

Tribunale di Fermo
PROCEDURE CONCORSUALI
N.E.G. 61-3/2023

SCIARRA S.P.A.

GIUDICE:
Dott. ssa Sara Marzialetti

COMMISSARIO:
Dott. Andrea Di Cesare

Appendice A.05

CONSULENZA ESTIMATIVA
BENI IMMOBILI



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

PU PIANO DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTO A OMOLOGAZIONE

61-3/2023

DEBITORE:
SCIARRA S.P.A.

GIUDICE:
Dott.ssa Sara Marzialetti

CURATORE:
Commissario Giudiziale Dott. Andrea Di Cesare

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2025

TECNICO INCARICATO:
Ester Maria Rutili
CF:RTLSRM72D50D542W
con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5
telefono: 3476263642
email: studiorutili@gmail.com
PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - PU PIANO DI RISTRUTTURAZIONE
SOGGETTO A OMOLOGAZIONE 61-3/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Immobile commerciale con annessa officina** a GROTTAMMARE Via Ischia I 298 - 300, della superficie commerciale di **4.212,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SCIARRA S.P.A.)

Complesso immobiliare con destinazione commerciale situato lungo la strada Adriatica SS 16 nella zona sud del Comune di Grottammare, nelle immediate vicinanze del casello Autostradale A14. La zona fortemente urbanizzata presenta forte propensione commerciale ma contemporaneamente sono presenti fabbricati ad uso residenziale.

Lo stabile di forma rettangolare con accesso sul prospetto Est, sulla strada statale, si sviluppa su due piani fuori terra, oltre un piano interrato ed una copertura piana.

I piani sono collegati da vani scala interni. Il piano interrato e la copertura sono accessibili da rampa carrabile esterna.

L'edificio è realizzato in parte con struttura prefabbricata in c.a. ed in parte in cemento armato gettato in opera, le pareti perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a., le rampe carrabili sono pavimentate in calcestruzzo. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, le facciate esterne non presentano finiture tranne quella prospiciente su strada costituita prevalentemente da vetrata continua.

La copertura è piana ed accessibile, attraverso una rampa carrabile in cemento, presenta una parte destinata a parcheggio e parte occupata dall'impianto fotovoltaico, non allacciato alla rete.

L'area esterna, adibita a piazzale, spazio manovra e parcheggi, che perimetra tutto l'edificio è completamente pavimentata, delimitata e recintata con muri in cemento armato e cancelli metallici automatici.

Nell'angolo Nord-Est del piazzale è presente la cabina elettrica ENEL (individuata al sub2) oltre cabina utenti e contatori, costituita da un'unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 211 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 58.600,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ISCHIA I n. 298-300 , piano: Piano S1-T - 1-2, intestato a SCIARRA SPAsede in GROTTAMMARE (AP) - 00097480446, derivante da VARIAZIONE del 19/12/2002 Pratica n. 233835 in atti dal 19/12/2002 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 8353.1/2002)
Coerenze: Papetti, Alfonsi, Vinagri srl, Aurora Italiana srl, Alba srl, Capocasa, Sgattoni, Zappasodi, Amministrazione comunale, salvi altri
Categoria D/8 - fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività commerciale
- foglio 16 particella 211 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 16,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ISCHIA I n. 296, piano: T, intestato a SCIARRA SPAsede in GROTTAMMARE (AP) - 00097480446, derivante da VARIAZIONE del 19/12/2002 Pratica n. 233835 in atti dal 19/12/2002 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 8353.1/2002)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.212,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.792.736,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.753.800,00
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/07/2000 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 38443 di repertorio, iscritta il 26/06/2020 ai nn. 575/3546, a favore di ISP OBG SRL - Milano, contro Sciarra SpA, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 4067097,98.

Importo capitale: 1807599,15.

ANNOTAZIONE n. 365 del 15/04/2021 (restrizione di beni) R.P. 365 / R.G. 3075

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/12/2015 a firma di Notaio Sergio Lenhardy ai nn. 38063/14758 di repertorio, iscritta il 16/12/2015 ai nn. 1407/8434, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo SpA, contro Sciarra SpA, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 800000,00.

Importo capitale: 1600000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/12/2015 a firma di Notaio Sergio Lenhardy ai nn. 38062/14757 di

repertorio, iscritta il 16/12/2015 ai nn. 1406/8434, a favore di Unicredit SpA, contro Sciarra SpA, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 450000,00.

Importo capitale: 900000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/12/2015 a firma di Notaio Sergio Lenhardy ai nn. 38061/14756 di repertorio, iscritta il 16/12/2015 ai nn. 1405/8434, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo SpA, contro Sciarra SpA, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 700000,00.

