

Tribunale di FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 98/2018

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Il G. E.

MILENA PALMISANO

C.T.U.

arch. Vito Sforza

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Debitore:

XXXX XXXX +1

Creditore:

ZENITH SERVICE S.P.A. (MANDATARIA DI VULCAN SPV
S.R.L.)

LE PROPRIETÀ
RIPATRANSONE (FM)

FEBBRAIO 2023



Sommario

PREMESSA	3
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	4
1.1 IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
1.3 DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
1.3.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI	8
2.1.2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	10
4 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA	23
4.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE	23
4.2 – PROVVEDIMENTO DI AGIBILITÀ	24
5 STATO DI POSSESSO	24
ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
7.1 CRITERI DI STIMA (Edifici: Cat. A/3 – Cat. D/10)	25
8. FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI.....	45



Premessa

Il sottoscritto architetto Vito Sforza, residente a Grottammare (AP) in via Toscanini n° 45, iscritto all'Ordine degli Architetti di Ascoli Piceno al n° 826 di posizione e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Fermo, nel corso dell'udienza del 31 maggio 2022 è stato nominato CTU per la causa indicata in epigrafe. In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con l'incarico conferitogli in data 31 maggio 2022, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali, effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto di Pignoramento presso l'Agenzia del Territorio, dove ha reperito le planimetrie catastali dell'immobile pignorato come di seguito identificato:

FABBRICATI PER FUNZIONI RESIDENZIALI SITO NEL COMUNE Ripatransone (AP)
al Foglio 34, particella 59:

- I. Sez. U - sub 1, è stato riportato al catasto terreni anziché urbano (corte).
- II. Sez. U - sub 2, PT – 1 Cat. C/6 cl. 2, Superf. Cat. mq. 36 R. C. €. 31,61
- III. Sez. U - sub 3, PT – 1 - 2 Cat. A/3 cl. 1, vani 12,5 Superf. Cat. totale \mq. 256 R. C. €.277,60.

A. FABBRICATI PER FUNZIONI RESIDENZIALI e PRODUTTIVO Foglio 34, particella 484:

- sub 1, PT D/10 R.C. €. 488
- sub 2, P 1 Cat. A/3 cl. 2, Vani 7,5 Superf. Cat. 204 R. C. €. 197,54
- sub 3, bene comune non censibile
- sub 4, bene comune non censibile
- sub 3, PT Cat. d/10 cl., rendita 7.366,00

B. CATASTO TERRENI Foglio 34, particelle:

- n. 56 mq. 3.240 == vigneto



- n. 57 mq. 37.211 == vigneto
- n. 58 mq. 5.410 == vigneto
- n. 60 mq. 1.289 == uliveto e vigneto
- n. 158 mq. 5.230 == vigneto
- n. 159 mq. 750 == vigneto
- n. 160 mq. 17.610 == bosco e seminativo
- n. 161 mq. 5.110 == frutteto
- n. 229 mq. 5.650 == uliveto vigneto
- n. 230 mq. 6.170 == vigneto
- n. 234 mq. 5.690 == seminativo
- n. 59 ente urbano mq. 1.060 corte casa colonica

In occasione del sopralluogo fissato per il giorno 09/01/2023, in tale giorno il C.T.U. si è recato presso le proprietà sottoposto a pignoramento, ubicato nel comune di Ripatransone in Contrada Fontursia; l'accesso è stato consentito dalla signor **XXXX XXXX**. È stato effettuato il rilievo metrico e il rilievo fotografico, delle proprietà sopra indicate al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato attuale, le planimetrie catastali e gli atti amministrativi comunali. È stata fatta quindi la richiesta di accesso alla documentazione presso gli uffici del Comune di Ripatransone, per reperire tutti gli atti autorizzativi che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto. A seguito di un esame accurato degli atti di causa e dei quesiti del Giudice, lo scrivente di seguito riporta tutti risultati delle indagini a tale scopo compiute e del lavoro svolto nel suo complesso.

1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I quesiti posti riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare. Di seguito riportiamo la proprietà e i riferimenti catastali degli immobili desunti dall'atto di pignoramento Ripatransone in Contrada Fontursia n. 1.

In sintesi, gli immobili in esecuzione immobiliare



FABBRICATI PER FUNZIONI RESIDENZIALI Foglio 34, particella 59:

- Sez. U - sub 1, è stato riportato al catasto terreni anziché urbano (corte).
- Sez. U - sub 2, PT – 1 Cat. C/6 cl. 2, Superf. Cat. mq. 36 R. C. €. 31,61
- Sez. U - sub 3, PT – 1 - 2 Cat. A/3 cl. 1, vani 12,5 Superf. Cat. totale \mq. 256 R. C. €.277,60.
- FABBRICATI PER FUNZIONI RESIDENZIALI e PRODUTTIVO Foglio 34, particella 484:
 - sub 1, PT D/10 R.C. €. 488
 - sub 2, P 1 Cat. A/3 cl. 2, Vani 7,5 Superf. Cat. 204 R. C. €. 197,54
 - sub 3, bene comune non censibile
 - sub 4 bene comune non censibile
- Sez. U - Foglio 34, particella 484 sub 3, PT Cat. D/10 cl., RENDITA 7.366,00
Catasto Terreni Foglio 34, particelle:
 - n. 56 mq. 3.240 == sottostrada (incolto)
 - n. 57 mq. 37.211 == vigneto
 - n. 58 mq. 5.410 == vigneto
 - n. 60 mq. 1.289 == incolto
 - n. 158 mq. 5.230 == vigneto
 - n. 159 mq. 750 == vigneto
 - n. 160 mq. 17.610 == bosco
 - n. 161 mq. 5.110 == vigneto
 - n. 229 mq. 5.650 == vigneto
 - n. 230 mq. 6.170 == vigneto
 - n. 234 mq. 5.690 == vigneto
- n. 59 ente urbano mq. 1.060 corte casa colonica

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

diritto di piena proprietà dell'immobile degli esecutati:

XXXX XXXX nato a Ripatransone (AP) ----- Codice Fiscale -----, deceduto
31/12/2021, **XXXX XXXX** nata a Montalto delle Marche (AP), il 21 gennaio 194, Codice



Fiscale -----, entrambi residenti a Ripatransone alla contrada Fontursia n. 1. Risultano eredi diretti i figli: **XXXX XXXX** nata a Ripatransone il -----, **XXXX XXXX** nata a Ripatransone il 07/02/1966 e [REDACTED] nato a Ripatransone il 29/01/1970.

Dalla data di morte del signor **XXXX XXXX** a tutt'oggi non risulta avviata nessuna pratica di successione. Di fatto le proprietà risultano ancora intestata ai coniugi **XXXX XXXX** e **XXXX XXXX**.

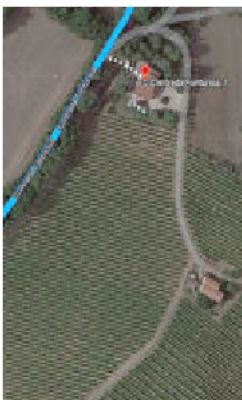
1.3 DESCRIZIONE DEL BENE

L'oggetto di stima riguardano alcune proprietà della azienda agricola "Cantine Fontursia". Le proprietà in oggetto di E.I. riguardante due edifici rurali più diversi appezzamenti di terreno estesi per circa 93.361 mq. L'azienda vinicola è sita nel Comune Ripatransone in contrada Fontursia, e distano circa 2,5 chilometri dal centro cittadino, lungo SP Cuprense.

Edificio rurale al foglio 34, particella 59, sez. U - sub 1, è stato riportato al catasto terreni anziché urbano (corte). Sez. U - sub 2, PT – 1 Cat. C/6 cl. 2, Superf. Cat. mq. 36 R. C€. 31,61 Sez. U - sub 3, PT – 1 - 2 Cat. A/3 cl. 1, vani 12,5 Superf. Cat. totale \mq. 256 R. C. €.277,60. Edificio rurale Foglio 34, particella 484: sub 1, PT D/10 R.C. €. 488 sub 2, P 1 Cat. A/3 cl. 2, Vani 7,5 Superf. Cat. 204 R. C. €. 197,54 sub 3, bene comune non censibile sub 4 bene comune non censibile immobile (f. 34 part. 484).

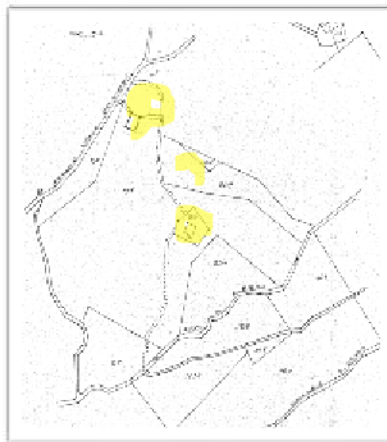
L'edificio censito al foglio 34 part. 484 al sub 1, PT D/10, (cantina enologica di cui una parte rialzata

adibita ufficio, sub 2, P 1 Cat. A/3 cl. 2, Vani 7,5 Superf. Cat. 204 R. C. €. 197,54, sub 3, bene comune non censibile, sub 4 bene comune non censibile di mq. 1.899. L'immobile costruito con progetto approvato in data 20 marzo 1978, con approvazione del progetto 13 maggio del 1978, con concessione n. 42/78.



f. 1 - immobili f. 34 part. 59 - 489

Arch. Vito Sforza



f. 2 - catastre immobili f. 34 part. 59 - 489

In data 3 nov. 1978 variante al progetto con concessione n. 95/78, con variazione delle planimetrie e dei prospetti, agibilità riporta la data del 21 settembre 1993 (vedasi allegati).



f. 3 – edificio f. 34 part. 484

L'edificio censito al foglio 34 part. 59, al sub 1, è stato riportato al catasto terreni anziché urbano (corte), Sez. U - sub 2, PT – 1 Cat. C/6 cl. 2, Superf. Cat. mq. 36 R. C. €. 31,61

Sez. U - sub 3, PT – 1 - 2 Cat. A/3 cl. 1,

f. 4 – edificio part. 59

vani 12,5 Superf. Cat. totale di mq. 256 R. C. €.277,60. Come già indicato precedentemente l'edificio risulta inagibile, la data di costruzione può essere solamente stimata, in quanto non risultano documenti al riguardo presso l'archivio comunale di Ripatransone. Analizzando e comparando le tipologie di



abitazione come in molti casi analoghi, si è analizzato la tipologia dell'edificio comparando l'edificio in E.I. possiamo dedurre che sia stato edificato tra la prima metà



XIX secolo, nella parte originaria, l'altra parte è databile tra fine XIX secolo e l'inizio del XX secolo.

