguito di TIPO MAPPALE n. 64448 del 15/11/1993 in atti dal 14/11/1994, per la fusione delle particelle 294 di 320 m² e 316 di 1318 m².

La particella 294 di 320 m², VIGNETO classe 3, R.D. Lire 2.720, R.A. Lire 2.880, Partita 3680, deriva da se stessa già censita all'impianto meccanografico del 13/12/1975, stessa qualità e classe, 770 m², R.D. Lire 6.545, R.A. Lire 6.930, Partita 1452, a seguito dei seguenti frazionamenti:

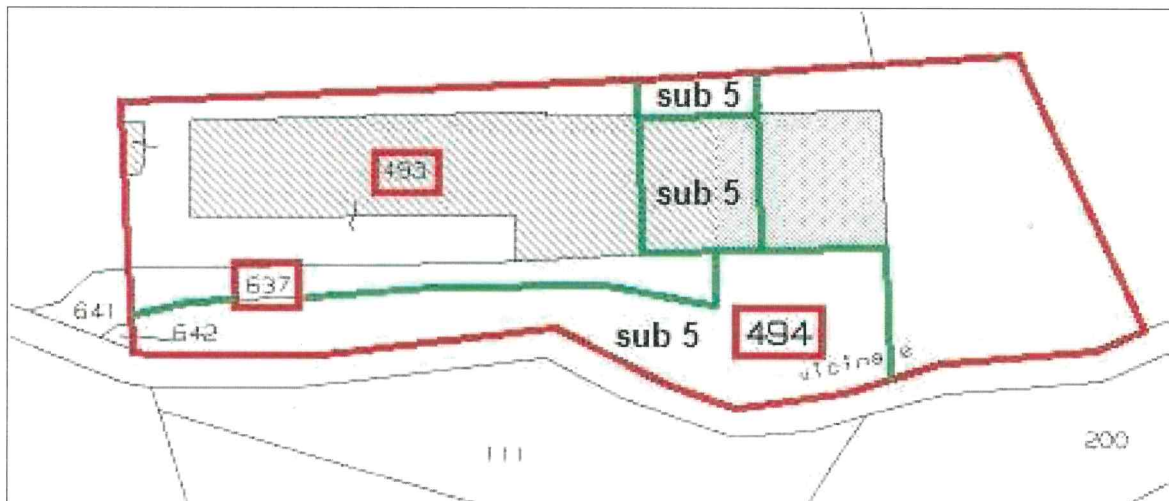
- FRAZIONAMENTO del 12/11/1978 in atti dal 26/03/1984 (n. 29881) con il quale la 294 di 770 m² è diventata di 490 m², stessa qualità e classe, R.D. Lire 4.165, R.A. Lire 4.410, Partita 3328;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 43284), con il quale la 294 di 490 m² è diventata di **320 m²**, stessa qualità e classe, R.D. Lire 2.720, R.A. Lire 2.880, Partita 3680.

La particella 316 di 1.318 m², SEMIN ARBOR classe 4, R.D. Lire 5.931, R.A. Lire 7.249, Partita 3680, deriva da se stessa già censita all'impianto meccanografico del 13/12/1975, stessa qualità e classe, 3.330 m², R.D. Lire 14.985, R.A. Lire 18.315, Partita 2879, a seguito dei seguenti frazionamenti:

- FRAZIONAMENTO del 12/11/1978 in atti dal 26/03/1984 (n. 29881), con il quale la 316 di 3.330 m² è diventata di 2.440 m², stessa qualità e classe, R.D. Lire 10.980, R.A. Lire 13.420, Partita 3328;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 43284), con il quale la 316 di 2.440 m² è diventata di **1.318 m²**, stessa qualità e classe, R.D. Lire 5.931, R.A. Lire 7.249, Partita 3680.