Importo capitale: 1400000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/12/2015 a firma di Notaio Sergio Lenhardy ai nn. 38060/14755 di repertorio, iscritta il 16/12/2015 ai nn. 1404/8434, a favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo, contro Sciarra SpA, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 800000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/12/2023 ai nn. 1291/11282, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo SPA, contro Sciarra SpA, derivante da decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 24/11/2023 ai nn. 1220/10668, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo SPA, contro Sciarra SpA, derivante da decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 14/11/2023 ai nn. 1164/10297, a favore di Stracci Loretta, contro Sciarra SpA, derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

decreto di conferma nomina del commissario giudiziale , stipulata il 19/12/2024 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 61 di repertorio, trascritta il 27/01/2025 a Fermo ai nn. 455/656, a favore di massa dei creditori Sciarra S.P.A., contro Sciarra S.p.A. - 00097480446

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
---	----------------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sciarra spa per la quota di 1/1, in forza di atto trasformazione società, con atto stipulato il 09/06/1998 a firma di Notaio Francesco Barmann ai nn. 51073 di repertorio, trascritto il 15/06/1998 ai nn. 2498/3573

Sciarra spa per la quota di 1/1, in forza di atto trasformazione società, con atto stipulato il 27/12/2004 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 84925 di repertorio, trascritto il 05/01/2005 ai nn. 73/94

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **90/2000**, intestata a Sciarra B. & G. s.n.c. - P. iva: 000974800446, per lavori di Demolizione del vecchio stabile e costruzione di nuovo stabile adibito a concessionaria auto, presentata il 22/04/1999 con il n. 9097 di protocollo, rilasciata il 29/09/2000 con il n. 90 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **234/2002**, intestata a Sciarra B. & G. snc, per lavori di varianti alla C:E: n. 90 del 29/09/2000, presentata il 09/12/2002 con il n. 24294 di protocollo, rilasciata il 09/12/2002 con il n. 234 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Produttivo e Commerciale Misto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 71 N.T.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato attuale presenta una diverca distribuzione interna del piano uffici/direzionale rispetto lo stato autorizzato (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica SCIA in sanatoria: spese tecniche, oneri e sanzioni: €3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetria catastale rispetto lo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica docfa per variazione planimetria catastale

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, restituzione grafica planimetria, diritti catastali, spese tecniche: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di autorizzazione per esecuzione impianto fotovoltaico presente in parte della copertura adibita a parcheggio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia, successiva dichiarazione di conformità dell'impianto e denuncia ai Vigili del Fuoco di Ascoli Piceno dello stesso. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica per allineamento impiantistico: €5.200,00

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pratica originale VV.F. Rif.9351C del 17/01/2003 e rinnovo Prot. 10049 in data 17/09/2019 con scadenza quinquennale (normativa di riferimento: D.P.R. 151/2011)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

-

Risulta scaduto il certificato Prevenzione Incendi rilasciato per attività 69.1.A "Locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio, fiere e quartieri fieristici, con superficie lorda, comprensiva dei servizi e depositi, da 400 mq a 600 mq".

BENI IN GROTTAMMARE VIA ISCHIA I 298 - 300

IMMOBILE COMMERCIALE CON ANNESSA OFFICINA

DI CUI AL PUNTO A

Immobile commerciale con annessa officina a GROTTAMMARE Via Ischia I 298 - 300, della superficie commerciale di **4.212,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SCIARRA S.P.A.) Complesso immobiliare con destinazione commerciale situato lungo la strada Adriatica SS 16 nella zona sud del Comune di Grottammare, nelle immediate vicinanze del casello Autostradale A14. La zona fortemente urbanizzata presenta forte propensione commerciale ma contemporaneamente sono presenti fabbricati ad uso residenziale.

Lo stabile di forma rettangolare con accesso sul prospetto Est, sulla strada statale, si sviluppa su due piani fuori terra, oltre un piano interrato ed una copertura piana.

I piani sono collegati da vani scala interni. Il piano interrato e la copertura sono accessibili da rampa carrabile esterna.

L'edificio è realizzato in parte con struttura prefabbricata in c.a. ed in parte in cemento armato gettato in opera, le pareti perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a., le rampe carrabili sono pavimentate in calcestruzzo. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, le facciate esterne non presentano finiture tranne quella prospiciente su strada costituita prevalentemente da vetrata continua.

La copertura è piana ed accessibile, attraverso una rampa carrabile in cemento, presenta una parte destinata a parcheggio e parte occupata dall'impianto fotovoltaico, non allacciato alla rete.

L'area esterna, adibita a piazzale, spazio manovra e parcheggi, che perimetra tutto l'edificio è completamente pavimentata, delimitata e recintata con muri in cemento armato e cancelli metallici automatici.

