



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**21/2016**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 16/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Marco Pompei**

CF:PMPMRC71H11D542X

con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53

telefono: 0734631644

email: ma.pompei@awn.it

PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **laboratorio artigianale** a RIPATRANSONE Contrada San Rustico 35, della superficie commerciale di **4.396,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Unità così composta:

Piano terra avente una superficie coperta di circa 5.600 mq. e accessori distaccati per circa mq. 180, la superficie del fabbricato principale è così suddivisa: Ingresso mq. 50, Locali esposizione con box vendita, bagni e spogliatoi mq. 1.140, Deposito mobili/Prodotto finito mq. 650, Laboratori/Depositi m. 3.020, Carico Prodotto Finito mq. 460, Locali verniciatura mq. 150, Cabine Enel, centrali, locali compressori mq. 130.

Piano primo avente una superficie coperta di circa 412,00 metri quadrati con destinazione Uffici e mq. 45,00 di balconi.

Piano secondo avente una superficie coperta di circa 415,00 metri quadrati con destinazione Magazzini.

PERTINENZE: corte pertinenziale individuata con stesso subalterno catastale n. 18 completamente recintata adibita a parcheggio, area di manovra, carico e scarico e ubicazione silos e attrezzature di servizio.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 205 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria D/7

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.396,83 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.842.170,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.750.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto.

Alla data della stesura della presente relazione gli immobili risultano parzialmente locati come di seguito indicato:

Porzione di mq. 727,00 dell'immobile identificato con il foglio 53 part. 205 sub 18, dato in locazione e attualmente occupato con regolare "Contratto di locazione commerciale soggetto ad iva" in data 04.10.2014 dalla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Ripatransone Via San Rustico n. 35 Partita iva \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Detto Contratto risulta Registrato il 03.11.2014 presso l'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Territoriale di DPAP UT S. Benedetto del Tronto con i seguenti riferimenti: Ufficio TQP serie 3T numero \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Codice Identificativo contratto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

A seguito del subentro della Curatela Fallimento \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è stata sottoscritta una "scrittura transattiva" che integra il contratto di locazione indicato prorogando di fatto la scadenza al 05/10/2026 con modifica del canone di locazione fissando lo stesso con importo del canone annuo di €. 16.200,00 – corrispondenti a 12 rate mensili anticipate di uguale importo pari ad €. 1.350,00. oltre iva. Si precisa che la scrittura transattiva prevede una clausola risolutiva della locazione al momento dell'aggiudicazione dell'immobile.

-La rimanente porzione dell'immobile identificato con il foglio 53 part. 205 sub 18 e` a disposizione della società` " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in liquidazione" Partita Iva \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2015 - Registro Particolare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Registro Generale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Immobili siti in RIPATRANSONE (AP)

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2010 - Registro Particolare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Registro Generale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pubblico ufficiale Notaio FARINA ALBINO in Grottammare Repertorio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in Ripatransone Foglio 53 Particella 205 sub 16 e 17. Capitale €. 1.000.000 – A favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2010 - Registro Particolare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Registro Generale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pubblico ufficiale Notaio FARINA ALBINO in Grottammare Repertorio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE EROGAZIONE A SALDO Immobili siti in Ripatransone Foglio 53 Particella 205 sub 16 e 17. Capitale €. 1.000.000 – A favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

A favore: Servitu` perpetua di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, senza facolta` di sosta, gravante solo sulla porzione gia` individuata dalla particella 466 (oggi 465) a favore della società` \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* servitu` costituita con Atto del Notaio Flavia De Felice del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* trascritta a Fermo il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Vedi anche Regolamento del Condominio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

PRECISAZIONI E COSTITUZIONE DI SERVITU': L'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO VIENE TRASFERITO CON TUTTI I CONNESSI DIRITTI, GLI ACCESSORI E LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE E LE DIPENDENZE, LE SERVITU' E GLI ONERI REALI ATTIVI E PASSIVI, COSI' COME FINO AD OGGI POSSEDUTO DALLA PARTE VENDITRICE, NULLA ESCLUSO O RISERVATO. LA SOCIETA' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , COME RAPPRESENTATA, A CARICO DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO ACQUISTATO CON IL PRESENTE ATTO ED A CARICO DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA' SITO IN RIPATRANSONE E CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI RIPATRANSONE AL FOGLIO

53, PARTICELLA 465 SUB. 9 ED A FAVORE DEL TERRENO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " SITO IN COMUNE DI RIPATRANSONE, ALLA LOCALITA' SAN RUSTICO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 53 , PARTICELLA 205 SUB. 14, COSTITUISCE LA SEGUENTE SERVITU': -- SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE, CON QUALSIASI MEZZO, SENZA FACOLTA' DI SOSTA. LUOGO DI ESERCIZIO DELLA SERVITU': LA SERVITU' DOVRA' ESSERE ESERCITATA LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DA ADIBIRE A STRADA CHE CORRERA' LUNGO L'INTERO FONDO SERVENTE PER UNA LARGHEZZA DI METRI SEI. LE SPESE DI REALIZZAZIONE SARANNO A CARICO DELLA \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* LE SPESE DI MANUTENZIONE A CARICO DEI PROPRIETARI DEL FONDO SERVENTE.

