



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 202/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA SELLA Spa

DEBITORE:

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

GIUDICE:

CECCHINI GIORGIA

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**PATRIZIO SCRIBONI**

CF:SCRPRZ60C21D477Y

con studio in FALERONE (AP) C.SO GARIBALDI 37

telefono: 0734759715

email: patrizioscriboni@gmail.com

PEC: patrizio.scriboni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2016

## LOTTO 1

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

**A** negozio a MONTEGRANARO VIA RAFFAELLO SANZIO 2, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di quattro piani, con diritto a piccola corte esterna circostante l'edificio. Il locale occupa l'intero piano terra ed ha un doppio accesso dalle vie pubbliche. La superficie interna (complessivi mq 132) è stata suddivisa con pareti in cartongesso in cinque locali adibiti a studi, due bagni, disimpegno e corridoio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 276 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 103 mq, rendita 2.260,79 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SANZIO n.2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/01/2023 Pratica n.AP0001149 in atti dal 09/01/2023 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
Coerenze: Confinante a mezzo la corte con Via Raffaello Sanzio, Via della Repubblica , Particelle 277, 275 foglio 16 C.F.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2018.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>132,00 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>€. 105.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/01/2023</b>

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

Una porzione del locale è occupata dal signor DATO OSCURATO) e adibita a studio medico, in forza di contratto di comodato a tempo indeterminato in data 02/05/2018, registrato a Fermo li 16/05/2018 al n.1284 Mod III. La residua superficie è adibita a studi medici .

### 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** attiva, stipulata il 29/06/2009 a firma di notaio Cesare Vocaturo ai nn. 8826/2926 di repertorio, registrata il 02/07/2009 a Fermo ai nn. 2957, iscritta il 03/07/2019 a Fermo ai nn. 1226 R.P. 5599 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 300.000.

Importo capitale: euro 150.000.

Durata ipoteca: anni 20

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/10/2016 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 2159/2016 di repertorio, trascritta il 24/11/2016 a Fermo ai nn. 5085 R.P. 7483 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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 già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	NON ESISTE CONDOMINIO

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

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale , in forza di atto di compravendita (dal 17/08/1991 fino al 03/07/2009), con atto stipulato il 17/08/1991 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 26985 di repertorio, registrato il 06/09/1991 a Fermo ai nn. 1743, trascritto il 13/09/1991 a Fermo ai nn. 4524 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Immobile acquistato unitamente a maggior consistenza (NCEU Foglio

16 partic 276 mq 192)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2009), con atto stipulato il 29/06/2009 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 8825/2925 di repertorio, trascritto il 03/07/2009 a Fermo ai nn. 3394 R.P. 5598 R.G.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA N. **2018/348**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA , presentata il 13/11/2018 con il n. 21698 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MODIFICHE DELLE PARTIZIONI INTERNE CON UTILIZZO DI ELEMENTI IN CARTONGESSO

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il pignoramento N.5085 REg. Part. del 24/11/2016 a favore di Banca Sella ha per oggetto n.2 unità immobiliari, come già descritte nell'atto di acquisto da parte del debitore esecutato e nei documenti presenti nel fascicolo di causa . In realtà dall'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegranaro è emersa la circostanza che lo stato legittimo assentito nelle pratiche edilizie è quello relativo ad un'unica unità immobiliare (anche se divisa in più locali), corrispondente a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo. Pertanto il sottoscritto, previa autorizzazione da parte del G.E. ha presentato pratica di variazione DOCFA per fusione delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Montegranario al foglio 40 con le particelle 276 sub 8 e 276 sub 9. Dalla fusione è originata l'unica unità immobiliare, distinta con la particella 276 sub 12.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)  
L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MONTEGRANARO VIA RAFFAELLO SANZIO 2