Nell'angolo Nord-Est del piazzale è presente la cabina elettrica ENEL (individuata al sub2) oltre cabina utenti e contatori, costituita da un'unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 211 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 58.600,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ISCHIA I n. 298-300 , piano: Piano S1-T - 1-2, intestato a SCIARRA SPAsede in GROTTAMMARE (AP) - 00097480446, derivante da VARIAZIONE del 19/12/2002 Pratica n. 233835 in atti dal 19/12/2002 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 8353.1/2002)
Coerenze: Papetti, Alfonsi, Vinagri srl, Aurora Italiana srl, Alba srl, Capocasa, Sgattoni, Zappasodi, Amministrazione comunale, salvi altri
Categoria D/8 - fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività commerciale
- foglio 16 particella 211 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 16,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ISCHIA I n. 296, piano: T, intestato a SCIARRA SPAsede in GROTTAMMARE (AP) - 00097480446, derivante da VARIAZIONE del 19/12/2002 Pratica n. 233835 in atti dal 19/12/2002 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 8353.1/2002)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi.



Maps Via Ischia I, 300 - Grottammare



Estratto mappa catastale Foglio 16 Particella 211



Stralcio PRG



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si compone di:

- Piano interrato

Avente altezza interna pari a circa 2,80 m, destinato a parcheggio e centrale per il sistema antincendio, presenta pavimentazione in cemento industriale ed è privo di tinteggiatura.

- Piano terra

In larga parte adibito ad officina, carrozzeria e magazzino ricambi, con pavimentazione in piastrelle in monocottura, la porzione di locale ad uso commerciale ed esposizione, presenta pavimentazione mista in ceramica e parquet. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

- Piano primo

Adibito ad area direzionale, magazzino, deposito e locali di servizio bagno, spogliatoi e ripostigli, sono presenti delle terrazze non praticabili. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, in alcune parti è presente il controsoffitto in cartongesso, la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura, i servizi igienici sono in buono stato e presentano pavimentazione e rivestimento in piastrelle di monocottura.

I piani sono collegati da vari vani scala.

- Piano copertura

La copertura piana, presenta pavimentazione in cemento industriale, è carrabile e vi si accede tramite rampa posta sul lato Nord dell'edificio, adibita parzialmente a parcheggio auto, è presente un locale tecnico centrale termica e frigorifera ed impianto fotovoltaico del tipo non integrato di circa 150kw, non allacciato alla rete.

Il riscaldamento avviene tramite centrale termica centralizzata alimentata a gas/metano, coadiuvata da un sistema di ventilazione meccanica assistito da due UTA centralizzate in parallelo. Risultano presenti alcuni split ad espansione diretta.

Il sistema fognario esistente si allaccia al collettore fognario pubblico previa raccolta delle acque bianche e nere su linee di condotta separate e dotate di pozzetti di raccolta e ispezione e fosse Imhoff.

Le caratteristiche qualitative del fabbricato sono ottime e presenta qualità delle finiture sopra la media con stato manutentivo buono.

All'atto del sopralluogo l'immobile non manifestava evidenti ammaloramenti, vizi o difetti.

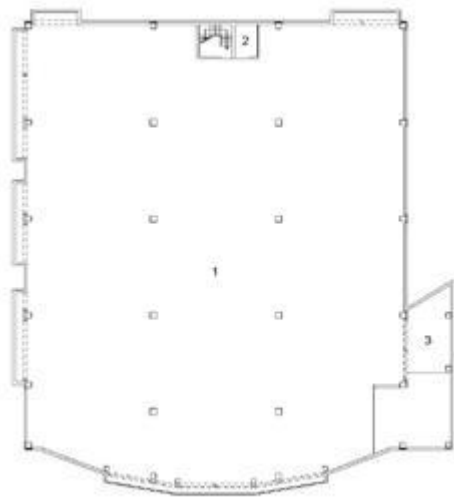
CONSISTENZA:

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*

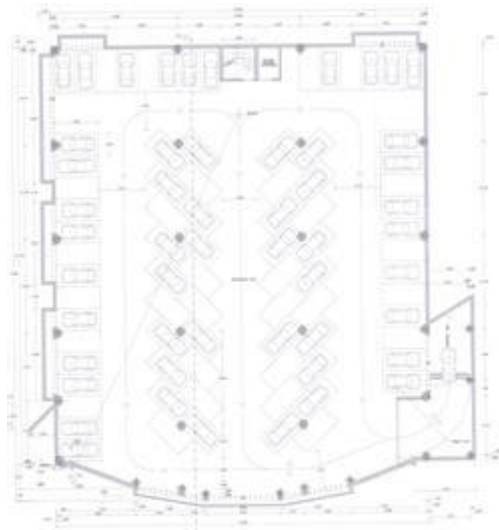
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Interrato - parcheggio	2.207,00	x	50 %	=	1.103,50
Piano Terra - commerciale	879,00	x	100 %	=	879,00
Piano Terra - officina	1.376,00	x	100 %	=	1.376,00
Piano Primo - direzionale ed uffici	292,00	x	100 %	=	292,00
Piano Primo - magazzino	384,00	x	50 %	=	192,00
Piano Copertura - parcheggio	570,00	x	25 %	=	142,50
Corte esterna, spazi manovra, parcheggio (part. 211 pari a 7035 mq meno impronta fabbricato e rampa)	4.540,00	x	5 %	=	227,00

Totale:	10.248,00	4.212,00
----------------	------------------	-----------------

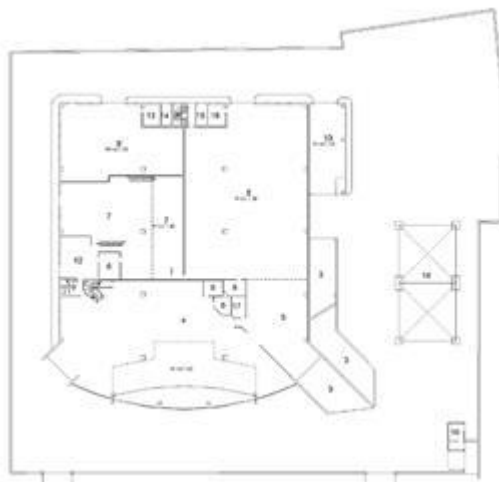


PIANO INTERRATO
Hong 2.00

Planimetria catastale Piano Interrato



Planimetria Piano Interrato



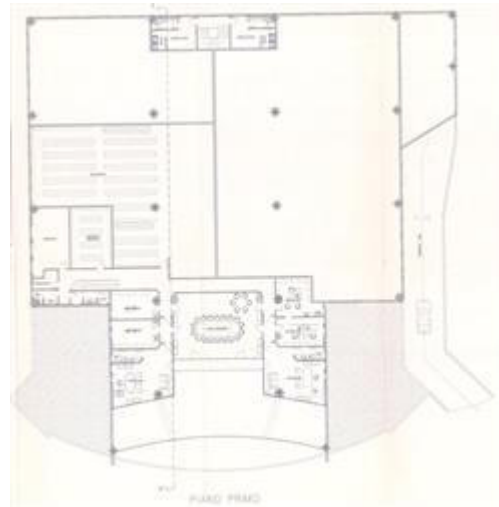
Planimetria Catastale Piano Terra



Planimetria Piano Terra



Planimetria Catastale Piano Primo



Planimetria Piano Primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Spina & Marchei

Descrizione: Locale artigianale/ deposito su 2 piani

Indirizzo: Via Ischia I

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Pimar Immobiliare

Descrizione: Capannone (Lotto di 1875 mq con capannone di 167 mq ampliabili a 470 mq)

Indirizzo: Strada Val Tesino Grottammare

Superfici principali e secondarie: 470

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 531,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 810,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Grottammare - Anno 2024 1° semestre - Zona centrale / Porzione territorio tra ferrovia e autostrada - Magazzini

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.050,00

Note: Grottammare - Anno 2024 1° semestre - Zona centrale / Porzione territorio tra ferrovia e autostrada - Negozi

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.230,00

Valore massimo: 1.829,00

Note: Grottammare - Zona Porzione Di Territorio Tra Ferrovia E Autostrada - Negozi

Borsino immobiliare

Valore minimo: 722,00

Valore massimo: 935,00

Note: Grottammare - Zona Porzione Di Territorio Tra Ferrovia E Autostrada - Magazzini

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La stima è eseguita con il metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato, sulla base della comparazione dei prezzi della zona per immobili simili anche mediante consultazione di offerte di agenzie immobiliari, per reperire altre informazioni e valori attendibili di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto.

I valori, ponderati ed intersecati, conducono ad una quotazione media di 840,00 €/mq ulteriormente raffinata attraverso l'applicazione di coefficienti di merito riferiti alla posizione ed alle caratteristiche proprie dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.212,00 x 860,00 = 3.622.320,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Maggiorazione del 5% per potenzialità aumento di volumetria	181.116,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.803.436,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.803.436,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Grottammare, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile commerciale con annessa officina	4.212,00	0,00	3.803.436,00	3.803.436,00
				3.803.436,00 €	3.803.436,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.792.736,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 37.927,36**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.000,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 8,64**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.753.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - PU PIANO DI RISTRUTTURAZIONE
SOGGETTO A OMOLOGAZIONE 61-3/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio artigianale con appartamento e terreni a RIPATRANSONE Contrada Fiorano, della superficie commerciale di **420,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SCIARRA S.P.A.)