Cronistoria particella 494

Il bene **particella 494 sub 5 riguarda solo una porzione di fabbricato e solo una porzione (corte esclusiva) del lotto 494**, schematicamente descritti in verde nel grafico seguente:



L'attuale particella 494 di 2.812 m², ENTE URBANO, Partita 1, deriva da se stessa a seguito di TIPO MAPPALE del 05/07/2004 protocollo n. AP0098922 in atti dal 05/07/2004 (n. 98922.1/2004), per lo stralcio dalla sua maggior consistenza, di 3.202 m², della particella 637 di 390 m².

In precedenza la **494 di 3.202 m²**, ENTE URBANO, Partita 1, era nata dalla fusione delle particelle 317 di 1.910 m², 420 di 170 m², 421 di 1.122 m² con TIPO MAPPALE del 08/06/1994 in atti dal 08/06/1994 ATTO IN DEROGA (n. 1755.1/1994)

La particella 317 di 1.910 m², SEMIN ARBOR classe 4, R.D. Lire 8.595, R.A. Lire 10.505, Partita 3328, deriva da se stessa già censita all'impianto meccanografico del 13/12/1975, stessa qualità e classe, 2.100 m², R.D. Lire 9.450, R.A. Lire 11.550, Partita 2880, a seguito del FRAZIONAMENTO del 12/11/1978 in atti dal 26/03/1984 (n. 29881)

La particella 420 di 170 m², VIGNETO classe 3, R.D. Lire 1.445, R.A. Lire 1.530, Partita 3680, deriva dalla particella 294 di 490 m², VIGNETO classe 3, R.D. Lire 4.165, R.A. Lire 4.410, Partita 3328, a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 43284).

(La 294 di 490 m² deriva dalla sua maggior consistenza di 770 m², stessa qualità e classe, R.D. Lire 6.545, R.A. Lire 6.930, Partita 1452, dall'impianto meccanografico del 13/12/1975, a seguito di FRAZIONAMENTO del 12/11/1978 in atti dal 26/03/1984 - n. 29881)

La particella 421 di 1.122 m², SEMIN ARBOR classe 4, R.D. Lire 5.049, R.A. Lire 6.171, Partita 3680, deriva dalla particella 316 di 2.440 m², SEMIN ARBOR classe 4, R.D. Lire 10.980, R.A. Lire 13.420, Partita 3328, a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 43284).

(La 316 di 2.440 m² deriva dalla sua maggior consistenza di 3.330 m², stessa qualità e classe, R.D. Lire 14.985, R.A. Lire 18.135, Partita 2879, dall'impianto meccanografico del 13/12/1975, a seguito di FRAZIONAMENTO del 12/11/1978 in atti dal 26/03/1984 - n. 29881)

Cronistoria particella 637

L'attuale particella 637 di 390 m², SEMIN ARBOR classe 4, R.D. Euro 0,91, R.A. Euro 1,11 deriva da se stessa, stessa superficie ma ENTE URBANO, a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/03/2005 protocollo n. AP0023527 in atti dal 02/03/2005 DOCFA N. 173585/2004 (n. 187.1/2005).

In precedenza la **637 di 390 m²**, ENTE URBANO, Partita 1, era stata stralciata dalla particella 494 di 3.202 m², ENTE URBANO, Partita 1, a seguito di TIPO MAPPALE del 05/07/2004 protocollo n. AP0098922 in atti dal 05/07/2004 (n. 98922.1/2004).

Si precisa che la **particella 637** era stata trattata anche al Catasto dei Fabbricati prima come particella 494 sub 6, area urbana di 390 m², nata dalla 494 sub 3 a seguito della VARIAZIONE del 16/11/2004 protocollo n. AP0173575 in atti dal 16/11/2004 FRAZIONAMENTO (n. 19073.1/2004), successivamente diventata 637, sempre area urbana, con VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO n. 19074.1/2004 del 16/11/2004 protocollo n. AP0173579 in atti dal 16/11/2004 per collegamento alla sua omonima nel Catasto Terreni nata con TIPO MAPPALE del 05/07/2004 citato precedentemente.