- Nell'immobile identificato con il sub 18 particella 205 e` ubicata una Cabina Enel di Media e Bassa tensione gia` in uso dal 08/86 identificata con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di proprieta` della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e in Concessione d'Uso all'Enel Compartimento di Roma.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area .

VEDI PUNTO n.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca .

VEDI PUNTO n.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

.

VEDI PUNTO n.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non risultano assegnati millesimi di proprietà generale non essendo stato costituito nessun Condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il Lotto Risulta in piena proprietà alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO Codice Fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

1973/21: Con Licenza Edilizia di Costruzione n. Prot. 21 del 06.12.1973 i Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vengono autorizzati dal Sindaco del Comune di Ripatransone a costruire un fabbricato in Contrada San Rustico – Val Tesino ad uso artigiano per costruzione di mobili e controplaccati (Licenza successivamente Revocata e sostituita dalla Licenza di Costruzione n. 11/1974).

1974/11: Con Licenza Edilizia di Costruzione in Variante n. Prot. 11 del 14.05.1974 il Sindaco del Comune di Ripatransone autorizza alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'ampliamento e varianti dell'edificio per costruzioni di mobili e affini nella zona industriale Valsesino.

1977/40: Con Concessione di Costruzione n. Prot. 40 del 17.05.1977 il Sindaco del Comune di Ripatransone autorizza alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'ampliamento dell'Opificio artigianale identificato come "Corpo E".

1977/74: Con Concessione di Costruzione n. Prot. 3045 del 02.11.1977 Pratica 74/1977 il Sindaco del Comune di Ripatransone autorizza alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a costruire padiglione per ampliamento edificio per la produzione di mobili e controplaccati in zona industriale S. Rustico (Strada Provinciale Valsesino).

1980/14: Con Licenza Edilizia di Costruzione n. Prot. 14 del 06.05.1980 Prot. n. 5985 il Sindaco del Comune di Ripatransone autorizza alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ad ampliare l'opificio industriale in Contrada San Rustico (Valsesino) destinato alla produzione di mobili e controplaccati in legno.

1982/37: Con Concessione di Costruzione n. Prot. 2746 del 10.10.1980 Pratica 89/1980 il Sindaco del Comune di Ripatransone autorizza alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a costruire un nuovo padiglione della superficie di mq. 909 (in progetto indicato come "corpo I" per ampliamento edificio industriale in località S. Rustico (Valsesino) destinato alla produzione di mobili e controplaccati in legno.

1984/106: Con Concessione di Costruzione n. Prot. 5253 del 13.11.1984 Pratica 106/1984 (in sostituzione della precedente domanda in data 11.2.1984 prot. 780 rinunciata) il Sindaco del Comune di Ripatransone autorizza alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a cambiare la destinazione d'uso di parte del padiglione attualmente adibito a deposito materiali finiti la cui costruzione era stata autorizzata con la concessione n. 37 del 18.12.1982.

1988/109: Con Concessione di Costruzione n. Prot. 2694 del 06.09.1988 Pratica 109/1988 il Sindaco del Comune di Ripatransone autorizza alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a costruire un ampliamento opificio industriale in località S. Rustico (Valsesino) destinato alla produzione di mobili e controplaccati in legno mediante la costruzione di un corpo di fabbrica individuato in progetto con la lettera "N" avente le dimensioni di mt. 25,00 x 15,00.

1990/169: In data 29.08.1990 con integrazione protocollo 4620 viene presentata la documentazione necessaria al completamento dell'istanza di condono Legge 47/85.

1991/5829 : Con Concessione di Costruzione n. Prot. 232/1991 Pratica 5829/1991 il Sindaco del

Comune di Ripatransone autorizza alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Costruzione di pensilina in lamiera per lo scarico merci a servizio dell'opificio industriale.

1995/147: Con Concessione di Costruzione n. Prot. 147/1995 Pratica 5675/1995 il Sindaco del Comune di Ripatransone autorizza alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* all'ampliamento dell'opificio industriale per la produzione di mobili corpi L ed H per mq. 150 Verso Nord per carico merci.

2003/04: Con Concessione di Costruzione n. Prot. 457/2003 Pratica 04/2003 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ripatransone autorizza la ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al Frazionamento di Opificio Industriale sito in contrada San Rustico n. 35 localita' Valsesino.

2007/95: Con Denuncia di inizio Attivita' prot. n. 6567 del 07.09.2007 pratica edilizia 95/07 si dichiarano lavori di manutenzione straordinaria.

2009/84: Con Denuncia di Inizio Attivita' Edilizia n. Prot. 6118/2003 Pratica 84/2003 del 28.07.2009 si dichiara una Nuova Disposizione di spazi interni e cambio di destinazione d'uso di parte del piano primo.

#### CONDONI:

Per opere abusive in data 1° Ottobre 1986 prot. 6121 pratica 440/86, sono state presentate, dalla societa' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, due domande di sanatoria per opere ultimate nel 1975. La prova di avvenuto versamento dell'oblazione dovuta, comprensiva delle maggiorazioni previste dalla legge, e' attestata dal bollettino di c/c n. 148 per l'importo di €. 519,56 in data 18.11.1998 e dal bollettino di c/c n. 74 del 20.11.1998 per l'importo di €. 619,71. La Provincia di Ascoli Piceno, in data 28 maggio 2003, con Determinazione Dirigenziale n. 55 del 27.05.2003 ha rilasciato il parere favorevole ai sensi del D.Lgs. n. 490/99, con prescrizioni.