Fabbricato artigianale con annessa area di rimessaggio autoveicoli sito in contrada Fiorano, in zona destinata ad insediamenti produttivi, a ridosso del fiume Tesino e facilmente raggiungibile dalla SP "Valtesino" distante circa 10 km dal casello autostradale di Grottammare.

La zona risulta poco transitata e la strada di accesso, probabilmente creata come strada della lottizzazione, non è stata completata e di fatto è una strada chiusa.

L'area risulta pianeggiante, completamente recintata e delimitata da una recinzione metallica pesante su muro in cemento armato, provvista di due cancelli carrabili sul lato nord e sud, uno di accesso alla proprietà dalla via pubblica e l'altro, provvisto anche di accesso pedonale, di collegamento con il terreno confinante a nord della stessa proprietà.

Il fabbricato, di recente costruzione (permesso di costruire del 2007, successiva variante del 2009 e richiesta agibilità del 2014), si eleva su due piani, ha pianta regolare con struttura portante in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio, intonacato e tinteggiato, copertura a padiglione, infissi esterni di alluminio completi di persiane, portoni di ingresso blindati, completo in ogni sua parte ma mai utilizzato.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 317 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.970,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FIORANO n. 5 , piano: Piano T, intestato a Sciarra SpA - 00097480446, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2010 Pratica n. AP0236502 in atti dal 08/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10897.1/2010)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 60 particella 317 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fiorano, 5, piano: 1, intestato a Sciarra SpA - 00097480446, derivante da COSTITUZIONE del 17/12/2009 Pratica n. AP0295606 in atti dal 17/12/2009 COSTITUZIONE (n. 3031.1/2009)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, salvi altri

B terreno agricolo a RIPATRANSONE Contrada Fiorano, della superficie commerciale di **8.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SCIARRA S.P.A.)

Appezamenti di terreni agricoli in Contrada Fiorano nel Comune di Ripatransone, costituiscono porzioni di terreno, in prossimità del fiume Tesino, adiacenti lungo il lato Nord alla corte facente parte del fabbricato insistente sulla particella 317 ed utilizzata per parcheggio autoveicoli in esposizione.

I terreni complessivamente costituiscono una superficie di 8550,00 mq e sono raggiungibile dalla strada e dall'area parcheggio, sono completamente recintati.

Allo stato attuale hanno perso le caratteristiche agricole in quanto non risultano più coltivati se non ad orto o giardino, con la presenza di alcune piante da frutto disposte verso il lato strada.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 4980, reddito agrario 34,72 €, reddito dominicale 42,44 €, intestato a Sciarra SpA, derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/2004 Pratica n. AP0070911 in atti dal 20/05/2004 (n. 70911.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, Acciarri, strada comunale, salvi altri
- foglio 60 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 20, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a SCIARRA SpA - 00097480446, derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/2004 Pratica n. AP0070911 in atti dal 20/05/2004 (n. 70911.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, Acciarri, salvi altri
- foglio 60 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 2980, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a Sciarra SpA - 00097480446, derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/2004 Pratica n. AP0070911 in atti dal 20/05/2004 (n. 70911.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, Acciarri, proprietà demaniale (fiume), salvi altri
- foglio 60 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 3, superficie 570, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a Sciarra spA - 00097480446, derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/2004 Pratica n. AP0070911 in atti dal 20/05/2004 (n. 70911.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, Acciarri, proprietà demaniale (fiume), salvi altri

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.970,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 323.214,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 319.000,00
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/03/2015 a firma di Notaio Sergio Lenhardy ai nn. 37273/14324 di repertorio, iscritta il 31/03/2015 ai nn. 324/2215, a favore di Banca Popolare di Ancona SpA, contro Sciarra SpA, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 460000,00.

