



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

**FALLIMENTO N.**

**7/2007**

DELLA SOCIETA'

CURATORE DEL FALLIMENTO

CIPOLLETTI Avv. Claudia

**CONSULENZA PER AGGIORNAMENTO DI STIMA  
ALLA PERIZIA DELL'ANNO 2009**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V

con studio in PORTO SAN GIORGIO (FM) Corso Garibaldi, 141 telefono: 0734671901

fax: 0734671127

email: [moniaferroni.arch@gmail.com](mailto:moniaferroni.arch@gmail.com)

PEC: [monia.ferroni@archiworldpec.it](mailto:monia.ferroni@archiworldpec.it)

## PREFAZIONE :

In relazione all'incarico conferitomi in data 17/12/2019, dal Curatore del Fallimento Avv. Cipolletti Claudia , circa una nuova determinazione del valore dell'immobile per l'intera proprietà del Sig.re ] \_\_\_\_\_ ), sito in comune di Sant'Elpidio a Mare, via Angeli – via Tirso, e precisamente : unità immobiliare ad uso laboratorio , al piano seminterrato, terra e primo, comprensivo di locale aduso centrale elettrica al piano seminterrato e di corte di pertinenza esclusiva, il tutto riportato al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Sant'Elpidio a Mare** al **foglio 60, particella 99, sub 12**; categoria D/7, rendita euro 2.860,00, Via Angeli 24, Via Tirso, piano S1-T-1.

L'immobile fu già oggetto di valutazione immobiliare redatta nell'anno 2009 nel mese di Novembre, a cura del Geometra, allora C.T.U., Milozzi Pietro

Il sottoscritto Arch. Monia Ferroni, con studio in Porto San Giorgio, iscritto all'Ordine degli Architetti di Fermo con matricola N 178,

effettuati gli opportuni sopralluoghi e misurazione di controllo, sulla base dei dati acquisiti presso l'ufficio tecnico comunale di Sant'Elpidio a Mare, nonché degli atti forniti dal curatore fallimentare, redige l'aggiornamento alla perizia del 05/11/2009 specificando che :

- L'attuale valutazione verrà eseguita al fine di rivedere il valore dell'immobile in considerazione delle condizioni attuali di stallo del mercato immobiliare, considerando il particolare momento di crisi che il mercato immobiliare e produttivo in generale sta affrontando, generando negli anni sempre più offerta di immobili, vedendo diminuire al contempo la domanda.
- L'attuale valutazione inoltre deve tener conto del grave degrado architettonico dell'immobile, il quale è aumentato rispetto alla perizia del 2009, in maniera esponenziale, per il totale abbandono dei luoghi e della manutenzione degli stessi. Rendendo così le sue condizioni conservative assai più gravi di allora.

## CRITERIO E METODO DI STIMA :

Tutto ciò premesso, il criterio di valutazione al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'oggetto di stima è quello "COMPARATIVO", che presuppone la comparazione del bene da stimare con altri immobili, che siano stati venduti o offerti sul mercato immobiliare locale, in tempi piuttosto recenti e che abbiano caratteristiche costruttive, urbanistiche e di

conservazione similari al bene oggetto di stima, che ricadano inoltre nello stesso comune di appartenenza o in comuni limitrofi similari. Inoltre la mia valutazione di stima prenderà in considerazione i valori medi di mercato assegnati dall'agenzia del Territorio (OMI).

Per tanto si è tenuto conto della consistenza e disposizione degli spazi, della destinazione d'uso degli stessi, dell'ubicazione, della posizione geografica, dello stato di conservazione e manutenzione odierna e di tutto quanto possa comunque influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :**

L'immobile oggetto di valutazione ad uso di laboratorio artigianale si compone di tre livelli.

Al **piano S1** vi è una porzione di laboratorio con accesso pedonale diretto da via Tirso + la Centrale Elettrica per una superficie di 84 mq

Al **piano terra** vi è il laboratorio con 2 accessi diretti da Via Angeli con una superficie di 407 mq + una corte esclusiva di 32 mq

Al **piano primo** vi è un'altra porzione di laboratorio, dalla quale si accede tramite una scala metallica dall'interno del piano terra, per una superficie complessiva di 199 mq

La struttura in muratura portante dell'immobile, risale agli anni '50, ed è in uno stato conservativo fatiscente, sia per quanto riguarda le tamponature che per quanto riguarda l'ossatura portante in cemento armato, nonché gli infissi e gli impianti tecnologici. Il solaio di copertura del primo piano denota anche seri rischi di crollo, in quanto è interessato da fenomeni di infiltrazioni d'acqua. Va sottolineato, inoltre, lo svantaggio di una collocazione in pieno centro urbano, non distante dal centro storico con la sua attuale destinazione urbanistica (laboratorio). L'immobile paga le conseguenze di tale collocazione vista la sua destinazione, in quanto le strade che lo servono e la posizione non lo rendono facilmente raggiungibile da eventuali mezzi di lavoro. Gli ingressi al piano seminterrato e terra sono molto esigui e insistono quasi direttamente sulla strada, visto il poco spazio destinato al marciapiede, nella zona i parcheggi sono pressoché inesistenti.