Il condono riguarda la costruzione di un manufatto ad uso cantina-refettorio-cucina pari ad una superficie coperta di mq. 107,00, la realizzazione in aderenza di una tettoia per mq. 44,00 circa e la realizzazione di un manufatto ad uso ripostiglio pari ad una superficie di mq. 36 circa. Non piu' presente oggi sul posto, ma oggetto di condono, una tettoia posta ad est dei citati manufatti per una superficie di circa mq. 257,00.

Le prescrizioni, ad oggi ancora non attuate, vengono cosi' descritte;

- I manti di copertura dei manufatti oggetto di condono ad eccezione di quello in terra vegetale, previa verifica delle strutture, dovranno risultare in laterizio di colore naturale;
- Le pareti esterne vengano completamente intonacate e tinteggiate con coloriture tenui intonate all'ambiente;
- Il manto di copertura della tettoia, previa verifica delle strutture, dovra' risultare in laterizio di colore naturale.

Non esistono motivi ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, espletate tutte le formalita' burocratiche necessarie, come attestato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ripatransone in data 13.01.2003 e verbalmente riconfermato al sottoscritto.

L'Amministrazione Comunale deve valutare l'applicazione delle sanzioni paesaggistiche e pertanto e' in attesa di ricevere da parte di un tecnico della societa' oggi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* I, apposita "perizia di stima per danno ambientale", danno pari al 3% sulla differenza di valore catastale ante e post opera.

Sugli Atti di provenienza a rogito Notaio Avv. Tommaso Faenza sono riportati gli estremi della Concessione edilizia n. 59 del 12.02.1976, ma dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali non risulta esistere questo protocollo associato alla data del 12.02.1976.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: – Modifiche interne al piano terra, primo e secondo (spostamento tramezzi) (normativa di riferimento: DPR 380/2001 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sono sanabili ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, in quanto conformi ai parametri urbanistico-edilizi prescritti, presentando una CILA in sanatoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €3.000,00
- Diritti di Segreteria comunale e bolli : €250,00
- Oneri per opere realizzate in assenza di autorizzazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg



**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: – Volumi tecnici e ingombri vari. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 comma 4, in quanto conformi ai parametri urbanistico-edilizi prescritti, presentando una SCIA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: €516,00
- Spese tecniche: €2.000,00
- Diritti di segreteria comunali e bolli: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: – Ampliamento del piano terra, realizzato in assenza di concessione edilizia, ricavato dalla chiusura della tettoia sul lato ovest e unione ai locali Laboratorio e deposito per mq. 230,00 circa. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione per ripristino dello stato dei luoghi: €16.500,00

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per opere abusive in data 1° Ottobre 1986 prot. 6121 pratica 440/86, sono state presentate, dalla società F.A.C. MOBILI di Ciotti & C. srl, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, due domande di sanatoria per opere ultimate nel 1975. La prova di avvenuto versamento dell'oblazione dovuta, comprensiva delle maggiorazioni previste dalla legge, è attestata dal bollettino di c/c n. 148 per l'importo di €. 519,56 in data 18.11.1998 e dal bollettino di c/c n. 74 del 20.11.1998 per l'importo di €. 619,71. La Provincia di Ascoli Piceno, in data 28 maggio 2003, con Determinazione Dirigenziale n. 55 del 27.05.2003 ha rilasciato il parere favorevole ai sensi del D.Lgs. n. 490/99, con prescrizioni. Il condono riguarda la costruzione di un manufatto ad uso cantina-refettorio-cucina pari ad una superficie coperta di mq. 107,00, la realizzazione in aderenza di una tettoia per mq. 44,00 circa e la realizzazione di un manufatto ad uso ripostiglio pari ad una superficie di mq. 36 circa. Non più presente oggi sul posto, ma oggetto di condono, una tettoia posta ad est dei citati manufatti per una superficie di circa mq. 257,00. Le prescrizioni, ad oggi ancora non attuate, vengono così descritte: ? I manti di copertura dei manufatti oggetto di condono ad eccezione di quello in terra vegetale, previa verifica delle strutture, dovranno risultare in laterizio di colore naturale; ? Le pareti esterne vengano completamente intonacate e tinteggiate con coloriture tenui intonate all'ambiente; ? Il manto di copertura della tettoia, previa verifica delle strutture, dovrà risultare in laterizio di colore naturale. Non esistono motivi ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, espletate tutte le formalità burocratiche necessarie, come attestato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ripatransone in data 13.01.2003 e verbalmente riconfermato al sottoscritto. L'Amministrazione Comunale deve valutare l'applicazione delle sanzioni paesaggistiche e pertanto è in attesa di ricevere da parte di un tecnico della società oggi D & D Design & Design srl, apposita "perizia di stima per danno ambientale", danno pari al 3% sulla differenza di valore catastale ante e post opera. Sugli Atti di provenienza a rogito Notaio Avv. Tommaso Faenza sono riportati gli estremi della Concessione edilizia n. 59 del 12.02.1976, ma dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali non risulta esistere questo protocollo associato alla data del 12.02.1976. (normativa di riferimento: Legge

n.47 del 1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione pratica edilizia di condono edilizio  
Depositata presso il Comune di Ripatransone