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MONTEGRANARO VIA RAFFAELLO SANZIO 2, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di quattro piani, con diritto a piccola corte esterna circostante l'edificio. Il locale occupa l'intero piano terra ed ha un doppio accesso dalle vie pubbliche. La superficie interna (complessivi mq 132) è stata suddivisa con pareti in cartongesso in cinque locali adibiti a studi, due bagni, disimpegno e corridoio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 276 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 103 mq, rendita 2.260,79 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO SANZIO n.2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/01/2023 Pratica n.AP0001149 in atti dal 09/01/2023 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Coerenze: Confinante a mezzo la corte con Via Raffaello Sanzio, Via della Repubblica , Particelle 277, 275 foglio 16 C.F.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2018.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono FERMO a Km 16, CIVITANOVA MARCHE a Km 18). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
farmacie	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 70 km	nella media	
ferrovia distante Km 18 Civitanova Marche	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura e cemento armato	nella media	
--	-------------	--

<i>solai:</i> latero cemento	nella media	
------------------------------	-------------	--

<i>copertura:</i> a piattabanda	nella media	
---------------------------------	-------------	--

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
--	-------------	--

<i>infissi esterni:</i> in alluminio	nella media	
--------------------------------------	-------------	--

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in in monocottura	buono	
---	-------	--

<i>rivestimento interno:</i> realizzato in pareti tinteggiate	buono	
---	-------	--

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> conformità: conforme	nella media	
--	-------------	--

<i>elettrico:</i> conformità: conforme	buono	
--	-------	--

<i>idrico:</i> conformità: conforme	nella media	
-------------------------------------	-------------	--

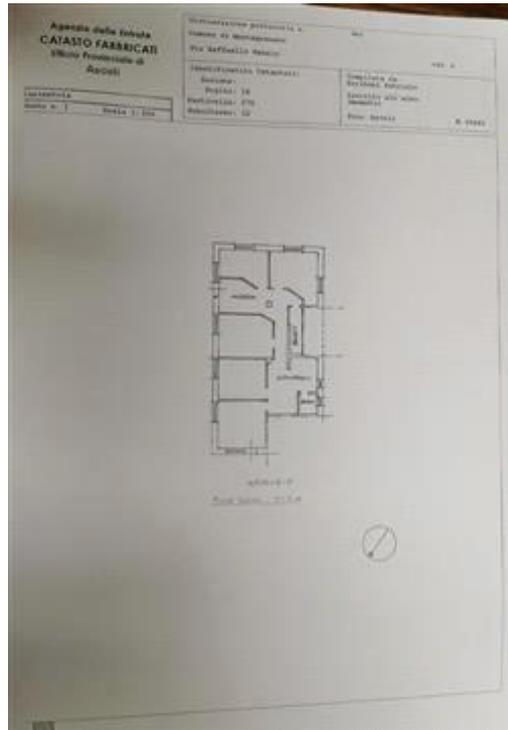
<i>ventilazione:</i>		
----------------------	--	--

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 commerciale	132,00	x	100 %	=	132,00
<b>Totale:</b>	<b>132,00</b>				<b>132,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/01/2022

Fonte di informazione: Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Descrizione: negozi

Indirizzo: zona D1 - perimetro esterno al capoluogo e zona di espansione da € 1000 a € 1350

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/11/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it Annuncio n.IND 248 TEMPOCASA

Descrizione: negozio costruito nel 1960 che necessita di ristrutturazione

Indirizzo: Viale Zaccagnini

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 761,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2020

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: n.2 unità immobiliari adibite a negozio

Indirizzo: zona D1 OMI (perimetro esterno al capoluogo)

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.171,88 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2021

Fonte di informazione: Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: n. 2 unità immobiliari, adibite a ufficio e negozio

Indirizzo: zona D1 OMI (perimetro esterno al capoluogo)

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.518,00 pari a 776,98 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,00 x 800,00 = **105.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO , agenzie: TEMPOCASA IMMOBILIARE MACERATA, , LUFFARELLI ASTE IMMOBILIARI VELLETRI, 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	negozio	132,00	0,00	105.600,00	105.600,00
				<b>105.600,00 €</b>	<b>105.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**L'immobile non risulta divisibile, se non eseguendo importanti interventi di demolizione dei divisori interni esistenti .**

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: **€. 105.600,00**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.600,00**

data 11/01/2023

il tecnico incaricato  
PATRIZIO SCRIBONI