L'altro immobile *censiti* Sez. U - Foglio 34, particella 484 sub 3, PT Cat. D/10 cl., RENDITA 7.366,00, come già precedentemente indicato risulta costruito alla fine degli anni '70 e precisamente immobile costruito con progetto approvato in data 20 marzo 1978, con approvazione del progetto 13 maggio del 1978, con concessione n. 42/78. In data 3 nov. 1978 variante al progetto con concessione n. 95/78, con variazione delle planimetrie e dei prospetti, agibilità riporta la data del 21 settembre 1993.

Catasto Terreni Foglio 34, particelle:

- n. 56 mq. 3.240 == sottostrada (incolto)
- n. 57 mq. 37.211 == vigneto
- n. 58 mq. 5.410 == vigneto
- n. 60 mq. 1.289 == incolto
- n. 158 mq. 5.230 == vigneto
- n. 159 mq. 750 == vigneto
- n. 160 mq. 17.610 == bosco
- n. 161 mq. 5.110 == vigneto
- n. 229 mq. 5.650 == vigneto
- n. 230 mq. 6.170 == vigneto
- n. 234 mq. 5.690 == vigneto
- n. 59 ente urbano mq. 1.060 corte casa colonica

1.3.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI

In data nove gennaio 2023 mi recavo in contrada Fontursia N. 1, nel comune di Ripatransone; alla presenza del signor **XXXX XXXX** alle ore 10:00 iniziavano le operazioni di rilevazione dei locali di proprietà. L'oggetto di stima riguardano le proprietà sopra indicate formata nello specifico da due edifici rurali e dei terreni.

Il fabbricato censito al foglio 34 part. 484 è databile tra 1978 e il 1993, per la precisione:

- I. in data 13/05/1978 licenza edilizia
- II. in data 3/11/1978 Variante del progetto



III. in data 21/09/1993 Agibilità

IV. in data 18/11/2015 interventi di manutenzione straordinaria al piano terra e al piano secondo(sottotetto), opere interne riguardanti: gli impianti, rifacimento di massetto, e sostituzione delle pavimentazioni.

Il fabbricato censito al foglio 34 part. 59 non è databile si può presumere che sia stato costruito tra fine XIX secolo e l'inizio del XX secolo, ad oggi risulta fatiscente e inagibile e solo in parte è utilizzato per ricovero attrezzi.

I terreni censiti al Catasto Terreni Foglio 34, particelle:

- n. 56 mq. 3.240 == sottostrada (incolto)
- n. 57 mq. 37.211 == vigneto
- n. 58 mq. 5.410 == vigneto
- n. 60 mq. 1.289 == incolto
- n. 158 mq. 5.230 == vigneto
- n. 159 mq. 750 == vigneto
- n. 160 mq. 17.610 == bosco
- n. 161 mq. 5.110 == vigneto
- n. 229 mq. 5.650 == vigneto
- n. 230 mq. 6.170 == vigneto
- n. 234 mq. 5.690 == vigneto
- n. 59 ente urbano mq. 1.060 corte casa colonica

1.3.3 DIFFORMITÀ RISCONTRATE

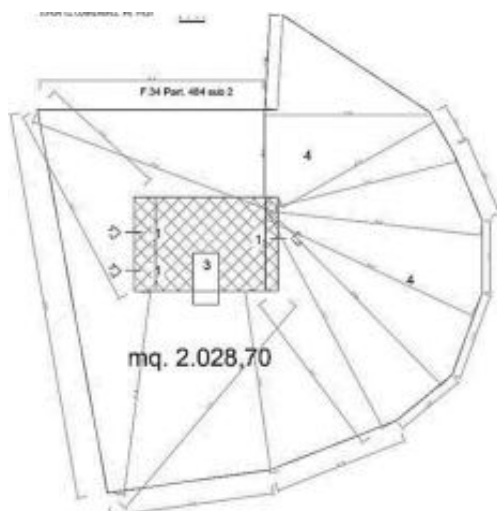
Rispetto alle autorizzazioni concesse dagli organi competenti, risulta un'unica opera difforme, riguardante l'edificio censito con la particella 484. Sul lato sinistro la seconda apertura era priva di infisso, è stata ristretta l'ampiezza e stato inserito un portoncino d'ingresso di colore bianco (foto n. 7).

2. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

2.1. – DESCRIZIONE GENERALE

La proprietà si può raggiungere sia percorrendo la SP Cuprense , a circa 2,6 *chilometri*





dal centro cittadino di Ripatransone e tre *chilometri* al mare. L'edificio rurale al numero civico uno (Part. 484), è stato realizzato tra il 1978 e il 1993 in cemento armato, la tamponatura in mattoni forati con intercapedine, lo stato di conservazione buono. Il manufatto di una forma regolare, costruito su un'area di complessiva di **mq. 2028,70**.

f. 5 – Planimetria generale – CORTE edificio part. 484

2.1.2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare. Di seguito riportiamo la proprietà e i riferimenti catastali degli immobili desunti dall'atto di pignoramento, diritto di piena proprietà dell'immobile degli esecutati:

XXXX XXXX nato a Ripatransone (AP) IL 6 MARZO 1936 Codice Fiscale -----, deceduto 31/12/2021, **XXXX XXXX** nata a Montalto delle Marche (AP), il 21 gennaio 194, Codice Fiscale -----, entrambi residenti a Ripatransone alla contrada Fontursia n. 1. L'edificio censito al foglio 34 part. 484, si sviluppa su tre piani:

piano terra, attività produttiva e commerciale, piano rialzato ufficio, piano P1, abitazione e piano secondo soffitta. Il vano scala collega il primo piano e piano secondo sul fronte principale, il fabbricato è privo di ascensore.

Il piano terra è adibito alla attività commerciale e distribuzione del vino, i locali hanno una altezza m. 4,18. Attualmente e risulta suddiviso in due ambienti, da una parete in cartongesso con una altezza di tre metri separa i due ambienti rendendo indipendenti. La porta di accesso risulta modificata, mentre sul fronte principale troviamo sinistro un garage. Al piano superiore con destinazione residenziale si accede tramite una scala a doppia rampa che collega il primo piano con il secondo piano (soffitta).





f. 6 – edificio part. 484 fronte principale



f. 7 – edificio part. 484 fronte principale

L'edificio censito al foglio 34 part. 59, sub 3, caratterizzato esteriormente da due corpi in aderenza da due corpi in aderenza si sviluppa su tre piani, attualmente l'edificio è dichiarato non usabile come risulta dalla schedatura FAST compilata dalla Protezione Civile e dalla comunicazione sull'esito del sopralluogo FAST dell'Ufficio tecnico del Comune di Ripatransone Prot. 1343 del 2 febbraio 2018 :

- piano terra, caratterizzato da sette ambienti di cui un due ambienti indicati come magazzini, fondaco, tre ambienti indicati come ripostigli e un locale indicato come fondaco
- piano primo, si accede una scala esterna, all'interno dell'abitazione tre ambienti, un forno, una cucina e un ulteriore ambiente e un ripostiglio. Tutti gli ambienti hanno una altezza m. 2,80, il ripostiglio ha un'altezza di m. 2,05
- piano secondo, si accede da una scala interna dal piano primo, caratterizzata da sette ambienti su due livelli con una differenza di quota circa m. 0,50.



f. 8 – edificio part. 59

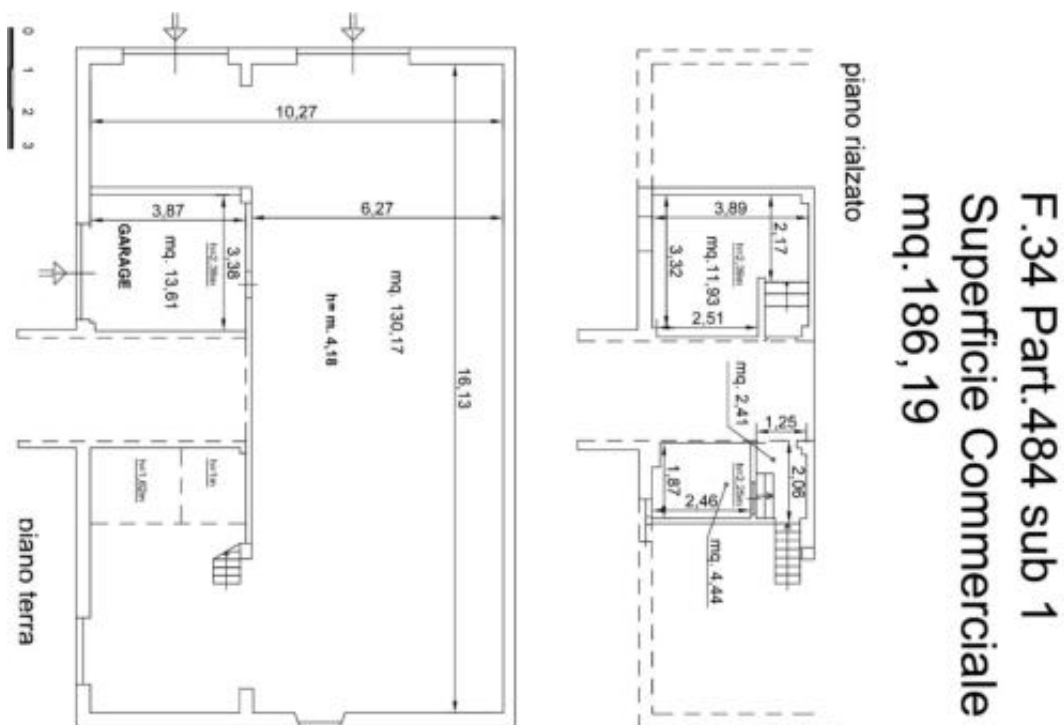


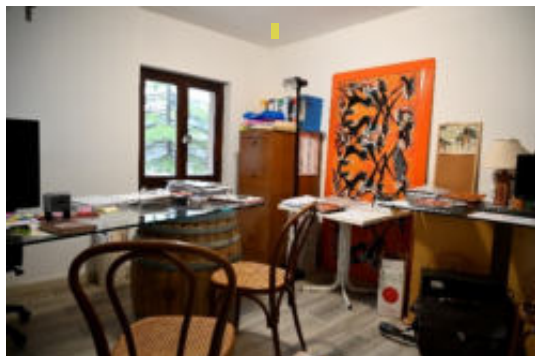
2.2. DESCRIZIONE DEI VANI locali commerciali part. 482 sub 1

A) I locali al piano terra e piano rialzato con destinazione a cantina con stoccaggio vendita di vino imbottigliato portoncino in alluminio di colore bianco non blindato.