L'immobile ha struttura in muratura, solaio in laterizio, le finiture sono di tipo economico risalenti all'epoca di costruzione. Gli infissi sono principalmente in alluminio senza vetrocamera, con tapparelle avvolgibili in pvc. La parte bassa delle pareti interne del piano seminterrato e terra vengono interessate da umidità di risalita. I servizi igienici presenti sono quelli originari dell'epoca di costruzione. Nel complesso l'intero edificio necessita di un intervento di

ristrutturazione e manutenzione straordinaria, sia della parte strutturale che di tamponamento. Per raggiungere inoltre i requisiti odierni riguardanti l'acustica e l'efficiamento energetico si rende necessaria anche la sostituzione degli infissi esterni. Nel complesso il grado di manutenzione è molto scarso, aggravato rispetto l'anno 2009 da fenomeni di umidità, infiltrazioni e non utilizzo; soprattutto dette anomalie si riscontrano in modo ancor più evidente nei locali del piano primo, dove sono necessarie veloci opere di risanamento per non peggiorare e compromettere ulteriormente parti strutturali dell'edificio.

**FOTO DELLO STATO DEI LUOGHI :**

Esterno della parte seminterrata e centrale termica



Ingresso del laboratorio seminterrato



Ingresso del laboratorio a piano terra (via Angeli)



Interno del piano terra



Scala di collegamento piano terra/primo



Porzione di laboratorio al piano seminterrato



Laboratorio al piano primo



Coorte esclusiva al piano terra



**DATI URBANISTICI :**

Attualmente, a seguito di informazioni reperite presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Sant'Elpidio a Mare, la situazione urbanistica rispetto l'anno 2009 non risulta variata.



La zonizzazione di PRG è una ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art.33 N.d.A.), articolo modificato con Delibera di C.C. n° 28 del 30/06/2008. Negli usi consentiti, oltre alle abitazioni, vi è l'artigianato di servizio, quindi quello che ad oggi risulta licenziato, così rimane, per intenderci è possibile continuare ad utilizzare l'intero immobile oggetto di studio come laboratorio artigianale o predisporre una conversione dello stesso ad abitazione, uffici, studi professionali o commercio al dettaglio.

La CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE risulta congrua.

Le IPOTECHE e VINCOLI sono quelli descritti nella Relazione di Stima del 2009

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE :**

MQ coperti utili fuori terra 407 (piano terra) + 199 (piano primo) x 100% = 606 mq

MQ coperti seminterrati 84 x 75% = ..... 63 mq

MQ corte esclusiva piano terra 32 x 35% = ..... 11 mq

**TOT. .... 680 mq**

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE :**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

**ⓘ** Nel 1° semestre 2019 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANT'ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Centrale/PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	630	780	L	3,1	3,9	L

COMPARATIVO 1



**Capannone in Vendita, Sant'Elpidio a Mare**

€ 119.000 | 400 m<sup>2</sup> superficie

**Capannone industriale in vendita a sant'elpidio a mare**

Magazzino su 2 livelli di 200 mq circa a piano. Possibilità di cambio di destinazione d'uso del piano primo in abitazione.



CONTATTA ✕ ❤

295,00 € / MQ

COMPARATIVO 2

**Vendesi laboratorio a Sant'Elpidio a Mare**

**35.000 €** Trova Mutuo | 110 m<sup>2</sup> | Nr. Locali n.d.

[foto](#) [mappa](#)




**Descrizione:**

Sant'Elpidio a Mare, Cascinare affittasi laboratorio di 110 mq con bagno, utilizzabile anche come deposito. Prezzo trattabile.

**Dati principali:** [Condividi su f](#)

Tipologia:	<b>Laboratorio</b>	Prezzo:	<b>35.000 €</b> Trova Mutuo
Contratto:	<b>Vendita</b>	Superficie:	<b>110 m<sup>2</sup></b>
		Nr. Locali:	<b>-</b>
Comune:	<b>Sant'Elpidio a Mare (AP)</b>		
Indirizzo:	<b>CASCINARE</b>	Classe energetica:	<b>non disponibile</b>

320,00 € / MQ

[COMPARATIVO 3](#)



Real Estate  
[Scheda agente](#)

**Chiama**  
Codice annuncio  
Riferimento

05...