Importo capitale: 920000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/11/2023 ai nn. 1164/10297, a favore di Stracci Loretta, contro Sciarra SpA, derivante da decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 24/11/2023 ai nn. 1220/10668, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo SPA, contro Sciarra SpA, derivante da decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 12/12/2023 ai nn. 1291/11282, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo SPA, contro Sciarra SpA, derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

decreto di conferma nomina del commissario giudiziale , stipulata il 19/12/2024 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 61 di repertorio, trascritta il 27/01/2025 a Fermo ai nn. 455/656, a favore di massa dei creditori Sciarra S.P.A., contro Sciarra S.p.A. - 00097480446

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sciarra spa per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/11/2004 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 83236/8916 di repertorio, trascritto il 17/11/2004 ai nn. 5940/9835

Sciarra spa per la quota di 1/1, in forza di atto trasformazione società, con atto stipulato il 27/12/2004 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 84925 di repertorio, trascritto il 05/01/2005 ai nn. 73/94

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Territorio rurale in zona E . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art 44 - Art. 45 - Art. 46 NT

. Vincoli: - CORSI D'ACQUA Art. 29 PPAR - tutela orientata - Art.8 - D. Lgs 42/2004 ex 431/85 (Fiumi) - Fascia di rispetto corsi d'acqua (ex 431/85) - Art.12

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D PI.PA.04 - Zone produttive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 28 - Art. 29 NT. Vincoli: - CORSI D'ACQUA Art. 29 PPAR - tutela orientata - Art.8 - D. Lgs 42/2004 ex 431/85 (Fiumi) - Fascia di rispetto corsi d'acqua (ex 431/85) - Art.12

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RIPATRANSONE CONTRADA FIORANO

EDIFICIO ARTIGIANALE CON APPARTAMENTO E TERRENI

DI CUI AL PUNTO A

Edificio artigianale con appartamento e terreni a RIPATRANSONE Contrada Fiorano, della superficie commerciale di **420,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SCIARRA S.P.A.)

Fabbricato artigianale con annessa area di rimessaggio autoveicoli sito in contrada Fiorano, in zona destinata ad insediamenti produttivi, a ridosso del fiume Tesino e facilmente raggiungibile dalla SP "Valtesino" distante circa 10 km dal casello autostradale di Grottammare.

La zona risulta poco transitata e la strada di accesso, probabilmente creata come strada della lottizzazione, non è stata completata e di fatto è una strada chiusa.

L'area risulta pianeggiante, completamente recintata e delimitata da una recinzione metallica pesante su muro in cemento armato, provvista di due cancelli carrabili sul lato nord e sud, uno di accesso alla proprietà dalla via pubblica e l'altro, provvisto anche di accesso pedonale, di collegamento con il terreno confinante a nord della stessa proprietà.

Il fabbricato, di recente costruzione (permesso di costruire del 2007, successiva variante del 2009 e richiesta agibilità del 2014), si eleva su due piani, ha pianta regolare con struttura portante in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio, intonacato e tinteggiato, copertura a padiglione, infissi esterni di alluminio completi di persiane, portoni di ingresso blindati, completo in ogni sua parte ma mai utilizzato.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 317 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.970,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FIORANO n. 5, piano: Piano T, intestato a Sciarra SpA - 00097480446, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2010 Pratica n. AP0236502 in atti dal 08/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10897.1/2010)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 60 particella 317 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fiorano, 5, piano: 1, intestato a Sciarra SpA - 00097480446, derivante da COSTITUZIONE del 17/12/2009 Pratica n. AP0295606 in atti dal 17/12/2009 COSTITUZIONE (n. 3031.1/2009)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, salvi altri



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Individuazione maps Contrada Fiorano Ripatransone



*Estratto mappa catastale Foglio 60 Particelle
317-314-312-308-309*



Stralcio PRG



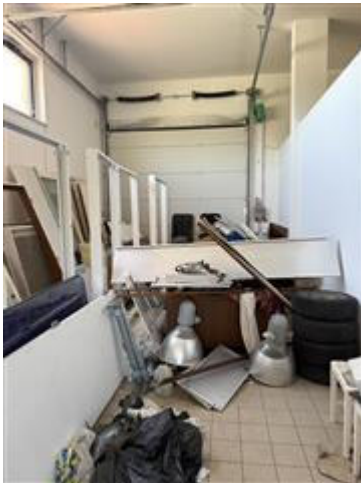
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra è autorizzato in parte come officina con locale wc, ed in parte come ufficio e ripostiglio con locali accessori quali ripostiglio e w.c.. L'intero piano terra ha un'altezza pari a 4.60 m e si evidenzia che il locale w.c., con relativo anti bagno, comunicante con l'officina non è stato realizzato ma risulta essere un locale ripostiglio.

Il piano primo al quale si accede attraverso una rampa di scale esterna, autorizzato come abitazione del custode, è composto da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere e due bagni, oltre un terrazzino ed un ampio portico. Internamente si presenta completamente finito in ogni sua parte con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres, bagni completi di tutti gli accessori igienici, pareti tinteggiate, impianti interamente realizzati mai messi in funzione.

L'area di pertinenza del fabbricato è completamente asfaltata ed utilizzata come rimessaggio di autoveicoli e, a tale scopo, sono installate delle strutture tubolari metalliche con teli ombreggianti ed antigrandine, questi ultimi in parte rimossi ed in parte non più utilizzabili.