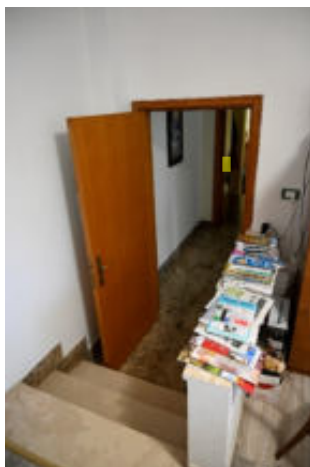
La superficie commerciale mq. 186,19, ripartita al PT mq. 156,94 e il piano rialzato ufficio più servizio mq. 29,25 , le dimensioni :

- *piano terra* con misure utili interne m. 16,35 x 10,27
- *piano rialzato:* *ufficio* con misure utili interne m. 3,89 x 3,27
bagno con misure utili interne m. 2,46 x 1,87

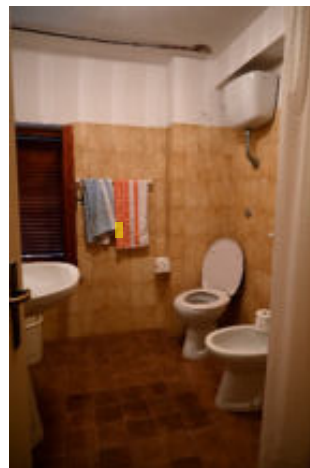




f. 11- ufficio PR



f. 12- scala di accesso PR



f. 13- bagno PR



f. 14 – locale commerciale PT



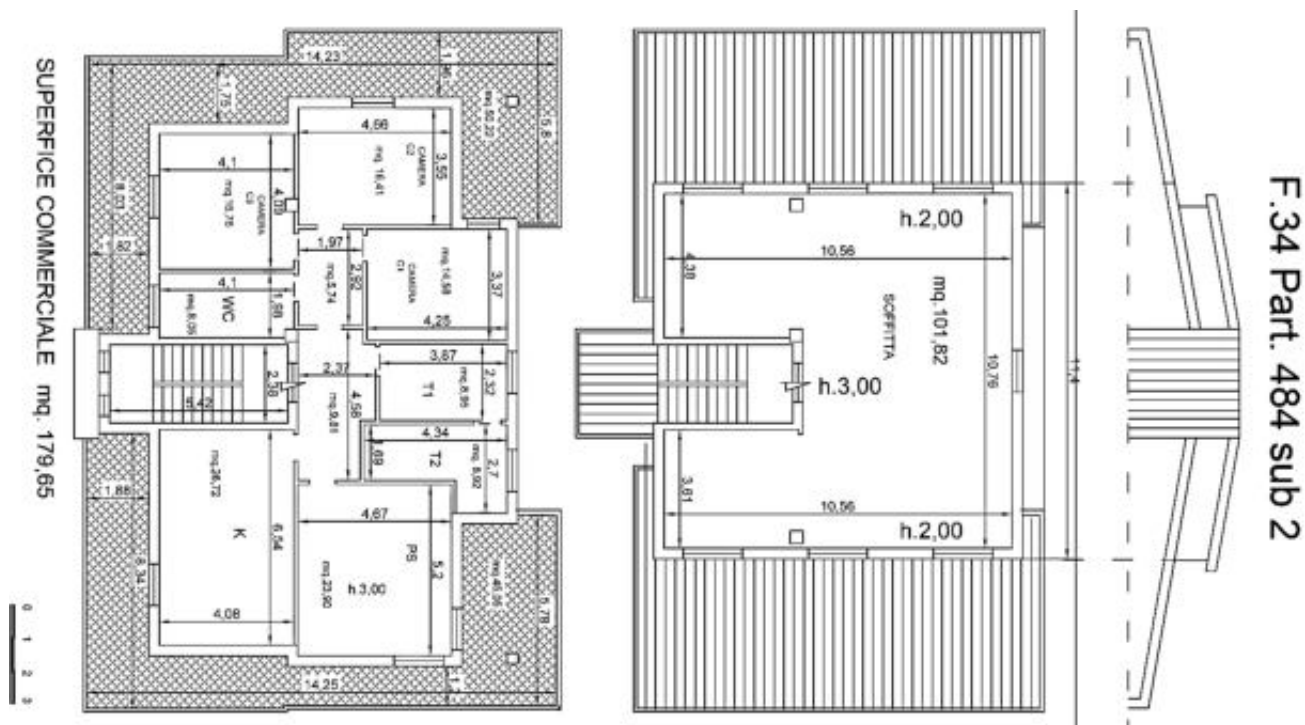
f. 15 – locale commerciale PT



f. 16 – locale stoccaggio delle merci PT

B) locale ad uso garage al piano terra, con ingresso indipendente sul fronte principale, dimensioni 3,87 x 3,30 con una superficie calpestabile di mq. 13,61.





f. 17 – part. 484 P1 P2

2.3 L'APPARTAMENTO SUB 2 - P 1 – P 2

risulta così suddiviso:

A – ingresso -corridoio

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **9,81 m²** (m. 7,49 x m. 1,97), la pavimentazione è in ceramica di colore marrone chiaro, infissi in legno con doppio vetro.

B - Soggiorno

Ambiente di forma rettangolare, con una superficie utile calpestabile di **23,90 m²** (m. 4,67 x m. 5,2), la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro infissi in legno con doppio vetro , la porta finestra in legno da accesso al terrazzo con vista su due fronti di mq 45,05 (3 m x 1 m).

.C - Bagno

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **8,05 m²** (m.



1,98 x m. 4,10), a pavimentazione è in ceramica di colore chiaro infissi in legno con doppio vetro.

D - Camera (C 1)

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di **14,58 m²** (m. 3,37 x m. 4,25), la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro infissi in legno con doppio vetro , la porta finestra in legno da accesso al terrazzo con vista su due fronti di mq 50,22.

E - Camera (C 2)

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di **16,41 m²** (m. 3,55 x m. 4,66), la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro infissi in legno con doppio vetro , la porta finestra in legno da accesso al terrazzo con vista su due fronti di mq 50,22.

F - Camera (C 3)

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di **16,76 m²** (m. 4,09 x m. 4,10), la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro infissi in legno con doppio vetro , la porta finestra in legno da accesso al terrazzo con vista su due fronti di mq 50,22.

H - locali di sgombero T1 e T2 (locali comunicanti).

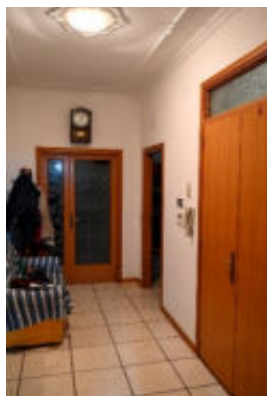
T1 Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di **8,95 m²** (m. 2,32 x m. 4,34), la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro infissi in legno.

T2 Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di **8,92 m²** (m. 2,00± x m. 2,32), la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro infissi in legno.

2.3.1 LOCALE AL PIANO SECONDO

A – SOFFITTA, realizzato in un unico ambiente privo di rifiniture interne, (stato grezzo), gli infissi sono realizzati in legno. superficie utile calpestabile di **101,82 m²** (m. 10,76 x m. 10,56), altezza media m. 2,50.

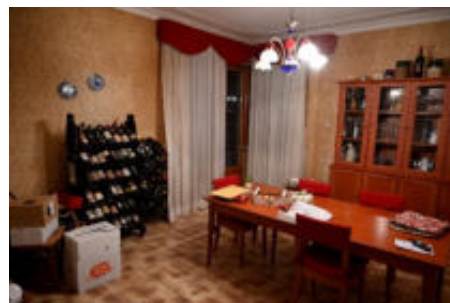




f 18 - ingresso corridoio



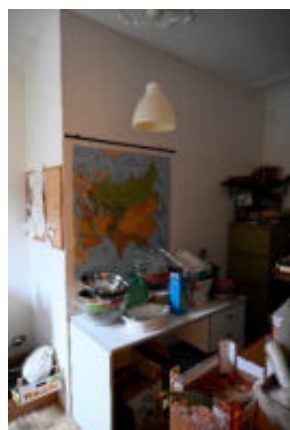
f 19 - cucina



f 20 - pranzo-soggiorno



f 21 - T1



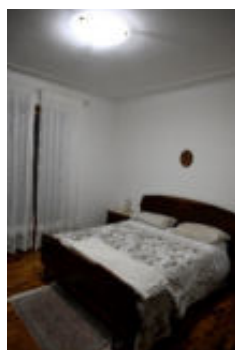
f 22 - T2



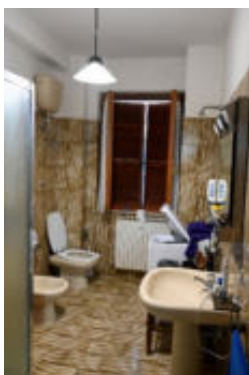
f 23 - camera C1



f 24 -camera C2



f 25-camera C3



f 26-bagno



f 27-soffitta

2.4 EDIFICIO CENSITO F. 34 PART. 59 SUB 3 (edificio inagibile)



L'immobile si sviluppa su tre piani, la parte retrostante risulta pericolante, l'intero edificio non è utilizzabile, come indicato dalla schedatura dell'immobile a cura della Protezione Civile.

Il rilievo è stato molto difficoltoso, comunque siamo riusciti a verificare l'immobile in oggetto.

EDIFICIO A part. 59

PIANO TERRA Superficie Commerciale mq. 170,34

M1 - Magazzino

Ambiente di forma a "L" con una superficie utile calpestabile di circa **58,06 m²** (m. 6,00 $\approx$ x m. 1,59),

M2 - FONDACO

Ambiente di forma rettangolare, con una superficie utile calpestabile di **9,70 m²** (m. 2,41 x m. 4,02).

M3 – ripostiglio

Ambiente di forma rettangolare, con una superficie utile calpestabile di circa **9,98 m²** (m. 2,20 x m. 3,18).

M4 – ripostiglio

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **3,15 m²** (m. 2,2 x m. 2,42).

M5 – ripostiglio

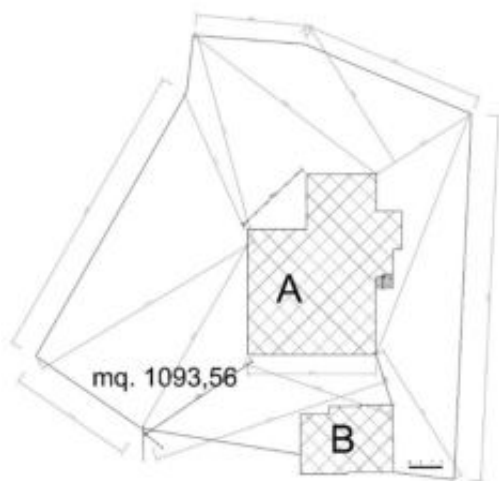
Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **4,32 m²** (m. 3,18 x m. 1,47).