**Invia email**

Laboratorio in Vendita in Via Strada Castellano 2049 a Sant'Elpidio a ...

€ 31.500

289 mq 2 locali



Italiano English Español

La vendita ha per oggetto un laboratorio con deposito a Sant'Elpidio a Mare (FM), in via Strada Castellano. La zona periferica. Il lotto costituito da un laboratorio, ex calzaturificio - calzaturificio con relativo deposito, comunicanti tra loro, situati al piano sottostada di un edificio che si distribuisce su tre livelli di cui uno interrato. Le unit immobiliari hanno accesso esterno mediante corte recintata. Attualmente gli immobili sono in...

**Servizi più**

Of  
Pri

La  
Riv

320,00 € / MQ [COMPARATIVO 4](#)

### SVILUPPO VALUTAZIONE :

Il criterio di valutazione dell'immobile utilizzato è quello "COMPARATIVO" che presuppone la comparazione del bene da stimare con altri immobili, che sono stati venduti o offerti sul mercato immobiliare locale, in tempi piuttosto recenti (max negli ultimi 2 anni) con caratteristiche costruttive, urbanistiche e di conservazione pressoché analoghe al bene oggetto di stima. Inoltre per una corretta valutazione di stima si è ritenuto opportuno prendere in considerazione i valori attribuiti per laboratori artigianali in Sant'Elpidio a Mare, da parte delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per uno stato conservativo normale, tenendo conto del differente stato conservativo riguardante il nostro studio. In considerazione dell'indagine fatta secondo la metodologia su descritta e della grave odierna situazione del mercato immobiliare, sicuramente peggiorativa rispetto l'anno 2009, si è pertanto ritenuto congruo adottare un valore unitario pari a 300,00 €/mq.

A questa stima vanno applicati dei COEFFICIENTI di DIFFERENZIAZIONE che riguardano lo stato manutentivo, la vetustà, il livello di piano e l'asservimento logistico dell'immobile

- \_ Laboratori posti in aree con poca possibilità di parcheggio -20%
- \_ Laboratori posti in zone secondarie rispetto alla propria destinazione d'uso -10%
- \_ Laboratori posti in zone senza possibilità di accesso autoarticolati -15%
- \_ Condizioni dello stato conservativo e manutentivo pessimo – 50%

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO :

$680 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €} \times 0.80 \times 0.90 \times 0.85 \times 0.50 = 62.424,00 \text{ €}$

Riduzione per arrotondamento – 424,000 € = 62.000,00 €

**Valore di Vendita** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova : **€ 62.000,00**

**CONCLUSIONI :**

Il sottoscritto architetto MONIA FERRONI iscritto all'ordine degli Architetti di Fermo al n°178 con studio in Porto San Giorgio, C/so G. Garibaldi 211, in relazione all'incarico conferitomi,

- Fatta la stima diretta dell'immobile su descritto
- Tenuti presenti anche i prezzi praticati in vendite di immobili che possono ritenersi simili

Considerate :

- L'ubicazione dell'immobile
- La vetustà e lo stato conservativo pessimo dell'immobile nonché i lavori di ristrutturazione necessari al suo utilizzo, sia sulle proprietà esclusive che nelle parti condominiali, al fine di ripristinare la funzionalità dell'immobile
- La potenzialità edificatoria, praticamente nulla
- Il particolare momento di crisi del mercato immobiliare con relativo calo dei prezzi medi delle vendite, nonché l'aumento delle spese ed imposte sulle proprietà immobiliari

**RITIENE CHE IL VALORE DI STIMA DA ATTRIBUIRE ALL'IMMOBILE IN DATA  
ODIerna SIA DI ..... € 62.000,00**

Porto San Giorgio

Li 24/01/2020

Il tecnico

arch. Monia Ferroni



**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN VENDITA / LOTTO N° 1:**

Diritto di piena proprietà di fabbricato ad uso laboratorio, sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, via Angeli – via Tirso, ai piani seminterrato, terra e primo, comprensivo di locale ad uso centrale elettrica al piano seminterrato e di corte esclusiva.

Confinante con sub 13 per 2 lati, via Angeli, via Tirso, particelle 100 e 102, terrapieno, censito al *Catasto Fabbricati* al foglio 60, particella 99 e sub 12, categoria D7.

Consistenza 520 mq / Rendita catastale Euro 2.860,00

L'immobile risulta libero.

PREZZO DI STIMA 62.000,00 euro

Porto San Giorgio

Il tecnico

Li 24/01/2020

arch. Monia Ferroni