Il tutto in ottimo stato di conservazione con segni di abbandono recente, facilmente risolvibili con una manutenzione ordinaria.



CONSISTENZA:

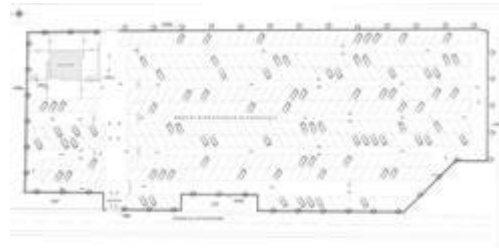
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

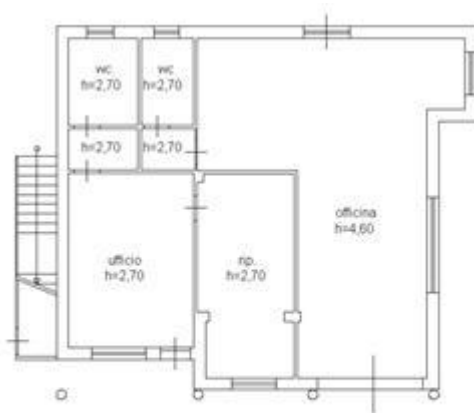
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - ufficio e officina	137,00	x	50 %	=	68,50
Piano primo - abitazione	115,00	x	100 %	=	115,00
Balconi e portico	30,00	x	30 %	=	9,00
Corte esterna - piazzale rimessaggio autoveicoli (consistenza catastale 11565 mq meno impronta fabbricato)	11.405,00	x	2 %	=	228,10
Totale:	11.687,00				420,60



Planimetria Catastale Piazzale

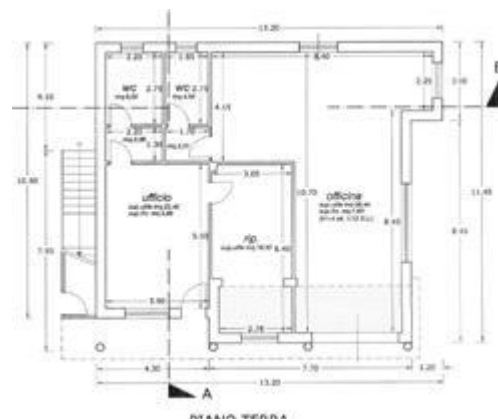


Planimetria Piazzale



PIANO TERRA

Planimetria Catastale Piano Terra



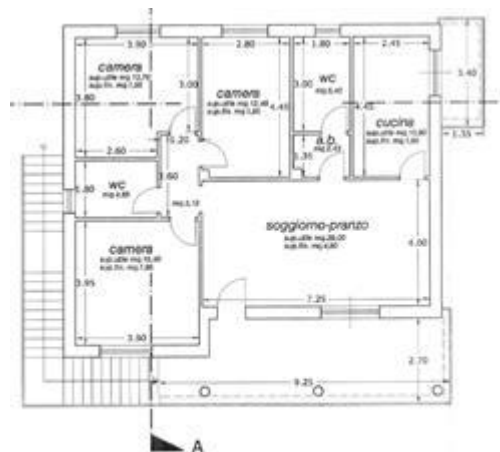
PIANO TERRA

Planimetria Piano Terra Fg 60 Part 317 sub 1



PIANO PRIMO H=2.70

Planimetria Catastale Piano Primo



PIANO PRIMO

Planimetria Piano Terra Fg 60 Part 317 sub 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti Franchising

Descrizione: Appartamento al Piano Secondo

Indirizzo: C.da Fiorano, 13

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 158.000,00 pari a 957,58 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: Ripatransone - Anno 2024 1° semestre - Suburbana Fascia territorio lungo Val Tesino - Abitazioni civili stato normale

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 510,00

Valore massimo: 720,00

Note: Ripatransone - Anno 2024 1° semestre - Suburbana Fascia territorio lungo Val Tesino - Laboratori

Borsino immobiliare

Valore minimo: 657,00

Valore massimo: 923,00

Note: Ripatransone - Anno 2024 1° semestre - Suburbana Fascia territorio lungo Val Tesino - Abitazioni fascia media

Borsino immobiliare

Valore minimo: 332,00

Valore massimo: 624,00

Note: Ripatransone - Anno 2024 1° semestre - Suburbana Fascia territorio lungo Val Tesino - Laboratori

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 420,60 x 740,00 = 311.244,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 311.244,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 311.244,00

BENI IN RIPATRANSONE CONTRADA FIORANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a RIPATRANSONE Contrada Fiorano, della superficie commerciale di **8.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SCIARRA S.P.A.)