M6 – ripostiglio

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **4,43 m²** (m. 1,80 x m. 2,46).

M6 – magazzino

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **27,09 m²** (m. 5,10 x m. 5,31).



EDIFICIO A part. 59

PIANO PRIMO Superficie Commerciale mq. 58,87

M8 – magazzino

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **27,09 m²** (m. 5,10 x m. 5,31).

M9 – cucina

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **5,99 m²** (m. 1,79 x m. 3,31).

M10 – forno

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **4,30 m²** (m. 1,78 x m. 2,44).

M11– ripostiglio

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **8,17 m²** (m. 3,20 x m. 2,45).

EDIFICIO A part. 59

PIANO SECONDO Superficie Commerciale mq. 157,85

A1– Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **8,17 m²** (m. 3,20 x m. 2,45).

A2– Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **14,46 m²** (m. 3,04 x m. 3,43).

A3– Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **17,09 m²** (m. 4,78 x m. 3,78).

A4– Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **10,93 m²** (m. 4,11 x m. 2,66).

A5– Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **11,09 m²** (m. 2,73 x m. 5,35).

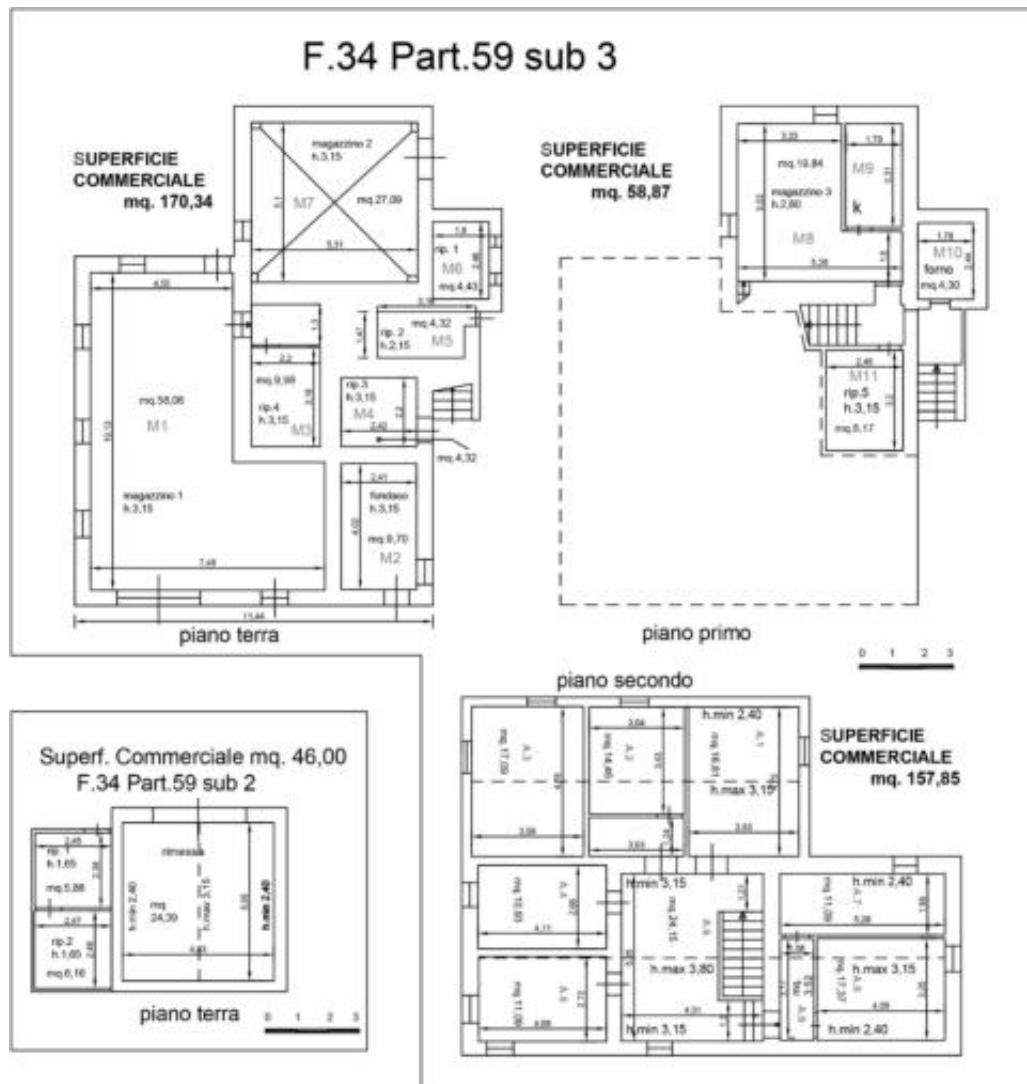
A6– Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **24,15 m²** (m. 4,5 x m. 5,35).

A7- A9 – Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa mq.



11. 09.

A8– Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa 17,37 m² (m. 4,08 x m. 3,25).



2.2.4 EDIFICIO B part. 59

edificio censito f. 34 part. 59 sub 3 PIANO TERRA Superficie Commerciale mq. 46,34 (attualmente edificio inagibile)

B1 – *Ripostiglio 1*, ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa 24,36 m² (m. 2,73 x m. 5,35).

B2 – *ripostiglio*, ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa

1,65 m² (m. 2.45 x m. 2,39).

B3 – Rimessa, ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa 6,16 m² (m. 2.47 x m. 2,49).



f.28 – edif. Part. 59



f.29 – edif. Part. 59



f.30 – edif. Part. 59



f.31 – edif. Part. 59





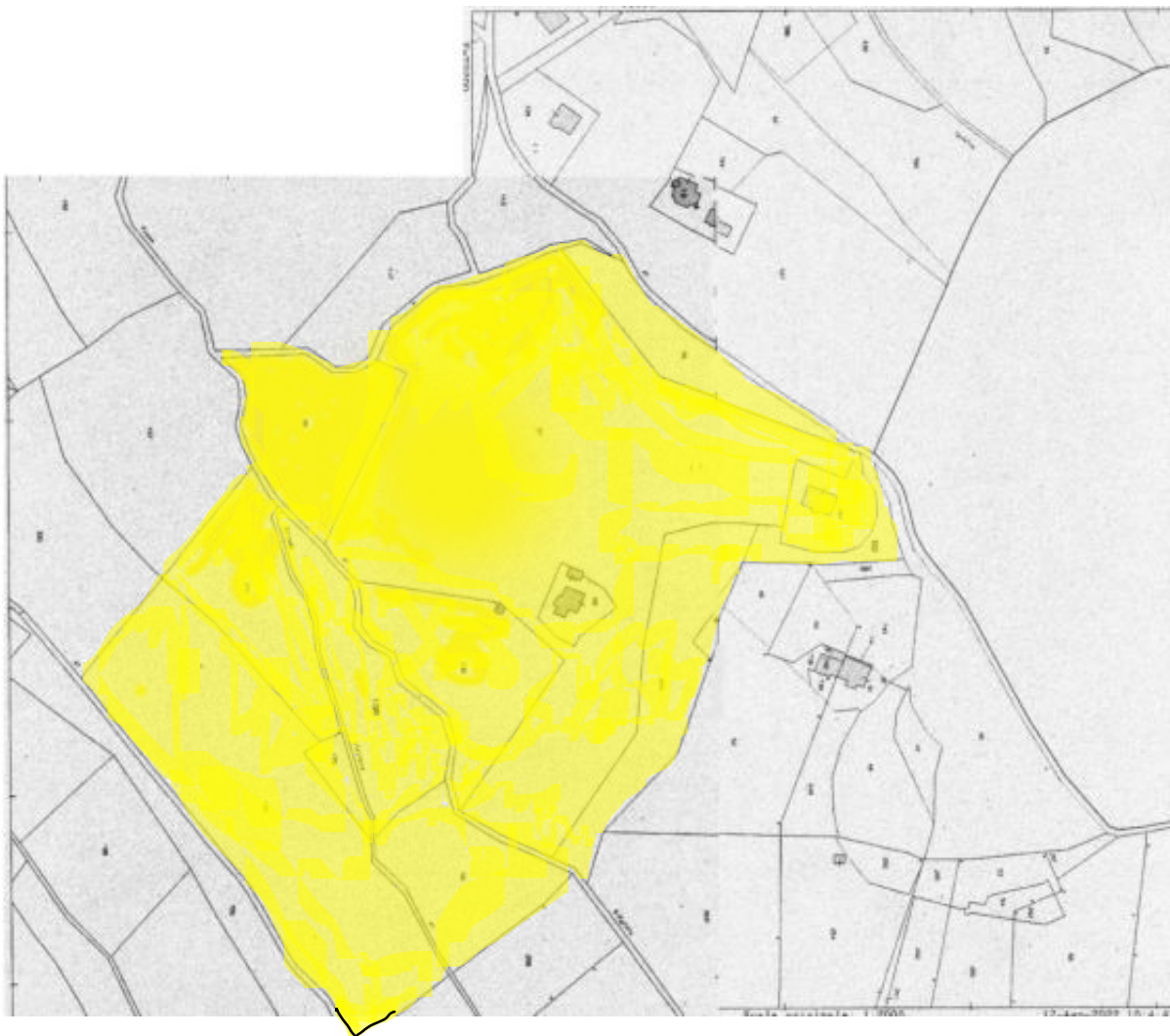
f. 32 – edif. Part. 59 interno PT

2.2.4 TERRENI

I terreni censiti al Catasto Terreni Foglio 34, particelle:

- n. 56 mq. 3.240 == sottostrada (incolto)
- n. 57 mq. 37.211 == vigneto
- n. 58 mq. 5.410 == vigneto
- n. 60 mq. 1.289 == incolto
- n. 158 mq. 5.230 == vigneto
- n. 159 mq. 750 == vigneto
- n. 160 mq. 17.610 == bosco
- n. 161 mq. 5.110 == vigneto
- n. 229 mq. 5.650 == vigneto
- n. 230 mq. 6.170 == vigneto
- n. 234 mq. 5.690 == vigneto
- n. 59 ente urbano mq. 1.060 corte casa colonica





f. 33 –TERRENI part. 56-57-58-60-158 -159-160-161-229-230-234 -59 (ente urbano)

3. INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967

- 1) immobile censiti Sez. U – Foglio 34, particella 484, risulta costruito **successivamente** alla data 2 SETTEMBRE 1967, più precisamente alla fine degli anni '70 e precisamente immobile costruito con progetto approvato in data 20 marzo 1978, con approvazione del progetto 13 maggio del 1978, con



concessione n. 42/78. In data 3 nov. 1978 variante al progetto con concessione n. 95/78, con variazione delle planimetrie e dei prospetti, agibilità riporta la data del 21 settembre 1993. Come risulta dagli atti e dai certificati indicati al successivo punto 4 la costruzione è posteriore al 2 settembre 1967, risulta un'unica opera difforme, sul lato sinistro la seconda apertura era priva di infisso, è stata ristretta l'ampiezza e stato inserito un portoncino d'ingresso di colore bianco (foto n. 7), potrà essere sanata con una CILA.