Catasto Fabbricati

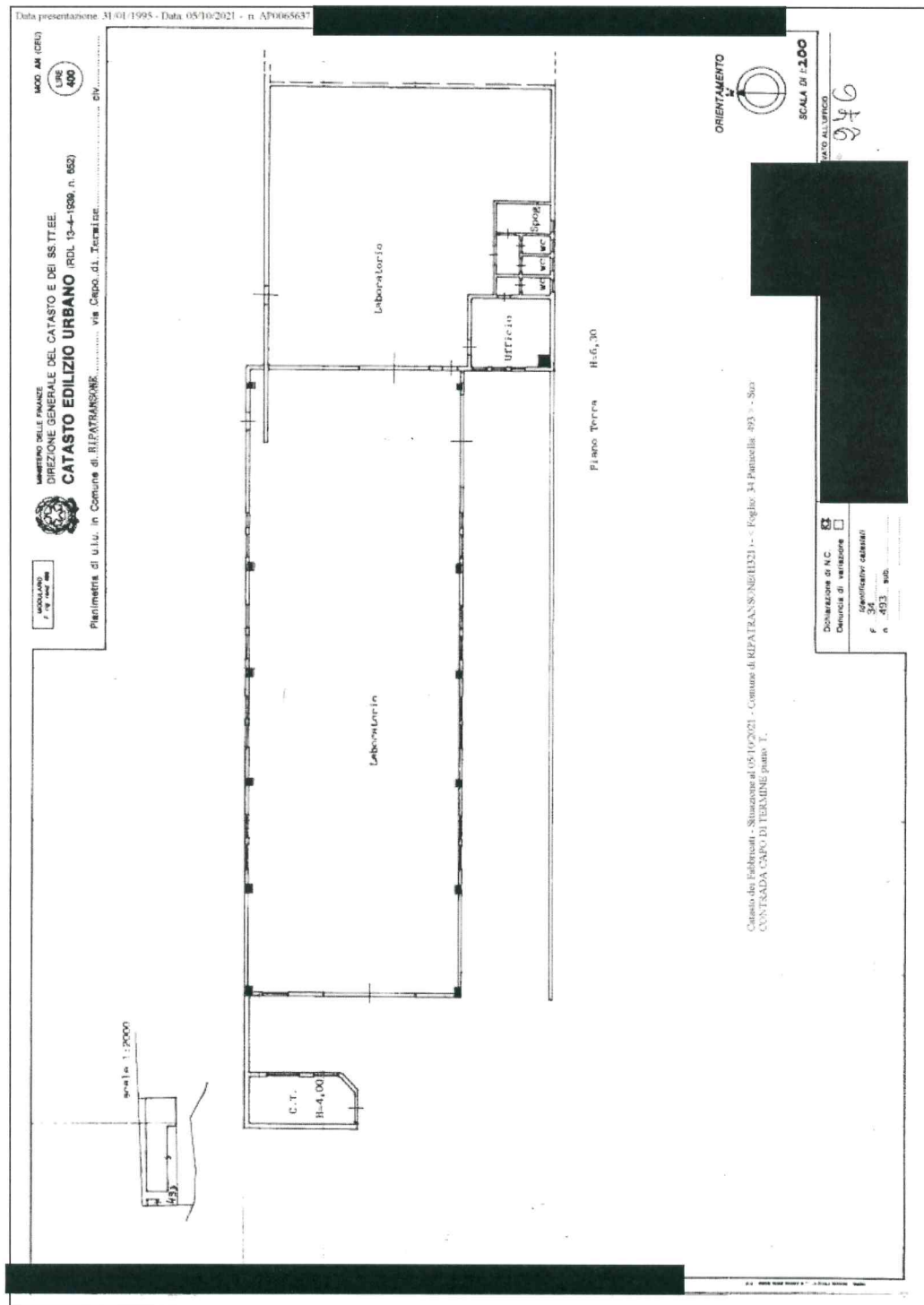
Foglio 34, Immobile particelle 493 e 494 sub 5: Attualità

Part.IIa 493:

Categoria D/7, Rendita 5.070,06 (Laboratorio-falegnameria)