Appezamenti di terreni agricoli in Contrada Fiorano nel Comune di Ripatransone, costituiscono porzioni di terreno, in prossimità del fiume Tesino, adiacenti lungo il lato Nord alla corte facente parte del fabbricato insistente sulla particella 317 ed utilizzata per parcheggio autoveicoli in esposizione.

I terreni complessivamente costituiscono una superficie di 8550,00 mq e sono raggiungibile dalla strada e dall'area parcheggio, sono completamente recintati.

Allo stato attuale hanno perso le caratteristiche agricole in quanto non risultano più coltivati se non ad orto o giardino, con la presenza di alcune piante da frutto disposte verso il lato strada.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 4980, reddito agrario 34,72 €, reddito dominicale 42,44 €, intestato a Sciarra SpA, derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/2004 Pratica n. AP0070911 in atti dal 20/05/2004 (n. 70911.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, Acciarri, strada comunale, salvi altri
- foglio 60 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 20, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a SCIARRA SpA - 00097480446, derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/2004 Pratica n. AP0070911 in atti dal 20/05/2004 (n. 70911.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, Acciarri, salvi altri
- foglio 60 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 2980, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a Sciarra SpA - 00097480446, derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/2004 Pratica n. AP0070911 in atti dal 20/05/2004 (n. 70911.1/2004)
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, Acciarri, proprietà demaniale (fiume), salvi altri
- foglio 60 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 3, superficie 570, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a Sciarra spA - 00097480446, derivante da FRAZIONAMENTO del 20/05/2004 Pratica n. AP0070911 in atti dal 20/05/2004 (n. 70911.1/2004)

Coerenze: Stessa ditta proprietaria, Acciarri, proprietà demaniale (fiume), salvi altri

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante



Terreni Fg 60 particelle 308-309-312-214



Terreni Fg 60 particelle 308-309-312-214



Terreni Fg 60 particelle 308-309-312-214



Terreni Fg 60 particelle 308-309-312-214



Terreni Fg 60 particelle 308-309-312-214

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Individuazione maps Contrada Fiorano Ripatransone



Estratto mappa catastale Foglio 60 Particelle
317-314-312-308-309



Stralcio PRG



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno pianeggiante, incolto, in parte piantunato con alberi da frutto, completamente recintato, a sud con recinzione metallica pesante su muro di cemento armato provvista di cancello carrabile e pedonale, confinante con area di rimessaggio di autoveicoli e fabbricato a destinazione artigianale/residenziale, ed a nord con recinzione metallica infissa nel terreno costituita da paletti e rete a maglie metalliche confinante con una strada pubblica con traffico locale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Fg 60 Particella 314	4.980,00	x	100 %	=	4.980,00
Terreno Fg 60 Particella 312	20,00	x	100 %	=	20,00
Terreno Fg 60 Particella 309	2.980,00	x	100 %	=	2.980,00
Terreno Fg 60 Particella 308	570,00	x	100 %	=	570,00
Totale:	8.550,00				8.550,00



Particelle terreni 308-309-312-314

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnorete

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Colle di Guardia Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 13000

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 2,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa Broker

Descrizione: Terreno agricolo completamente recintato con pante da frutto

Indirizzo: Valsesino Contrada Visciola Ripatransone

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 13,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 38.800,00

Note: Valore Agricolo (Euro/Ha) - Annualità 2022 - REGIONE AGRARIA N°: 5 Ripatransone - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 15 del 08/03/2023 - SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 5.900,00

Note: Valore Agricolo (Euro/Ha) - Annualità 2022 - REGIONE AGRARIA N°: 5 Ripatransone - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 15 del 08/03/2023 - BOSCO MISTO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore degli appezzamenti di terreno viene determinato utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, definendo quindi il più probabile valore di mercato tenendo conto della natura agricola del terreno prevista nello strumento urbanistico, dell'ubicazione del terreno e del mercato esistente nella zona per terreni aventi caratteristiche analoghe.

È stata considerata l'esigua superficie catastale degli appezzamenti di terreno che di fatto non li caratterizzano come agricoli bensì possono li individuano come giardini, orti e similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.550,00 x 1,40 = **11.970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.970,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.970,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Edificio artigianale				
	con appartamento e terreni	420,60	0,00	311.244,00	311.244,00
B	terreno agricolo	8.550,00	0,00	11.970,00	11.970,00
				323.214,00 €	323.214,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 323.214,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 3.232,14**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.000,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -18,14**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 319.000,00**

data 31/03/2025

il tecnico incaricato
Ester Maria Rutili