- 2) **Il fabbricato censito al foglio 34 part. 59** non è databile con esattezza si può presumere che sia stato costruito tra fine XIX secolo e l'inizio del XX secolo, risulta costruito *precedentemente* alla data 2 SETTEMBRE 1967. Non risultano per questo dell'edificio atti e/o certificati indicati al successivo punto 4 la costruzione è posteriore al 2 settembre 1967, non risultano difformità rispetto planimetrie catastali.

4 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA

4.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Ripatransone (AP), **immobile censiti Sez. U – Foglio 34, particella 484**, risulta costruito fine degli anni '70 e precisamente immobile costruito con progetto approvato in data 20 marzo 1978, con approvazione del progetto 13 maggio del 1978, con concessione n. 42/78. In data 3 nov. 1978 variante al progetto con concessione n. 95/78, con variazione delle planimetrie e dei prospetti, agibilità riporta la data del 21 settembre 1993. risulta un'unica opera difforme, sul lato sinistro la seconda apertura era priva di infisso, è stata ristretta l'ampiezza e stato inserito un portoncino d'ingresso di colore bianco (foto n. 7), potrà essere sanata con una CILA. Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Ripatransone (AP), **immobile censiti Sez. U – Foglio 34, particella 59**, non è databile con esattezza si può presumere che sia stato costruito tra fine XIX secolo e l'inizio del XX secolo, non risultano difformità difformità rispetto alle planimetrie catastali attuali, (non risultano presso l'Agenzia del Territorio planimetrie storiche dell'edificio).



4.2 – PROVVEDIMENTO DI AGIBILITÀ

- a. **immobile censiti Sez. U – Foglio 34, particella 484**, agli atti del Comune di Ripatransone (AP) risulta l'autorizzazione agibilità riporta la data del 21 settembre 1993.
- b. **immobile censiti Sez. U – Foglio 34, particella 59**, agli atti del Comune di Ripatransone (AP) non risulta l'autorizzazione agibilità non è databile con esattezza si può presumere che sia stato costruito tra fine XIX secolo e l'inizio del XX secolo, non risultano difformità rispetto alle planimetrie catastali attuali, (non risultano presso l'Agenzia del Territorio planimetrie storiche dell'edificio).

5 STATO DI POSSESSO

Il titolo di possesso dell'edificio risulta I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare. Di seguito riportiamo la proprietà e i riferimenti catastali degli immobili desunti dall'atto di pignoramento, diritto di piena proprietà dell'immobile degli esecutati:

XXXX XXXX nato a Ripatransone (AP) IL 6 MARZO 1936 Codice Fiscale -----, deceduto 31/12/2021, **XXXX XXXX** nata a Montalto delle Marche (AP), il 21 gennaio 194, Codice Fiscale -----, entrambi residenti a Ripatransone alla contrada Fontursia n. 1.

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

6.1 - DOMANDE GIUDIZIALI ED ALTRE TRASCRIZIONI:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri aggiuntivi

- **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**
non risultano
- **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**
non risultano
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**
non risultano



- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della proprietà al coniuge:**
non risultano.

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

Per quanto concerne lo storico relativo all'iscrizione ipotecaria dal 19/04/1991 con aggiornamento effettuato in data 26/03/2021

6.2 DIFFORMITÀ CATASTALI

A. RESIDENZIALI:

PART. 484 – È state apportate una variazione planimetriche successiva al 01/10/1991: modifica di una apertura al piano terra sul lato sinistro (parete ovest dell'edificio - foto n. 6).

PART. 59 – Non sono state apportate variazioni planimetriche successiva al 10/06/2009, data dell'ultimo deposito planimetrico catastale.

B. TERRENI:

PART. 56-57-58-60-158-159-160-161-229-230-234 - Non sono state apportate variazioni planimetriche successiva al 10/06/2009, data dell'ultimo deposito planimetrico catastale.

CAP 7 STIMA DELL'IMMOBILE

7.1 CRITERI DI STIMA (Edifici: Cat. A/3 – Cat. D/10)

Il valore di un edificio si può esprimere con il prezzo al quale si può effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o di offerenti. Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia: stima secondo le indicazioni di mercato

7.2 STIMA SECONDO LE INDICAZIONI DI MERCATO.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.



Per la stima secondo le indicazioni di mercato viene valutata la richiesta di immobili. Tale condizione sussiste laddove nella zona siano presenti servizi importanti e collegamenti adeguati; occorre poi prendere in considerazione il periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

7.3 FONTI DI INFORMAZIONE E CRITERI DI STIMA

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona di riferimento, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso la Borsa Immobiliare dell'Adriatico, dati OMI e indagine diretta presso le maggiori Agenzie Immobiliari, sia quelle residenti nel comune di Ripatransone, sia quelle dei Comuni limitrofi.

7.4 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La sola documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ripatransone (AP), sarebbe stato insufficiente per una corretta valutazione della proprietà.

I criteri generali di stima degli immobili non residenziali, dove il valore venale in comune o come usualmente si dice, il "più probabile valore di mercato", ossia, quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello del cosiddetto "metodo moltiplicativo": una variante del metodo additivo che fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima. Tuttavia, in questo caso viene considerato il valore medio. Mentre per l'edificio censito al foglio 34 particella 59, si adottato il criterio di stima del valore di trasformazione.

7.4.1 STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE (PART. 59)

Il fabbricato censito al foglio n. 34 part. 59, risulta di fatto inagibile, anche in assenza documenti ufficiali che ne attestino il suo stato di precarietà statica. L'edificio presenta lesioni alle murature portanti, avvallamenti dei solai (di interpiano e di copertura), nonché il cedimento di alcune pareti di controventatura. Quindi il criterio di stima più attendibile è il suo valore di trasformazione.



Nel processo valutativo si sono considerati i seguenti costi:

- la demolizione,
- la realizzazione dell'opera,
- le urbanizzazioni primarie,
- le spese tecniche e l'utile dell'impresa.

Considerando poi il prezzo di vendita, ovvero il prezzo che gli acquirenti sono disposti a pagare in un mercato di libera contrattazione.

A partire da valori stimati e mediati attraverso dati provenienti dalle Agenzie Immobiliari e confermati dagli accertamenti effettuati dall'Agenzia delle Entrate, oltre che da atti notarili è stato possibile stabilire che il potere d'acquisto riconduce ad un valore degli appartamenti come valore massimo praticato intorno ai 1.200,00 €/mq. mentre locali produttivi il valore massimo attorno ai 455,00 €/mq. in funzione della situazione economica attuale.

Nel considerare sia la superficie, sia il volume edificabile corrispondente al solo volume attuale, trascurando – LR 01/12/2022, n. 26 (Piano casa), in scadenza il 31 dicembre del 2024 nelle Marche.

Il bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il “prodotto edilizio”; ovvero se si esprime con:

V_a = Valore dell'area

C_p = Costo di produzione (Σ costi necessari all'edificazione)

U_i = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

V_r = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

si può affermare che:

$V_a = V_r - (C_p + U_i)$

Ovvero, il valore dell'area è dato dal “Valore del prodotto finito (edificio)” detratti “tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)” ivi compreso l'Utile d'Impresa.

Tale relazione esprime, in sintesi, il criterio del valore di trasformazione di un bene economico; in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore, nonché da altri dati tecnici noti) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i “prezzi di vendita del costruito”.



In particolare, per quanto concerne l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito si sono riscontrati determinati dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e dalle altre voci che concorrono all'intera operazione edificatoria. Per una lettura omogenea di tali elementi, i relativi valori sono stati rapportati in percentuale al Valore di realizzo (o di vendita), posto lo stesso pari al 100%, così riassumibili:

Cp = Costi di produzione :

- costo di costruzione dell'edificio = 40-43 % di Vr
- spese tecniche = 2-3 % di Vr
- oneri di urbanizzazione = 5,5-6,5 % di Vr
- utile d'impresa = 20-25 % di Vr
- pubblicità immobiliare = 1,5-2 % di Vr
- oneri finanziari = 4-6 % di Vr

Da ciò ne discende che, considerando le percentuali precedentemente elencate relative ai costi sostenuti per la realizzazione dell'opera si otterrà:

demolizione dell'edificio pari a 26,00 €/mc

- un costo di costruzione dell'edificio pari a 222.17 €/mc
- spese tecniche pari a 15.50 €/mc
- oneri di urbanizzazione pari a 33.58 €/mc
- utile d'impresa pari a 129.17 €/mc
- pubblicità immobiliare pari a 10.33 €/mc
- oneri finanziari pari a 31.00 €/mc

per un valore complessivo del costo di produzione dell'edificio pari a **467.75 €/mc.**

Considerato che il valore complessivo di vendita è stimato, sulla base delle indagini precedentemente menzionate, pari a **516.00 €/mc**, ne deriva che il valore del suolo per la realizzazione della volumetria da assegnare **€/mq 62,100.**

7.4.2 STIMA SECONDO LE INDICAZIONI DI MERCATO (EDIFICIO PART. 484)

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è indispensabile che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti,



per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per il pregio storico e artistico dell'edificio.

7.5 COEFFICIENTI E CRITERI DI VALUTAZIONE

7.5.1 STATO DI CONSERVAZIONE

Manutenzione dell'immobile i coefficienti in allora individuati erano i seguenti:

Coefficiente **1,00** se lo stato è normale;

Coefficiente **0,80** se lo stato è mediocre;

Coefficiente **0,60** se lo stato è scadente.

In relazione alla visuale i coefficienti in allora individuati erano i seguenti coefficienti :

Elemento naturale predominante 1,10

Panoramicità generale 1,15

Elemento artificiale predominante 1,00

7.5.2. DI FRUIZIONE DIRETTA

Parco o verde fruibile nella zona 1,05

Scorci caratteristici ambientali 1,20

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Sebbene il principio posto alla base dei criteri di valutazione sopra riportati risulti tuttora valido e applicabile, le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell'andamento del mercato immobiliare, suggeriscono di non applicarli pedissequamente. Nel tempo, la dottrina estimativa è intervenuta proponendo quotazioni immobiliari che di fatto rispondono egregiamente a moltissimi dei coefficienti di differenziazione in allora individuati dalla L. 392/78. Attualmente, le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono la precisione della microzona catastale o, addirittura,



della strada in esame. Tale abbondanza di dati semplifica il lavoro dell'estimatore. Affidarsi al valore del quartiere o della via, indubbiamente facilita di molto la suddetta valutazione. Tuttavia, esistono peculiarità o, meglio, caratteristiche intrinseche e/o estrinseche che i borsini immobiliari non riescono ancora a prendere adeguatamente in considerazione. Per ritornare alla definizione di unicità del bene occorre quindi evidenziare la necessità di plasmare ulteriormente ogni individuato, donando al dato definitivo tutte le considerazioni e riflessioni che il bene in esame merita.