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per analisi e definizione pratica: €1.000,00
- Oneri comunali per stima danno ambientale: €5.000,00
- Diritti comunali e bolli: €300,00
- Realizzazione di opere per prescrizione parere Provincia: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne e/o ampliamenti, demolizioni che modificano la consistenza catastale. (normativa di riferimento: Normativa DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario comprensivo di spese imprenditoriali per procedura Docfa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta prodotta l'APE (attestato di prestazione energetica)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione del certificato di prestazione energetica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Certificazione APE: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

BENI IN RIPATRANSONE CONTRADA SAN RUSTICO 35

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a RIPATRANSONE Contrada San Rustico 35, della superficie commerciale di **4.396,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Unità così composta:

Piano terra avente una superficie coperta di circa 5.600 mq. e accessori distaccati per circa mq. 180, la superficie del fabbricato principale è così suddivisa: Ingresso mq. 50, Locali esposizione con box vendita, bagni e spogliatoi mq. 1.140, Deposito mobili/Prodotto finito mq. 650, Laboratori/Depositi m. 3.020, Carico Prodotto Finito mq. 460, Locali verniciatura mq. 150, Cabine Enel, centrali, locali compressori mq. 130.

Piano primo avente una superficie coperta di circa 412,00 metri quadrati con destinazione Uffici e mq. 45,00 di balconi.

Piano secondo avente una superficie coperta di circa 415,00 metri quadrati con destinazione Magazzini.

PERTINENZE: corte pertinenziale individuata con stesso subalterno catastale n. 18 completamente recintata adibita a parcheggio, area di manovra, carico e scarico e ubicazione silos e attrezzature di servizio.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 205 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria D/7



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso ad uso artigianale con annessa rivendita, posto in localita` denominata San Rustico in Comune di Ripatransone, lungo la Strada Provinciale Valtésino n. 92. La zona, urbanizzata e situata in prossimita` di altre attivita` artigianali ed industriali che attribuiscono all'area un punto di riferimento del mercato locale, si sviluppa lungo una valle completamente pianeggiante posta ad 8 chilometri dal Casello Autostradale della A14 di Grottammare e a 10 chilometri dalla Statale Adriatica raggiungibile direttamente percorrendo la Strada Provinciale n. 92 in direzione Est.

L'opificio in esame, con area completamente recintata, si puo` suddividere in due porzioni ben distinte, quella verso strada posta parallelamente alla Provinciale n. 92 e il capannone realizzato in più fasi e frutto di ampliamenti.

La porzione lato strada e` una struttura in cemento armato di forma rettangolare, che si sviluppa su tre piani fuori terra, il primo terra destinato in gran parte all'esposizione dei mobili e agli uffici degli arredatori, il piano primo, con accesso sia esterno che interno, destinato al settore amministrativo e opportunamente diviso con pareti attrezzate, il piano secondo di altezza interna variabile, destinato ad archivio, sala prova e magazzini.

Il piano terra si presenta in discrete condizioni, con ampie vetrate, pavimentazione in laminato di legno, in parte controsoffittato, completamente tinteggiato, con infissi in alluminio e vetri antisfondamento. L'impiantistica è stata adeguata e revisionata anche per dotare la sala esposizione della luce necessaria.

Il piano primo, destinato ad uffici, è stato diviso con pareti attrezzate in alluminio e vetro, con pavimenti coperti da moquette, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in alluminio. Il piano primo è dotato di un balcone con ringhiera in ferro sui lati Sud ed Est.

Il piano secondo, raggiungibile dalla scala interna di collegamento a tutti i piani, è destinato ad archivi e sala prove. Le altezze interne variano da 1,95 mt. a 3,95 mt. e parte del piano è stato diviso con pareti attrezzate e pavimentato con marmettoni. Non si notano segni di umidità e gli ambienti risultano ben illuminati e arieggiati.

I tre piani sono inoltre collegati da ascensore/montacarichi.

Esternamente la palazzina è intonacata, tinteggiata e parte rivestita con mattoni faccia vista. Si notano alcuni distacchi di intonaco dai frontalini del balcone e dalle fasce marcapiano.

La seconda Porzione del complesso immobiliare, la parte operativa, è dislocata a Nord della palazzina Uffici, è costituita da un fabbricato di modesta fattura, destinato per quasi tutta l'estensione a Laboratorio, composta da più campate, poco rifinite, con muri non intonacati e pavimentazione in calcestruzzo con finitura in battuto di cemento.

La struttura è in cemento armato, la copertura è realizzata in lastre di cemento-amianto (eternit) con doppio strato uno interno ed uno esterno, ancorate ad elementi in ferro, la presenza di tale materiale anche all'interno degli ambienti di lavoro può rappresentare un potenziale rischio per l'eventuale presenza di fibre libere di amianto nell'atmosfera degli ambienti in cui sosta il personale lavorativo. Gli impianti elettrico, antincendio e di aspirazione sono vetusti. L'intero complesso non dispone del Certificato di Agibilità.