Contrada Capo di Termine, piano T

Intestazione: [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] IN VIA [REDACTED]



Cronistoria Laboratorio-falegnameria particella 493

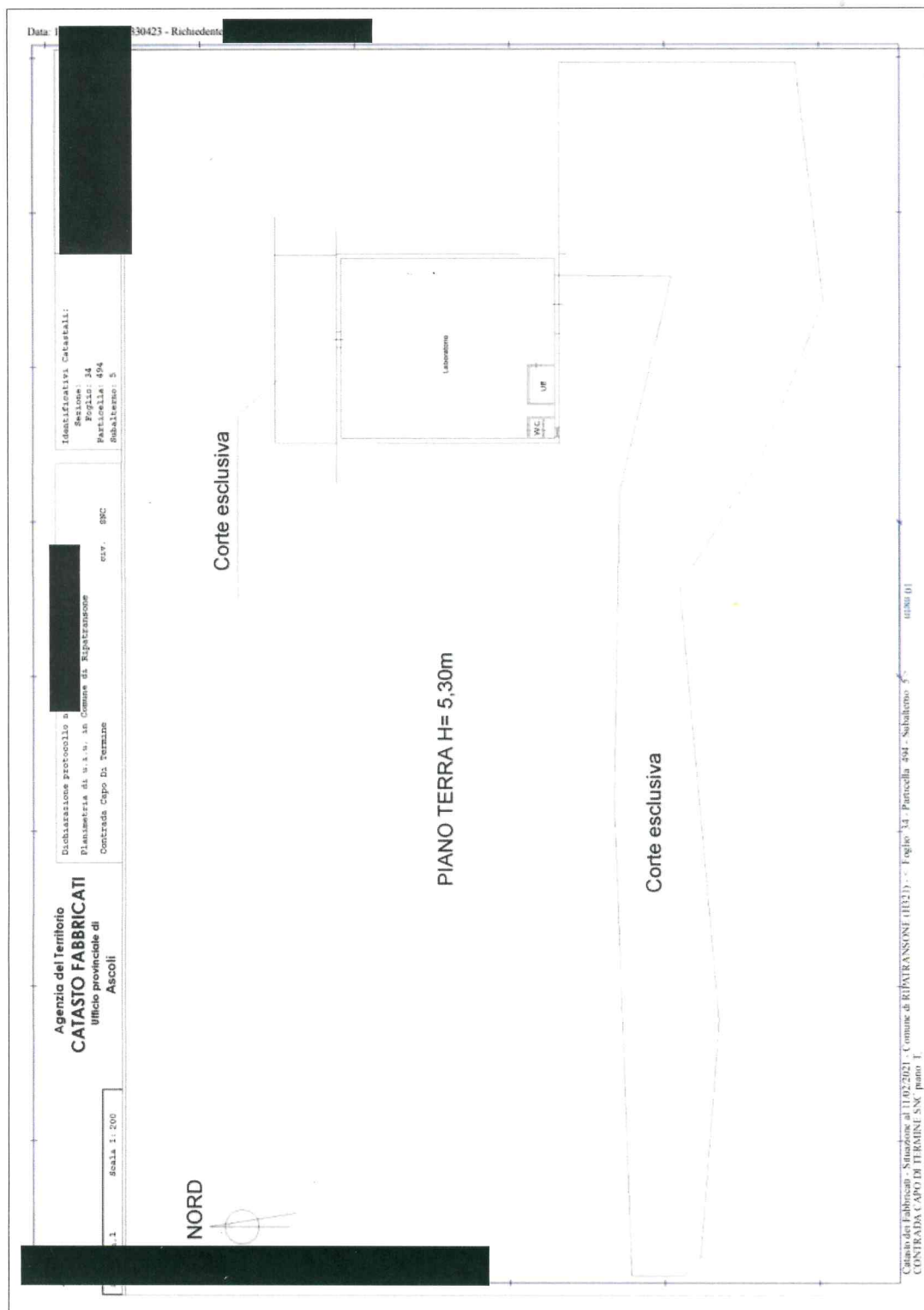
1. **COSTITUZIONE** 31/01/1995 in atti dal 29/03/1995 (n. 276.1/1995), Partita 994, Mod.58 994
2. **VARIAZIONE** del 24/03/1995 in atti dal 29/03/1995: CLASSAMENTO (n. 929.1/1995), Partita 994, come attualmente in atti, D/7 Rendita Euro 5.070,06, Partita 994, Mod.58 994