7.5.3 COEFFICIENTI ENERGETICI

Coefficienti di differenziazione in funzione delle classi energetiche.

La Classe Energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore. Attualmente sono definite 10 classi energetiche, dalla A⁺ alla G; la classificazione dell'immobile avviene in base al suo consumo energetico (Allegato 9). Gli edifici in classe energetica A sono oggi lo standard minimo per le nuove costruzioni. I consumi si misurano in Kilowattora per metro quadrato all'anno (Kwh/m2a).

Si tiene conto della situazione tecnologica attuale e dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso una maggiore efficienza energetica degli edifici di nuova realizzazione. Per questo motivo, le quotazioni degli immobili di nuova costruzione, di qualsiasi tipologia essi siano, sono classificate in classe energetica A.

CLASSE DI MERITO E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE		
Classe A ⁺	min +80 Euro/mq	max +150 Euro/mq
Classe A	0	0
Classe B	min -80 Euro/mq	max +150 Euro/mq
Classe C	min -160 Euro/mq	max -200 Euro/mq
Classe D	min -210 Euro/mq	max -250 Euro/mq
Classe E	min -260 Euro/mq	min -300 Euro/mq
Classe F	min -310 Euro/mq	min -350 Euro/mq
Classe G	min -360 Euro/mq	min -400 Euro/mq

F 33 – classe energetica



Dal calcolo della prestazione energetica dell'edificio è emerso che l'appartamento oggetto di stima risulta appartenere alla **classe F di merito**.

7.5.4 COEFFICIENTI DI VETUSTÀ

Vetustà delle costruzioni, degl'impianti e dei macchinari infissi al suolo.

Per vetustà si deve intendersi il numero di anni intercorsi tra la realizzazione dei singoli fabbricati e/o la installazione degli impianti stabilmente infissi in rapporto agli ultimi bienni. Nell'attività estimativa di immobili a destinazione speciale e particolare si possono presentare due diverse casistiche:

1. Immobili costruiti in epoca anteriore rispetto a quella censuaria di riferimento.
2. Immobili costruiti o ristrutturati in epoca posteriore rispetto a quella censuaria di riferimento.

In relazione alla “vetustà” e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni, il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile è stabilito dalla seguente tabella:

COEFFICIENTI DI VETUSTÀ			
Anno	coeff.	Anno	coeff.
1	0,990	24	0,805
2	0,980	25	0,800
3	0,970	26	0,795
4	0,960	27	0,790
5	0,950	28	0,785
6	0,940	29	0,780
7	0,930	30	0,775
8	0,920	31	0,770
9	0,910	32	0,765
10	0,900	33	0,760
11	0,890	34	0,755
12	0,880	35	0,750
13	0,870	36	0,745
14	0,860	37	0,740
15	0,850	38	0,735
16	0,845	39	0,730
17	0,840	40	0,725
18	0,835	41	0,720
19	0,830	42	0,710
20	0,825	43	0,710
21	0,820	44	0,700
22	0,815	45	0,700
23	0,810		

In relazione allo “*stato di conservazione*” e manutenzione dell'immobile i coefficienti in allora individuati erano i seguenti:



Coefficiente **1,00** se lo stato è normale;

Coefficiente **0,80** se lo stato è mediocre;

Coefficiente **0,60** se lo stato è scadente.

7.6 VALUTAZIONE ALLA DATA DELLA MASSA

Pur nell'ambito del processo di ordinarietà della stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Da ciò abbiamo considerato nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.

Tali componenti sono i coefficienti di differenziazione e i numeri moltiplicatori; essi permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. I presupposti che hanno generato la scelta dei coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Per quanto concerne "la tipologia", la legge individua i coefficienti in relazione alla categoria catastale, proponendo quindi la sotto riportata tabella:

- 1.10 per le abitazioni di tipo civile (A/3);

In merito alla "classe demografica dei comuni" la sottoelencata tabella:

- 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- Per quanto concerne il "livello di piano" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individua i seguenti coefficienti:

- a) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- b) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;



In relazione alla "vetustà" e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

In relazione allo "stato di conservazione" e manutenzione dell'immobile i coefficienti in allora individuati erano i seguenti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;

In relazione alla visuale i coefficienti individuati sono i seguenti:

Elemento naturale predominante 1,10

Di fruizione diretta

Scorci caratteristici ambientali

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento; nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.



TABELLA DELLE VALORIZZAZIONI		
	INDICATORI	RIPATRANSONE
		App. PT
	UBICAZIONE	1
	CAT. CATASTALE	1,2
	CLASSE DEMOGR.	0,8
	LIVELLO DI PIANO PIANO PRIMO	1
	STATO DI CONSERVAZIONE	0,9
	vetusta	0,7
	VISUALE	1,1
	Panoramicità generale	1,3
	fruizione diretta	1,1
	scorci caratteristici	1
	ambientali	
	impianti	0,6
	TOTALE	0,71

COEFF. PER MAGAZZINI, LABORATORI	
Magazzini e laboratori al piano terreno o rialzato	0.90
Depositi spp al piano terreno o rialzato	0.65
Magazzini e laboratori seminterrati con accesso carraio	0.88
Depositi spp seminterrati con accesso carraio	0.60
Magazzini e laboratori seminterrati con accesso solo da scala	0.67
Depositi spp seminterrati con accesso solo da scala	0.45
Magazzini e laboratori interrati con aria condizionata	0.70
Depositi spp interrati con aria condizionata	0.35
<i>I coeff. per magazzini, laboratori depositi senza permanenza di persone si applicano alle quotazioni medie delle abitazioni nuove</i>	

34- Coefficienti di Valorizzazione

7.6 STIMA SECONDO LE INDICAZIONI DI MERCATO

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è indispensabile che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona.

7.7 VALUTAZIONE ALLA DATA DELLA MASSA

Pur nell'ambito del processo di ordinarietà della stima, occorre evidenziare

come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, *"pezzo unico e singolare"*.



Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e della unità immobiliare produttive oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili. La formulazione di un giudizio di valore, è stato svolto secondo in tre distinti momenti:

- Individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- Scelta di uno o più procedimenti di stima;
- Individuazione di dati elementari reali e di dati ipotetici.

Il giudizio emerge dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato. Viene quindi utilizzato, al fine di determinare un valore di mercato ipotizzabile come il più probabile valore di mercato, (metodo estimale comparativo). Si adotta questo procedimento fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile è influenzato dalle sue specifiche caratteristiche, in misura che, essa dipende dall'apprezzamento del mercato per ogni peculiarità degli immobili. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del peso della specifica caratteristica. I pesi adottati per le diverse caratteristiche del bene sono dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica. La determinazione del valore, come si è detto, avviene attraverso la comparazione, da un lato, dell'immobile oggetto della stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e, dall'altro, un campione di dati economici rilevati dal mercato, in maniera diretta o indiretta, con le indagini di mercato effettuate. Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione. Con riferimento ad unità immobiliari a destinazione settore primario (agricoltura), come quella in esame, le caratteristiche principali esaminate sono:

- caratteristiche dell'edificio;
- localizzazione di dettaglio;
- tipologia edilizia;
- stato manutentivo dell'edificio;
- caratteristiche dell'unità immobiliare produttiva;



- superficie commerciale ragguagliata;
- dotazione ed efficienza degli impianti;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare.

7.7.1 CRITERIO DI VALUTAZIONE - Part. 59

L'edificio attualmente dispone dei requisiti di inagibilità, come risulta dalla scheda compilata dalla Protezione Civile in cui si evince che l'edificio non è utilizzabile. (foto 28-29-30-31-32). Si ritiene opportuno valutare la sola superficie edificabile per mc/mq ricavabile dal volume del fabbricato.

7.8 VALUTAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

Il valore dei beni immobili dipende dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci. I primi concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame. Per i beni rurali i principali caratteri sono:

Fattori estrinseci

- i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
- i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- i caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);



- i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

Fattori intrinseci

- la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- la superficie;
- la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica; -presenza di acqua nel sottosuolo sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale;
- presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale) presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- indirizzo produttivo e ordinamento colturale;
- presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio seguendo un metodo comparativo dei terreni agricoli di proprietà degli esecutari in zone similari. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è indispensabile che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili (in questo caso terreni), confrontando diverse aree del territorio comunale di Ripatransone



i valori ottenuti dei terreni catastale e dei terreni agricoli per compravendita, è stata confrontato il prezzo medio di mercato, con il valore che si ottiene rivalutando reddito dominicale del 25%, e moltiplicandolo con la costante t numerica (n) = 90.