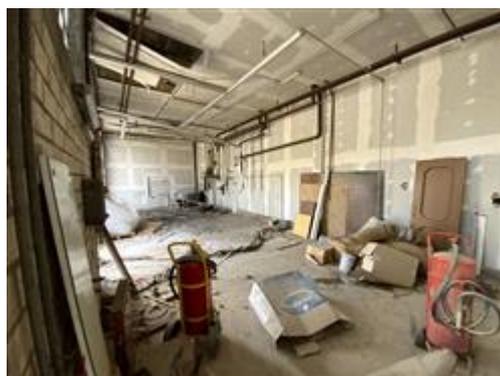


## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Esposizione	1.134,00	x	100 %	=	1.134,00
Ingresso	47,00	x	100 %	=	47,00
Laboratorio	2.925,00	x	50 %	=	1.462,50
Deposito	650,00	x	50 %	=	325,00
Cabina Centrale compressori	124,00	x	25 %	=	31,00
Locali carico prodotto finito	457,00	x	50 %	=	228,50
Locali Verniciatura	230,00	x	50 %	=	115,00
Tettoia	60,00	x	10 %	=	6,00
Accessori piano terra e primo	143,00	x	25 %	=	35,75
Portico	36,00	x	10 %	=	3,60
Uffici	412,00	x	100 %	=	412,00
Balconi	48,00	x	10 %	=	4,80
Magazzino Esposizione- archivio	413,00	x	80 %	=	330,40
corte esclusiva - parcheggio	2.006,00	x	10 %	=	200,60
Corte esclusiva parcheggi aree di manovra	3.034,00	x	2 %	=	60,68
<b>Totale:</b>	<b>11.719,00</b>				<b>4.396,83</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.396,83 x 430,00 = **1.890.636,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.890.636,90**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.890.636,90**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Ripatransone, agenzie: Siti di vendite immobiliari on-line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'AG. del Territorio, ed inoltre: Perizia di Stima del Geom. Roberto Caraffa di Porto Sant'Elpidio redatta in data 08/01/2016

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	4.396,83	0,00	1.890.636,90	1.890.636,90
				<b>1.890.636,90 €</b>	<b>1.890.636,90 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In merito al lotto individuato si esprime un giudizio di NON comoda divisibilità. Tale valutazione scaturisce dal fatto che la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, quali ad esempio separazione di impiantistica, e la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 48.466,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.842.170,90**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 92.108,55**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 62,36**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.750.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2016

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** laboratorio artigianale a RIPATRANSONE Contrada San Rustico , della superficie commerciale di **455,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Piano terra di un fabbricato di maggior estensione, avente una superficie

coperta di circa 450,00 mq. di cui 120,00 mq. adibiti ad uffici e servizi igienici con h. interna pari a mt. 3,00, i rimanenti mq. 330,00 destinati ad Opificio con h interna ml. 6,50.

PERTINENZE: corte pertinenziale esclusiva (\*) individuata con il sub 26 (Area urbana) completamente recintata e Corte comune (B.C.N.C.) individuata con il sub 27 non recintata adibita a parcheggio, asfaltata e illuminata.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 465 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.126,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN RUSTICO SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>455,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 190.030,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Contratto in scadenza 28-02-2028, è stato notificato lo sfratto esecutivo con sentenza del tribunale di fermo ordinanza di convalida del 21-09-2017

Ad oggi i titolari del contratto di affitto occupano gli immobili di fatto senza titolo corrispondendo una indennità di occupazione mensile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Registro Particolare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Registro Generale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Immobili siti in RIPATRANSONE (AP)

Contro: Servitu` perpetua di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, senza facolta` di sosta, gravante solo sulla porzione gia` individuata dalla particella 466 (oggi 465) a favore della societa` \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* servitu` costituita con Atto del Notaio Flavia De Felice del 28 ottobre 2005 trascritta a Fermo il 31/10/2005 al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Vedi anche Regolamento del Condominio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Regolamento di Condominio del Condominio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Tale vincolo restera` a carico dell'acquirente).

Perfezionamento di Cessione al Comune di Ripatransone di Area Urbana fronte strada (sub 2). Atto d'obbligo per l'esecuzione di intervento diretto in zona industriale San Rustico del 16.07.2002. (Tale vincolo restera` a carico dell'acquirente). In merito alla cessione al Comune delle aree e al compltamento delle opere di urbanizzazione previste, relative al complesso edilizio edificato sulla particella catastale n.465 del foglio di mappa 53, il Condominio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sta svolgendo le attivita` propedeutiche al perfezionamento degli accordi con l'Amministrazione Comunale. Si precisa che la Curatela Fallimentare ha gia` versato la propria quota, come richiesto dall'Amministrazione condominiale per le attivita` precedentemente descritte.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>103,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Perfezionamento di Cessione al Comune di Ripatransone di Area Urbana (sub 2) – Vedi Atto d'obbligo per l'esecuzione di intervento diretto in zona industriale San Rustico del	

16.07.2002. (Tale vincolo resterà a carico dell'acquirente).