Part.IIa 494 sub 5: Attualità

Categoria D/7, Rendita 1.217,00 (Laboratorio-falegnameria)

Contrada Capo di Termine SNC, piano T

Intestazione: ██████████ CON SEDE IN ██████████, C.F. ██████████



Cronistoria Laboratorio-falegnameria particella 494 sub 5

1. **COSTITUITA dal precedente sub 3** con VARIAZIONE del 16/11/2004 protocollo n. AP0173575 in atti dal 16/11/2004 FRAZIONAMENTO (n. 19073.1/2004) – D/7, Rendita Euro 690,00 - con attuale classamento D/7 Rendita Euro 1.217,00 a seguito della variazione del 21/07/2005 protocollo n. AP0087133 in atti dal 21/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11788.1/2005);
2. **494 sub 3**, D/7 Rendita Lire 2.531.209, Partita 1001257, Mod.58 992, costituito dal sub 1 con VARIAZIONE del 06/05/1996 in atti dal 14/04/1998 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 1739.1/1996);
3. **494 sub 1**, D/7 Rendite L. 2.808.000 e L. 2.608.000, Partita 992, Mod.58 992, COSTITUZIONE del 07/07/1994 in atti dal 11/09/1997 (n.1319.1/1994)

4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici

4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità

Il fabbricato e le unità immobiliari sono state edificati e variati con i seguenti titoli abilitativi:

- **CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. 3090, Pratica N. 50/1979** (costruzione opificio)
- **CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. 6320, Pratica N. 252/1991** (ampliamento opificio)
- **RELAZIONE ASSEVERATA del 25/11/1991** (manutenzione e costruzione di 7 piccoli locali per deposito materiale) priva di protocollo; **NON PRESA IN CONSIDERAZIONE.**
- **AGIBILITA' non presente** nel fascicolo c/o l'U.T.C. del comune di RIPATRANSONE (AP)

4.2 Estremi Urbanistici

In base al P.R.G. vigente del comune di RIPATRANSONE (AP), le unità immobiliari ricadono in **Zona D Produttiva** (artt. 28 e 29 N.T.A. allegate), nello specifico:

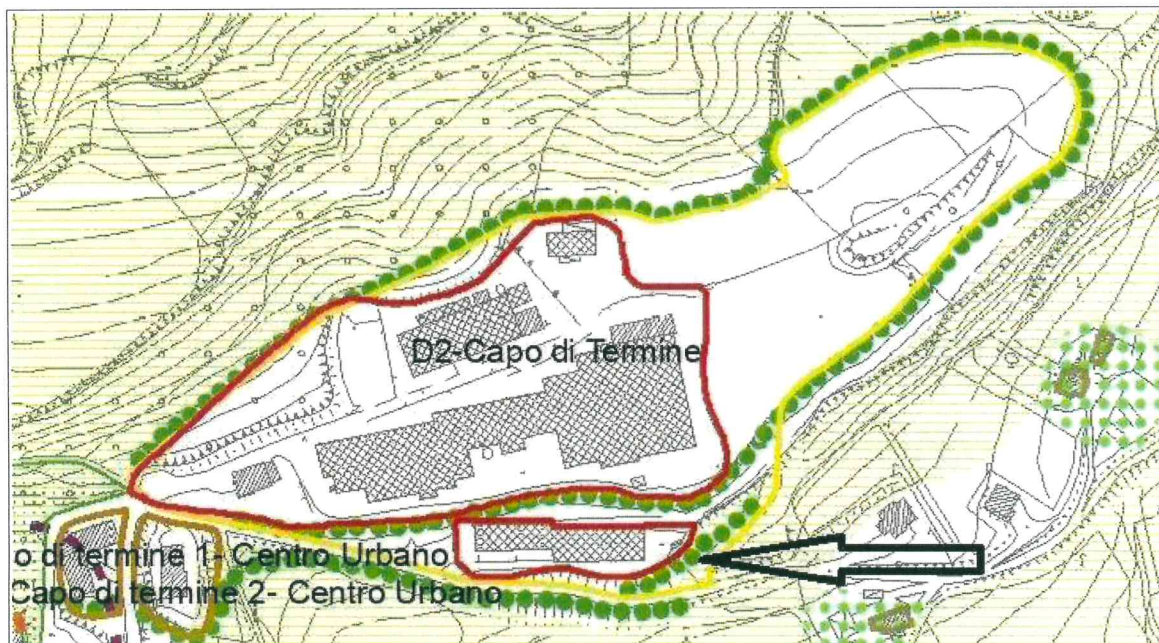
- **D RE Capo di Termine**
 - Modalità di intervento: Diretto.
 - Volume ammesso: pari all'esistente
 - Altezza massima: pari all'esistente