7.9 STIMA DELL'IMMOBILE

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: RIPATRANSONE

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	1,6	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1200	L	2,7	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	1000	L	2,3	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	680	L	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	300	400	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1200	L	2,7	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	550	800	L	1,6	2,3	L

f. 33 – valori OMI – residenziale

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: RIPATRANSONE

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1 **Microzona catastale n.:** 1 **Destinazione:** Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max
fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole.	Ottimo	325	455	L	1,8	2,5
fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole.	NORMALE	245	446	L	1,4	1,8

f. 34 – valori OMI – produttivo

ATTIVITA' PRODUTTIVA MAGAZZINI		
VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
205,00 €/mq	287,00 €/mq	369,00 €/mq

f. 35 valori mercato - Attività PRODUTTIVA

RESIDENZIALE		
VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
546,00 €/mq	681,00 €/mq	816,00 €/mq

f. 36 valori mercato - residenziale

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici



PARTICELLA 484	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente ragguaglio	di m ²	TOTALE m ²
PIANO TERRA D/10	186,19	186,19	1		186,19
APPART. P1	179,65	179,65	100%		179,65
TERRAZZO	95,27		(25X35%) + ((95,27 25)* 10%		14,75
SOFFITTA	101,82	101,82	20%		20,364
CORTE	2.028,70	2.028,70	mq25*10%+ ((2028,70-25)*2%)		42,57
TOTALE					257,33

PARTICELLA 59	Superficie lorda	Superficie lorda commerciale	Coefficiente di ragguaglio	TOTALE mq.	mc
PIANO TERRA	216,34	216,34	100%	216,34	
PIANO PRIMO	58,87	58,87	100%	58,87	
PIANO SECONDO	157,85	157,85	100%	157,85	
corte	1.083,16				
TOTALE				mq 433,06	1.187,93

f. 36 Calcolo delle Superfici - part. 484 part. 59

TERRENI F.34	Superficie lorda m ²	RD	RA	CONTINUAZIONE	TOTALE m ²
part. 56	3240,00	9,2	8,3	V	3240,00
part. 57	37.211,00	163,35	13,97	V	37.211,00
part. 58	5.410,00	15,37	13,97		5.410,00
part. 60	500,00	1,87	2,19	U	1.290,00
part. 60	790,00	2,24	2,04	V	
part. 158	5.230,00	14,86	13,5	V	5.230,00
part. 159	750,00	3,28	3,49	V	750,00
part. 160	16.792,00	13,88	52	B	17.610,00
part. 160	818,00	0,3	0,17	P	
part. 161	5.110,00	43,55	35,63	F	5.110,00
part. 229	5.650,00	0,26	24,65	S	5.650,00
part. 230	6.170,00	38,24	35,05	V	6.170,00
part.234	4.900,00	30,37	27,84	V	5.690,00
part.234	790,00	2,45	3,88	S	

f. 37 Calcolo delle Superfici - Terreni



7.9.1 IMMOBILE part. 484

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti presenti nell'area del Comune di Ripatransone classificata come Zona R.1 è compreso tra 900,00 €/m² e 1.200,00 €/m² per quando riguarda l'indagine di mercato compiuta tra le agenzie immobiliari sia Ripatransone la compravendita e tra 546,00 €/m² valore minimo e 816,00 €/m² valore massimo.

Ho ritenuto opportuno scegliere il **valore medio pari a €/m² 826,60**, come prezzo medio di vendita appartamento residenziale al piano primo, il valore medio andrà ponderato con i coefficienti di valorizzazione.

Le condizioni dell'intero edificio residenziale risultano essere discrete, l'unità immobiliare è collocata in una zona fuori del centro abitato in contrada Fontursia, i collegamenti stradali di cui usufruisce possono renderlo discretamente appetibile.

Il piano terra è adibito alla attività commerciale e distribuzione del vino, i locali hanno una altezza m. 4,18. Attualmente e risulta suddiviso in due ambienti, da una parete in cartongesso con una altezza di tre metri separa i due ambienti rendendo indipendenti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti presenti nell'area del Comune di Ripatransone classificata come Zona R.1 è compreso tra 325 €/m² e 425 €/m² per quando riguarda l'indagine di mercato compiuta tra le agenzie immobiliari sia Ripatransone e Comuni limitrofi la compravendita e tra 287,00 €/m² valore minimo e 369,00 €/m² valore massimo.

Ho ritenuto opportuno scegliere il **valore medio pari a €/m² 351,60**, come prezzo medio di vendita dei locali al piano terra, il valore medio andrà ponderato con i coefficienti di valorizzazione.

7.9.2 IMMOBILE - part. 59

Considerando che il fabbricato censito al foglio n. 34 part. 59, risulta inagibile, il criterio di stima più attendibile è il suo valore di trasformazione. Nel processo valutativo si sono considerati la demolizione, - la realizzazione dell'opera, le urbanizzazioni primarie, le spese tecniche e l'utile dell'impresa.

Il bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene in particolare, un valore complessivo del costo di produzione dell'edificio pari a **467.75 €/mc.** Considerato che il



valore complessivo di vendita è stimato, sulla base delle indagini precedentemente menzionate, pari a **516.00 €/mc**, ne deriva che il valore del suolo per la realizzazione della volumetria da assegnare si può valutare **€/mq 62,10**.

	SUPERFICIE LORDA	COEFF. RAGGUAGL	totale mq	VALORE MEDIO	QUOTAZ. ENERGETICA		COEFF. VALORIZZ.	TOTALE QUOTAZ.		TOTALE	FACILITA' D'USO	TOTALE
IMMOBILE F.34 PART.. 484	mq.	mq		(€/mq)	(€/mq)			(€/mq)	(€/mq)			
LOCALI PT	186,19	100%	186,19	361,60 €		361,60 €	0,9	325,44 €	60.593,67 €	5%		63.623,36 €
APPART. P1 -	257,33	100%	257,33	826,60 €	-310,00 €	516,60 €	0,71	366,79 €	94.385,04 €	5%		99.104,29 €
IMMOBILE F.34 PART.. 59	1093,56	100%	1093,56	62,10 €					67.910,08 €			67.910,08 €
									TOTALE			233.962,15 €

f. 38 – prospetto di valorizzazione degli immobili residenziali

7.9.3 TERRENI

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio seguendo un metodo comparativo tra i terreni agricoli di proprietà degli esecutati e terreni in zone simili.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è indispensabile che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili (in questo caso terreni), confrontando diverse aree del territorio comunale di Ripatransone

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio seguendo un metodo comparativo tra i terreni agricoli di proprietà degli esecutati e terreni in zone simili. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è indispensabile che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili (in questo caso terreni), confrontando diverse aree del territorio comunale di Ripatransone

Il valore ottenuto come il prezzo medio di mercato, è stato confrontato con il valore rivalutato del reddito dominicale del 25%, e moltiplicato con la costante t numerica (n) = 90.



F. 38 - Prospetto di valorizzazione - Terreni

TERRENI F.34	Superficie lorda	RD	RA	COLTIVAZI ONE	TOTALE	€/m2	VALORE
	m²				m²		
part. 56	3.240,00	9,2	8,3	V	3240,00	3,20 €	10.368,00 €
part. 57	37.211,00	163,35	13,97	V	37.211,00	3,20 €	119.075,20 €
part. 58	5.410,00	15,37	13,97	V	5.410,00	3,20 €	17.312,00 €
part. 60	500,00	1,87	2,19	U	1.290,00	2,93 €	3.993,00 €
part. 60	790,00	2,24	2,04	V		3,20 €	
part. 158	5.230,00	14,86	13,5	V	5.230,00	3,20 €	16.736,00 €
part. 159	750,00	3,28	3,49	V	750,00	3,20 €	2.400,00 €
part. 160	16.792,00	13,88	52	B	17.610,00	0,42 €	9.669,00 €
part. 160	818,00	0,3	0,17	P		3,20 €	
part. 161	5.110,00	43,55	35,63	F	5.110,00	3,40 €	17.374,00 €
part. 229	657,00	0,26	24,65	U	5.659,00	5,00 €	18.018,00 €
part. 229	2.100,00	38,24	35,05	V		3,20 €	
part. 229	2.893,00	30,37	27,84	S Irr A		2,77 €	
part. 230	6.170,00	2,45	3,88	V	6.170,00	3,20 €	19.744,00 €
part.234	4.900,00			V	5.690,00	3,20 €	17.394,30 €
part.234	790,00			S		2,17 €	
						TOTALE	242.414,50 €

F. 38 - Prospetto di valorizzazione - Terreni

Infine, considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %, all'interno del quale può rientrare la spesa per la variazione catastale.

Foglio 34 particella 484 sub 1 - magazzino	
VALORE DELLE PROPRIETA'	€ 63.623,36
Valore di stima (cifra tonda)	€ 63.600,00 Euro
Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %.	
<u>IL VALORE FINALE DI STIMA È PERTANTO PARI A € 60.420,00.</u>	



Foglio 34 particella 484 sub 2 - app, P1	
VALORE DELLE PROPRIETA'	€ 99.104,29
Valore di stima (cifra tonda)	€ 99.100,00 Euro
Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %.	
<u>IL VALORE FINALE DI STIMA È PERTANTO PARI A € 94.145,00.</u>	
Foglio 34 particella 59 sub 2 – lotto do terreno edificabile (DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE)	
VALORE DELLE PROPRIETA'	€ 67.910,00
Valore di stima (cifra tonda)	€ 67.900,00
Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %.	
<u>IL VALORE FINALE DI STIMA È PERTANTO PARI A € 64.500,00.</u>	

F. 39 – sintesi del valore degli immobili Residenziali

	TERRENI Foglio 34 particelle 56-57-58-60-158-159-160-161-229 230-234
– part. 56 Vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 10.368,00 Valore di stima (cifra tonda) € 10.300,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 9.785,00</u>
– part. 57 Vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 119.075,20 Valore di stima (cifra tonda) € 119.000,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 113.050,00</u>
– part. 58 Vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 17.312,00 Valore di stima (cifra tonda) € 17.300,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 16.435,00</u>
– part. 60 Uliveto - Vignato	VALORE DELLE PROPRIETA' € 3.993,00 Valore di stima (cifra tonda) € 3.900,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 3.700,00</u>
– part. 158 Vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 16.736,00 Valore di stima (cifra tonda) € 16.700,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 15.800,00</u>
– part. 159 Vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 2.400,00 Valore di stima (cifra tonda) € 2.400,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 2.280,00</u>
– part. 160	VALORE DELLE PROPRIETA' € 9.669,00 Valore di stima (cifra tonda) € 9.600,00



Bosco - Prato	Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 9.120,00</u>
– part. 161 Frutteto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 17.374,00 Valore di stima (cifra tonda) € 17.300,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 16.435,00</u>
– part. 229 Uliveto Vigneto Sem. Arb. Irr.	VALORE DELLE PROPRIETA' € 18.018,00 Valore di stima (cifra tonda) € 18.000,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 17.100,00</u>
– part. 230 vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 19.744,00 Valore di stima (cifra tonda) € 19.700,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 18.715,00</u>
– part. 234 seminativo	VALORE DELLE PROPRIETA' € 17.394,30 Valore di stima (cifra tonda) € 17.300,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 16.435,00</u>

F. 40 – sintesi del valore degli immobili Terreni

8. FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

GIUDIZIO è divisibile nei seguenti lotti:

LOTTO A	Foglio 34 particella 484 sub 1 - magazzino
VALORE DELLE PROPRIETA' € 63.623,36 Valore di stima (cifra tonda) € 63.600,00 Euro Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE DI STIMA È PERTANTO PARI A € 60.420,00.</u>	
LOTTO B	Foglio 34 particella 484 sub 2 - app, P1
VALORE DELLE PROPRIETA' € 99.104,29 Valore di stima (cifra tonda) € 99.100,00 Euro Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE DI STIMA È PERTANTO PARI A € 94.145,00.</u>	
LOTTO C	Foglio 34 particella 59 sub 2 – lotto do terreno edificabile (DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE)
VALORE DELLE PROPRIETA' € 67.910,00 Valore di stima (cifra tonda) € 67.900,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE DI STIMA È PERTANTO PARI A € 64.500,00.</u>	