In merito alla corte individuata sull'elaborato planimetrico come sub 26, non è stato rintracciato nessun atto che ne attesti la proprietà esclusiva. Sull'atto a rogito del dott. Albino Farina in Grottammare datato 23.04.2010 rep. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e registrato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , si legge che: "Le parti si danno atto, ed in particolare la parte acquirente accetta, che non viene trasferito con la presente compravendita alcun diritto sulla porzione di area identificata con il subalterno 26 ed erroneamente censita catastalmente come bene comune censibile, in quanto detta area costituisce in realtà corte esclusiva pertinenziale dell'unità immobiliare distinta con il subalterno 18. Ad ogni buon fine la parte acquirente si obbliga a prestare consenso e ad intervenire in qualsiasi atto, catastale, urbanistico e notarile di trasferimento di detta porzione di area, ove la sua partecipazione venisse richiesta, a fine di permettere la corretta intestazione ed il valido trasferimento di detta porzione di area."

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il Lotto Risulta in piena proprietà alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

2002/125 -Con Concessione di Costruzione n. Prot. 4149/2001 del 16.07.2002 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ripatransone autorizza il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di Amministratore Unico della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a realizzare lavori di Costruzione di un ufficio industriale in località San Rustico.

2005/64 - Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 5767 del 13.07.2005, variante alla Concessione 125/2002 che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, sui cambi di destinazione d'uso e categorie edilizia e non alterano la sagoma dell'edificio.

2006/79 - Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 3435 del 10.05.2006, per opere interne.

2006/181 - Denuncia di Inizio Attività Edilizia in Sanatoria prot. n. 8423 del 24.11.2006, per recinzioni, muri di cinta e cancellate – opere estetiche che non comportino modifiche della sagoma del fabbricato.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Collegamento locali con realizzazione di apertura. demolizione locali soppalco e scala di collegamento soppalco piano terra. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche Pratica CILA in Sanatoria per opere interne difformi non valutabili in termini di superficie e volume: €2.500,00
- Oneri comunali: €1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo: €400,00

- Opere edili per ripristino locali (chiusura collegamento opifici, demolizione scala e volume soppalco) compresi i costi di smaltimento: € 10.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne e/o ampliamenti, demolizioni che modificano la consistenza catastale. (normativa di riferimento: Normativa DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario comprensivo di spese imprenditoriali per procedura Docfa: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON è ancora avvenuta la Cessione al Comune di Ripatransone di Area Urbana fronte strada (sub 2). Atto d'obbligo per l'esecuzione di intervento diretto in zona industriale San Rustico del 16.07.2002. (Tale vincolo resterà a carico dell'acquirente).

In merito alla cessione al Comune delle aree e al completamento delle opere di urbanizzazione previste, relative al complesso edilizio edificato sulla particella catastale n.465 del foglio di mappa 53, il Condominio Teodoro sta svolgendo le attività propedeutiche al perfezionamento degli accordi con l'Amministrazione Comunale. Si precisa che la Curatela Fallimentare ha già versato la propria quota, come richiesto dall'Amministrazione condominiale per le attività precedentemente descritte.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

•  
.  
Il Condominio Teodoro al fine di concludere le pratiche e i lavori necessari per la definitiva cessione delle opere di urbanizzazione di cui all'originario atto di vincolo del 16.07.2002 ha comunicato ai singoli proprietari (condomini) le spese dovute. SI PRECISA che, la Curatela fallimentare ha già versato le proprie spese così come richiesto dall'amministrazione condominiale.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIPATRANSONE CONTRADA SAN RUSTICO

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a RIPATRANSONE Contrada San Rustico , della superficie commerciale di **455,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piano terra di un fabbricato di maggior estensione, avente una superficie

coperta di circa 450,00 mq. di cui 120,00 mq. adibiti ad uffici e servizi igienici con h. interna pari a mt. 3,00, i rimanenti mq. 330,00 destinati ad Opificio con h interna ml. 6,50.

PERTINENZE: corte pertinenziale esclusiva (\*) individuata con il sub 26 (Area urbana) completamente recintata e Corte comune (B.C.N.C.) individuata con il sub 27 non recintata adibita a parcheggio, asfaltata e illuminata.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 465 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.126,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN RUSTICO SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

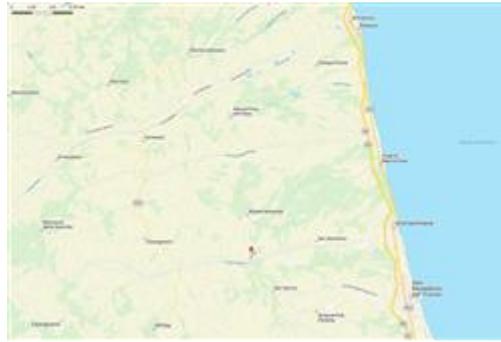




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una unita` immobiliare con destinazione d'uso principalmente artigianale, dove si svolge al momento un'attivit` di officina per la tornitura, rettifica e realizzazione di carpenterie metalliche, posta in localita` denominata San Rustico in Comune di Ripatransone, lungo la Strada Provinciale Valtésino n. 92. La zona, urbanizzata e situata in prossimita` di altre attivita` artigianali ed industriali che attribuiscono all'area un punto di riferimento del mercato locale, si sviluppa lungo una valle completamente pianeggiante posta ad 8 chilometri dal Casello Autostradale della A14 di Grottammare e a 10 chilometri dalla Statale Adriatica raggiungibile direttamente percorrendo la Strada Provinciale n. 92 in direzione Est.