RE (Ristrutturazione Edilizia) nel quale è consentita per i manufatti esistenti esclusivamente la manutenzione ordinaria e la messa in sicurezza per questioni di pubblica incolumità.

N.B.

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, anche in relazione alle proprietà confinanti, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

Stralcio di P.R.G.



5.0 Giudizi di conformità'

5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

Titoli Abilitativi di riferimento per la conformità edilizia:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. 3090, Pratica N. 50/1979 (costruzione opificio)

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. 6320, Pratica N. 252/1991 (ampliamento opificio)

L'intero opificio fu realizzato in due fasi, la prima nel 1979 e la seconda nel 1991, ampliandolo.

Dai dati di progetto in atti c/o l'U.T.C. di RIPATRANSONE (AP) e dai parametri costruttivi del PIANO DI FABBRICAZIONE all'epoca in vigore, di cui alla Deliberazione Consiliare di Approvazione n. 98 del 21/04/1980, risulta quanto segue.

1979: PRIMO CORPO DI FABBRICA di 895 m²

FABBRICATO EDIFICATO sulle particelle **316** di 2440 m² e **317** di 1910 m², all'interno della più larga proprietà comprendente anche la particella **294** di 490 m² per un lotto edificatorio di totali **4840 m²**

1991: SECONDO CORPO DI FABBRICA di 656,10 m² (Ampliamento)

FABBRICATO EDIFICATO sulle particelle **316** di 1318 m² e **294** di 320 m² per totali 1638 m² (particelle frazionate per divisione della proprietà), che facevano parte della maggior consistenza del lotto edificatorio di 4840 m² utilizzato nella progettazione del 1979.

Considerato quanto sopra, la capacità edificatoria totale del lotto di 4840 m² era la seguente:

Superficie coperta consentita = **2.420 m²** (4.840 : 2- Indice fabbricazione territoriale)

Volume max consentito = **12.100 m³** (4.840 x 2,5- Indice fondiario)

H max del fabbricato = 8.00 m

Il fabbricato/opificio attuale, considerato come unico corpo di fabbrica, ha:

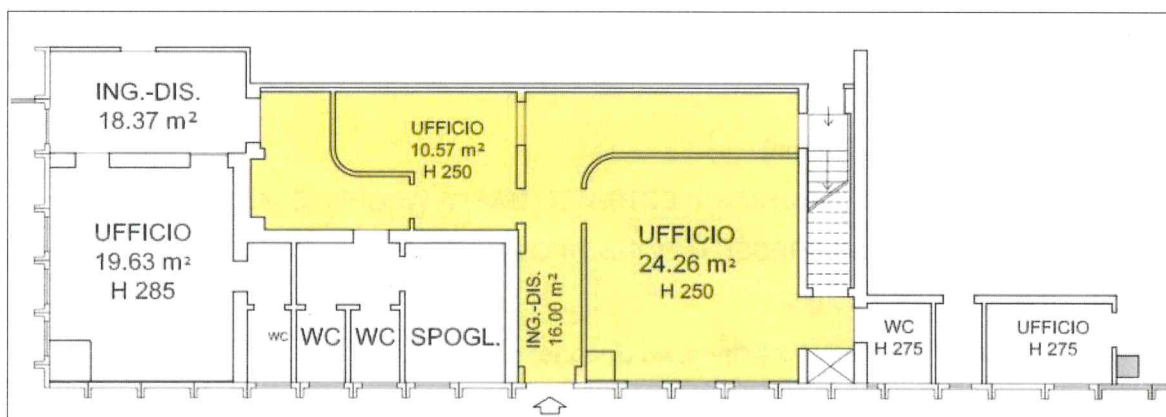
Superficie realizzata = **1.518,78 m²** < **2.420 m²** max realizzabile

Volume realizzato = **9.568,31 m³** (1.518,78 m² x h 6,30) < **12.100 m³** (max realizzabile)

(i parametri edificatori - densità territoriale e fondiaria - del P.R.G. attuale sono migliorativi di quelli del P.D.F. citato)

Secondo lo scrivente, quindi, la consistenza del fabbricato risulta minore di quella realizzabile.

Si precisa, inoltre, che l'area destinata ad uffici con H 2.50 m evidenziata nel sottostante grafico, risulta non regolamentare per insufficienza di altezza (min 2.70 m), per cui tale zona dovrebbe avere una destinazione accessoria non destinata alla permanenza delle persone.



Lo stato dei luoghi non risulta conforme con quanto riportato in atti per:

1. diversa distribuzione interna e variazioni prospettiche (finestrature)
2. locale soppalco al piano primo dell'opificio eseguito senza autorizzazione
3. locale tecnico esterno eseguito senza autorizzazione

Regolarizzazione necessaria

Ottenibile ai sensi dell' art. 37 del D.P.R. 380/2001 con Pratica Edilizia da definire più compiutamente con l'U.T.C. di RIPATRANSONE (AP)

Costi di regolarizzazione stimati

SANZIONE PER DIFFORMITA' PROSPETTICHE = € 516,00

SANZIONE PER LOCALE TECNICO ESTERNO = € 516,00

SANZIONE PER VARIAZIONI INTERNE = € 1.000,00

ONERI PER SOPPALCO (Oneri per Zone Produttive € 8,83/m², in misura doppia) = € 17,66/m²

- soppalco 117,33 m² x € 17,66 = € 2.072,05

DIRITTI COMUNALI DI SEGRETERIA = € 100,00

SPESE TECNICHE PRESUNTE PER PRATICA EDILIZIA = € 3.500,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = € 7.704,050 = € 7.700,00

(da detrarre dal valore di stima)

5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

CATASTO TERRENI

Sagoma del fabbricato non pienamente conforme con quanto in mappa (cfr. punto 3.0)

Regolarizzazione necessaria.

Ottenibile con nuovo TIPO MAPPALE

Costi di regolarizzazione stimati

TRIBUTO CATASTALE PER RICHIESTA ESTRATTO MAPPA WEGIS = € 44,00

TRIBUTO CATASTALE PER PRESENTAZIONE TIPO MAPPALE = € 65,00

SPESE TECNICHE = € 1.500,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = € 1.609,00 = € 1.600,00

(da detrarre dal valore di stima)

CATASTO FABBRICATI

Stato dei luoghi non conforme rispetto alle planimetrie in atti per:

1. diversa distribuzione interna
2. non censito il locale soppalco al piano primo dell'opificio
3. altezze interne diverse rispetto a quelle in sito

Regolarizzazione necessaria

Ottenibile con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con redazione pacchetto DOCFA, D.M. 701/94, per il solo immobile particella 493 e mantenimento dei subalterni in atti (il subalterno particella 494 sub 5 risulta regolare). Possibile variazione della rendita.