F. 41 - LOTTI – RESIDENZIALI



LOTTO E	TERRENI Foglio 34 particelle 56-57-58-60-158-159-160-161-229 230-234
LOTTO 1 – part. 56 Vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 10.368,00 Valore di stima (cifra tonda) € 10.300,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 9.785,00</u>
LOTTO 2 – part. 57 Vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 119.075,20 Valore di stima (cifra tonda) € 119.000,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 113.050,00</u>
LOTTO 3 – part. 58 Vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 17.312,00 Valore di stima (cifra tonda) € 17.300,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 16.435,00</u>
LOTTO 4 – part. 60 Uliveto - Vignato	VALORE DELLE PROPRIETA' € 3.993,00 Valore di stima (cifra tonda) € 3.900,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 3.700,00</u>
LOTTO 5 – part. 158 Vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 16.736,00 Valore di stima (cifra tonda) € 16.700,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 15.800,00</u>
LOTTO 6 – part. 159 Vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 2.400,00 Valore di stima (cifra tonda) € 2.400,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 2.280,00</u>
LOTTO 7 – part. 160 Bosco - Prato	VALORE DELLE PROPRIETA' € 9.669,00 Valore di stima (cifra tonda) € 9.600,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 9.120,00</u>
LOTTO 8 – part. 161 Frutteto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 17.374,00 Valore di stima (cifra tonda) € 17.300,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 16.435,00</u>
LOTTO 9 – part. 229 Uliveto Vigneto Sem. Arb. Irr.	VALORE DELLE PROPRIETA' € 18.018,00 Valore di stima (cifra tonda) € 18.000,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 17.100,00</u>
LOTTO 10 – part. 230 vigneto	VALORE DELLE PROPRIETA' € 19.744,00 Valore di stima (cifra tonda) € 19.700,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 18.715,00</u>
LOTTO 11 – part. 234 seminativo	VALORE DELLE PROPRIETA' € 17.394,30 Valore di stima (cifra tonda) € 17.300,00 Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 5 %. <u>IL VALORE FINALE PARI A € 16.435,00</u>

F. 42 - LOTTI – TERRENI

8.1 - SEPARAZIONE DI QUOTA

Il pignoramento colpisce l'intero 1/1, detto ciò, la divisione quote alla morte del signor [REDACTED] risultano eredi per la quota del 50% di proprietà del defunto: **XXXX**



XXXX(coniuge), defunto e figli **XXXX XXXX**, **XXXX XXXX** e **XXXX XXXX**. Le quote del 50% dell'intera proprietà
 Al Coniuge **XXXX XXXX** 50%
 La figlia **XXXX XXXX** 1/3
 La figlia **XXXX XXXX** 1/3
 Il figlio **XXXX XXXX** 1/3.

8.2 - DIVISIONE TOTALE

Le proprietà sono divisibili sulla base del valore di quota dell'asse ereditario, il pignoramento nella procedura E.I. colpisce l'intero 1/1.

8.3. - VALORE DI QUOTA

la suddivisione di quote per l'eredità **XXXX XXXX** è la seguente: al coniuge **XXXX XXXX** 50%, ai figli/e : **XXXX XXXX** 1/3, **XXXX XXXX** 1/3 e **XXXX XXXX** 1/3.

VALORE DI QUOTA							
	EREDITA' XXXXX XXXX IMMOBILI	VALRE INTERO	QUOTA DI EREDITA' DEL 50%	XXXX XXXX 50%	XXXX XXXX 1/3	XXXX XXXX 1/3	XXXX XXXX 1/3
1	IMMOBILI RESIDENZIALI F. 34 Part. 484-59	233.962,15 €	116.981,08 €				
2	TERRENI F.34 Part. 56-57-58-60-158-159-160-161-229-230-234	242.414,50 €	121.207,25 €				
U	TOTALE	476.376,65 €	238.188,33 €	119.094,16 €	79.396,11 €	79.396,11 €	79.396,11 €

F. 43 - VALORE DI QUOTA - EREDI **XXXX XXXX**

9. - LO STATO DI POSSESSO DEL BENE

La signora **XXXX XXXX** allo stato attuale è in possesso delle proprietà distinte al



catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Ripatransone (AP), in Contrada Fontursia, N.C.E.U.

1. FABBRICATI CON FUNZIONI RESIDENZIALI Foglio 34, particella 59:

- IV. Sez. U - sub 1, è stato riportato al catasto terreni anziché urbano (corte).
- V. Sez. U - sub 2, PT – 1 Cat. C/6 cl. 2, Superf. Cat. mq. 36 R. C. €. 31,61
- VI. Sez. U - sub 3, PT – 1 - 2 Cat. A/3 cl. 1, vani 12,5 Superf. Cat. totale \mq. 256 R. C. €.277,60.

2. FABBRICATI PER FUNZIONI RESIDENZIALI Foglio 34, particella 484:

- sub 1, PT D/10 R.C. €. 488
- sub 2, P 1 Cat. A/3 cl. 2, Vani 7,5 Superf. Cat. 204 R. C. €. 197,54
- sub 3, bene comune non censibile
- sub 4, bene comune non censibile
- sub 3, PT Cat. d/10 cl., rendita 7.366,00

3. TERRENI Foglio 34, particelle:

- n. 56 mq. 3.240 == vigneto
- n. 57 mq. 37.211 == vigneto
- n. 58 mq. 5.410 == vigneto
- n. 60 mq. 1.289 == uliveto e vigneto
- n. 158 mq. 5.230 == vigneto
- n. 159 mq. 750 == vigneto
- n. 160 mq. 17.610 == bosco e seminativo
- n. 161 mq. 5.110 == frutteto
- n. 229 mq. 5.650 == uliveto vigneto
- n. 230 mq. 6.170 == vigneto
- n. 234 mq. 5.690 == seminativo

10. - DI DIRITTO PARI

- 1/2 di piena proprietà del signor **XXXX XXXX** nata a Ripatransone (AP) il



06.03.1936 deceduto il 31/12/2021.

- 1/2 di piena proprietà della signora **XXXX XXXX** nata a Montalto Marche(FM) il 21/01.1940.

11. BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA, PER PUBBLICA UTILITÀ.

Gli immobili pignorati non sono oggetti di procedura espropriativa per pubblica utilità.

12.- DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

Le unità immobiliari sono site nel Comune di Ripatransone (AP), Foglio 34, particella 484 sub 1, PT Cat. D/10. I locali sono dislocati al piano terra e piano rialzato con destinazione a cantina con stoccaggio vendita di vino imbottigliato portoncino in alluminio di colore bianco non blindato, la superficie commerciale mq. 186,19, ripartita al PT mq. 156,94 e il piano rialzato ufficio più servizio mq. 29,25. Il valore dell'immobile è pari a un **valore totale € 60.420,00.**

Foglio 34, particella 484 sub 2 P1 Cat. A/3 cl 2 vani 7,5 SC mq. 204, RC €.197,54.

Al piano superiore con destinazione residenziale si accede tramite una scala a doppia rampa che collega il primo piano con il secondo piano (soffitta).La superficie commerciale è pari a mq. 179,65, composto da un *ingresso-corridoio, un soggiorno, un bagno, tre camere, due locali di sgombero T1 e T2* comunicanti. Al piano secondo una soffitta, realizzata in un unico ambiente privo di rifiniture interne, (stato grezzo), una corte di pertinenza di mq. 1093,00. Il valore dell'immobile è pari **valore totale a €. 94.145,00.**

Considerando che il fabbricato censito al **foglio n. 34 part. 59**, risulta inagibile, il criterio di stima più attendibile è il suo valore di trasformazione.

Nel processo valutativo si sono considerati la demolizione, la realizzazione dell'opera, le urbanizzazioni primarie, le spese tecniche e l'utile dell'impresa. Il bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione).



Si ottiene che il valore del suolo per la realizzazione della volumetria pari al volume dell'edificio esistente, si stima che si può applicare al terreno un valore al metro quadro pari a **€/mq 62,10.**

L'edificio attualmente censito al **Foglio 34, particella 59**, sub 3 PT-P1-P2 Cat A/3 cl 1 vani 12,5, SC mq. 256 RC €. 277,60, Foglio 34, particella 484 sub 2, PT Cat. C/6. L'immobile si sviluppa su tre piani, piano terra superficie commerciale mq. 170,34, con magazzino M1, fondaco M2, con n. 4 ambienti (ripostigli), un magazzino.

PIANO PRIMO Superficie Commerciale mq. 58,87 magazzino, cucina, forno e ripostiglio.

PIANO SECONDO Superficie Commerciale mq. 157,85. Formato da otto ambienti di cui due comunicanti. Sempre al piano terra un edificio censito al **foglio 34 part. 59** sub 3 Cat C/6 SC mq. 35 RC €. 31,61, la superficie commerciale è di mq. 46,34, formato da un corpo principale più due ripostigli, il valore finale di stima del terreno edificabile è pertanto pari a valore totale €. 64.500,00.

TERRENI censiti al foglio 34 con le seguenti particelle:

n. 56 mq. 3.240 sottostrada (incolto) valore €. 9.785,00 , **n. 57** mq. 37.211 vigneto valore €. 113.050,00, **n. 58** mq. 5.410 vigneto valore €. 16.435,00, **n. 60** mq. 1.289 incolto valore €. 3.700, **n. 158** mq. 5.230 vigneto valore €. 15.800,00, **n. 159** mq. 750 vigneto valore €. 92.280,00 **n. 160** mq. 17.610 bosco valore €. 9.120,00, **n. 161** mq. 5.110 vigneto valore €. 16.435,00, **n. 229** mq. 5.650 vigneto valore €. 17.100,00, **n. 230** mq. 6.170 vigneto, **n. 234** mq. 5.690 vigneto valore €. 19.744,00.

Il valore totale delle proprietà Terreni 233.962,00

13. - CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il CTU ritiene, con il presente Elaborato Peritale - Relazione di Stima (R.E. 98/2018) che si compone di n. 39 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito; e rimane a disposizione del Giudice Esecutrice LUCIA ROCCHI per qualsiasi chiarimento. Dichiarazione di rispondenza. In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS).

In conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari della Tecnoborsa e alle disposizioni



previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente il sottoscritto DICHIARA:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non aver agito in conflitto d'interesse
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta e al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Ha i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura della relazione.

ALLEGATI

- Stato di famiglia
- Verbale inizio operazioni peritali.
- Visura catastale.
- Autorizzazioni edilizie e condoni
- Certificazione Notarile e aggiornamento visura Camerale



- Planimetria catastale
- Rilievo Planimetrico delle proprietà

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 53 pagine dattiloscritte esclusi gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Grottammare, li 18 febbraio 2023

Architetto Vito Sforza