L'opificio in esame, struttura prefabbricata, con area esclusiva (vedi specifiche sulla corte) completamente recintata in pannelli di tipo Orso grill e muretti in cemento armato, si presenta come un locale di forma rettangolare, essenziale nelle finiture, con tamponature perimetrali in lastre di cemento non tinteggiate e infissi in alluminio.

All'interno e` presente un blocco uffici, di altezza inferiore a quella interna del capannone, la cui copertura e` utilizzata come soppalco raggiungibile da scala in ferro esterna.(il soppalco e la scala di servizio non sono autorizzate e non sanabili)

Gli impianti elettrico, idrico e antincendio, per quanto potuto accertare, sono a norma. L'intero complesso non dispone del Certificato di Agibilita` che dopo gli opportuni controlli presso l'ufficio tecnico di Ripatransone, non risulta mai essere stato richiesto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	330,00	x	100 %	=	330,00
Uffici	115,00	x	100 %	=	115,00
Area esterna recintata	104,00	x	10 %	=	10,40
<b>Totale:</b>	<b>549,00</b>				<b>455,40</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $455,40 \times 450,00 = 204.930,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 204.930,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 204.930,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Ripatransone, agenzie: Siti di vendite immobiliari on-line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'AG. del Territorio, ed inoltre: Perizia di Stima del Geom. Roberto Caraffa di Porto Sant'Elpidio redatta in data 08/01/2016

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	455,40	0,00	204.930,00	204.930,00
				<b>204.930,00 €</b>	<b>204.930,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In merito al lotto individuato si esprime un giudizio di NON comoda divisibilità. Tale valutazione scaturisce dal fatto che la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, quali ad esempio separazione di impiantistica, e la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.030,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.501,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 528,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 21/2016

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **laboratorio artigianale** a RIPATRANSONE Contrada San Rustico , della superficie commerciale di **445,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Piano terra di un fabbricato di maggior estensione, avente una superficie coperta di circa 450,00 mq. destinati ad Opificio con h interna pari a ml. 6,50.

PERTINENZE: Corte comune (B.C.N.C.) individuata con il sub 27 non recintata adibita a parcheggio, asfaltata e illuminata.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 465 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: CONTRADA SAN RUSTICO SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>445,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 190.350,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Contratto in scadenza 28-02-2028, è stato notificato lo sfratto esecutivo con sentenza del tribunale di fermo ordinanza di convalida del 21-09-2017

Ad oggi i titolari del contratto di affitto occupano gli immobili di fatto senza titolo corrispondendo una indennità di occupazione mensile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Registro Particolare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Immobili siti in RIPATRANSONE (AP)

Contro: Servitu` perpetua di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, senza facolta` di sosta, gravante solo sulla porzione gia` individuata dalla particella 466 (oggi 465) a favore della societa` \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* servitu` costituita con Atto del Notaio Flavia De Felice del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* trascritta a Fermo il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Vedi anche Regolamento del Condominio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

Regolamento di Condominio del Condominio Teodoro (Tale vincolo restera` a carico dell'acquirente).

Perfezionamento di Cessione al Comune di Ripatransone di Area Urbana fronte strada (sub 2). Atto d'obbligo per l'esecuzione di intervento diretto in zona industriale San Rustico del 16.07.2002. (Tale vincolo restera` a carico dell'acquirente). In merito alla cessione al Comune delle aree e al compltamento delle opere di urbanizzazione previste, relative al complesso edilizio edificato sulla particella catastale n.465 del foglio di mappa 53, il Condominio Teodoro sta svolgendo le attivita` propedeutiche al perfezionamento degli accordi con l'Amministrazione Comunale. Si precisa che la Curatela Fallimentare ha gia` versato la propria quota, come richiesto dall'Amministrazione condominiale per le attivita` precedentemente descritte.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione gia` deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **97**

Ulteriori avvertenze:

Perfezionamento di Cessione al Comune di Ripatransone di Area Urbana (sub 2) –

Vedi Atto d'obbligo per l'esecuzione di intervento diretto in zona industriale San Rustico del 16.07.2002. (Tale vincolo restera` a carico dell'acquirente).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Lotto Risulta in piena proprietà alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

2002/125 -Con Concessione di Costruzione n. Prot. 4149/2001 del 16.07.2002 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ripatransone autorizza il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di Amministratore Unico della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a realizzare lavori di Costruzione di un opificio industriale in località San Rustico.

2005/64 - Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 5767 del 13.07.2005, variante alla Concessione 125/2002 che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, sui cambi di destinazione d'uso e categorie edilizia e non alterano la sagoma dell'edificio.

2006/79 - Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 3435 del 10.05.2006, per opere interne.