Costi di regolarizzazione stimati

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 100,00

SPESE TECNICHE = € 2.000,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = **€ 2.100,00**

(da detrarre dal valore di stima)

5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione

AGIBILITA'/ABITABILITA' non trovata/non presente nel fascicolo edilizio.

Regolarizzazione necessaria, previa S.C.I.A. per l' agibilità con seguente documentazione e costi stimati, esclusi quelli per eventuali adeguamenti in sito.

COLLAUDO E RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA = € 2.000,00

(in atti c/o GENIO CIVILE sono presenti i calcoli strutturali, come da riscontro di cui all'A5)

PRATICA PER CERTIFICAZIONE PREVENZIONE INCENDI = € 3.000,00

ACCATASTAMENTO (come calcolato al punto 5.2 catasto Fabbricati) = € 0,00

RISPONDENZA' IMPIANTO ELETTRICO E TERMO-IDRAULICO, ambedue le unità = € 2.000,00

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, ambedue le unità = € 400,00

OBLAZIONE/MULTA = € 464,00

DIRITTI COMUNALI DI SEGRETERIA = € 1.074,00 (€ 0,80/mq x 1.342,46 mq di opificio)

SPESE PRESENTAZIONE SCIA AGIBILITA' = € 500,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = **€ 9.438,00 =**

(da detrarre dal valore di stima)

5.4 Attestazione di prestazione energetica

Assente.

6.0 Dati e oneri condominiali

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

7.0 Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico - archeologico - etnografico

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale e non sono soggetti ai vincoli suddetti.

8.0 Valutazione di mercato

Quota interessata dalla procedura: 100% di piena proprietà

Divisibilità dell'immobile

Beni non divisibili, come descritto al **punto 2.3**; vendita predisposta in **UNICO LOTTO**.

METODO DI STIMA

Stima del valore dell'immobile al costo di costruzione a nuovo, al netto delle vetustà e stato di manutenzione, non avendo come raffronto immobili simili compravenduti di recente e in zona.

Ipotizzando quindi la costruzione a nuovo dell'immobile, si avrà:

COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO = € 615,00/m² circa

(Fonte CRESME: Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia)

ONERI ACCESSORI = + 25%

TOTALE = € 770,00/m² circa (€ 768,75 da calcolo)

VETUSTA' = 0,80

TOTALE = € 615,00/m² circa (€ 616,00 da calcolo)

(per raffronto, in linea anche con i valori OMI di riferimento disponibili: 2° semestre 2021, zona B1 CAPOLUOGO, laboratori in zona produttiva – min 510 €/m², max 720 €/m²)

Aggiustamento del valore di stima unitario (art. 569 c.p.c.)

1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione =	1,00
2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile libero =	1,00
3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. =	0,90
4. Valore di stima aggiustato = € 615,00/m ² x 0,90 =	€ 553,50/m ²
5. Valore di stima unitario arrotondato =	€ 550,00/m²

Detrazioni del valore di stima complessivo (art. 569 c.p.c.)

1. spese e oneri di regolarizzazione edilizia =	€ 7.700,00
2. spese e oneri di regolarizzazione catastale =	€ 3.700,00
3. spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità =	€ 9.438,00
4. spese condominiali scadute e insolute, annualità 2020-2021 =	€ 0,00

CALCOLO VALORE DI STIMA

SC	Superficie Commerciale	m ²	1.506,00
VSU	Valore di Stima Unitario	€	550,00
VSP	Valore di Stima Previsionale	€	828.300,00
-1	Spese e oneri di regolarizzazione edilizia	€	7.700,00
-2	Spese e oneri di regolarizzazione catastale	€	3.700,00
-3	Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità	€	9.438,00
VSPC	Valore di stima previsionale corretto	€	€ 807.462,00
		arrotondato a	€ 800.000,00
		diconsi euro "ottocentomila/00"	

9.0 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Ricerca demandata ad altro professionista.

ALTIDONA, 04/08/2022

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)