2006/181 - Denuncia di Inizio Attività Edilizia in Sanatoria prot. n. 8423 del 24.11.2006, per recinzioni, muri di cinta e cancellate – opere estetiche che non comportino modifiche della sagoma del fabbricato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- Collegamento locali con realizzazione di apertura
- Mancata realizzazione blocco uffici e servizi

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

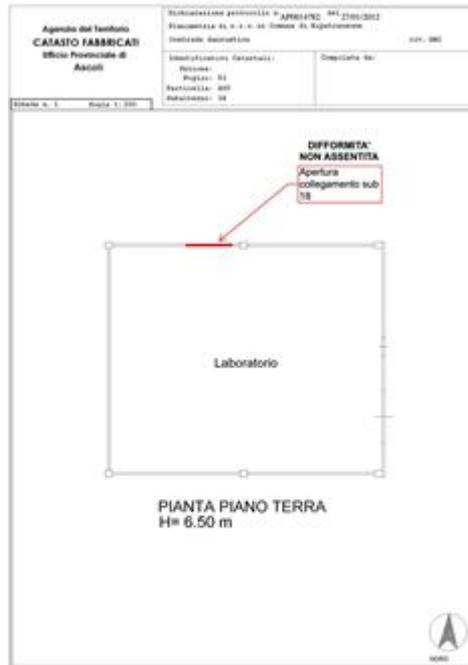
#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Collegamento locali con realizzazione di apertura. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche Pratica CILA in Sanatoria per opere interne difformi non valutabili in termini di superficie e volume: €2.500,00
- Oneri comunali: €1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo: €400,00
- Opere edili per ripristino locali (chiusura collegamento opifici): €5.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne e/o ampliamenti, demolizioni che modificano la consistenza catastale. (normativa di riferimento: Normativa DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario comprensivo di spese imprenditoriali per procedura Docfa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON è ancora avvenuta la Cessione al Comune di Ripatransone di Area Urbana fronte strada (sub 2). Atto d'obbligo per l'esecuzione di intervento diretto in zona industriale San Rustico del 16.07.2002. (Tale vincolo resterà a carico dell'acquirente). In merito alla cessione al Comune delle aree e al completamento delle opere di urbanizzazione previste, relative al complesso edilizio edificato sulla particella catastale n.465 del foglio di mappa 53, il Condominio Teodoro sta svolgendo le attività propedeutiche al perfezionamento degli accordi con l'Amministrazione Comunale. Si precisa che la Curatela Fallimentare ha già versato la propria quota, come richiesto dall'Amministrazione condominiale per le attività precedentemente descritte.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

-

Il Condominio Teodoro al fine di concludere le pratiche e i lavori necessari per la definitiva cessione delle opere di urbanizzazione di cui all'originario atto di vincolo del 16.07.2002 ha comunicato ai singoli proprietari (condomini) le spese dovute. SI PRECISA che, la Curatela fallimentare ha già versato le proprie spese così come richiesto dall'amministrazione condominiale.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIPATRANSONE CONTRADA SAN RUSTICO

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a RIPATRANSONE Contrada San Rustico , della superficie commerciale di **445,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piano terra di un fabbricato di maggior estensione, avente una superficie coperta di circa 450,00 mq. destinati ad Opificio con h interna pari a ml. 6,50.

PERTINENZE: Corte comune (B.C.N.C.) individuata con il sub 27 non recintata adibita a parcheggio, asfaltata e illuminata.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 465 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: CONTRADA SAN RUSTICO SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una unità immobiliare con destinazione d'uso principalmente industriale, dove si svolge un'attività di officina per la tornitura, rettifica e realizzazione di carpenterie metalliche, posta in località denominata San Rustico in Comune di Ripatransone, lungo la Strada Provinciale Valtésino n. 92. La zona, urbanizzata e situata in prossimità di altre attività artigianali ed industriali che attribuiscono all'area un punto di riferimento del mercato locale, si sviluppa lungo una valle completamente pianeggiante posta ad 8 chilometri dal Casello Autostradale della A14 di Grottammare e a 10 chilometri dalla Statale Adriatica raggiungibile direttamente percorrendo la Strada Provinciale n. 92 in direzione Est.

L'opificio in esame, struttura prefabbricata, si presenta come un unico locale di forma rettangolare, essenziale nelle finiture, con tamponature perimetrali in lastre di cemento tinteggiate e infissi in

alluminio.

Gli impianti elettrico, idrico e antincendio, per quanto potuto accertare, sono a norma. L'intero complesso non dispone del Certificato di Agibilita` che dopo gli opportuni controlli presso l'ufficio tecnico di Ripatransone, non risulta mai essere stato richiesto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	445,00	x	100 %	=	445,00
<b>Totale:</b>	<b>445,00</b>				<b>445,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 445,00 x 450,00 = **200.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 200.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 200.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Ripatransone, agenzie: Siti di vendite immobiliari on-line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'AG. del Territorio, ed inoltre: Perizia di Stima del Geom. Roberto Caraffa di Porto Sant'Elpidio redatta in data 08/01/2016

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	445,00	0,00	200.250,00	200.250,00
				<b>200.250,00 €</b>	<b>200.250,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In merito al lotto individuato si esprime un giudizio di NON comoda divisibilità. Tale valutazione scaturisce dal fatto che la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, quali ad esempio separazione di impiantistica, e la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.350,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.517,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 832,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.000,00**

data 16/10/2023

il tecnico incaricato  
Marco Pompei