



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 144/2019

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Paolo D'erasmo**

CF:DRSPLA72E06H321K

con studio in RIPATRANSONE (AP) via fonte antica n.31

telefono: 0735593301

email: [derasmo.paolo@libero.it](mailto:derasmo.paolo@libero.it)

PEC: [paolo.derasmo@geopec.it](mailto:paolo.derasmo@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2019

# LOTTO 1

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

**A** **laboratorio artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Mostrapiedi I 167, della superficie commerciale di **640,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto a pochi chilometri dal centro storico di Montegranaro e distante alcuni chilometri dalle principali vie di comunicazione. L'intera area dove sorge l'edificio è completamente recintata mediante un recinzione in muratura e ringhiera metallica sul lato a confine con la Strada Mostrapiedi I mentre con sola rete metallica sui restanti lati. Vi si accede tramite due cancelli metallici per il transito di automobili e camion ed un cancello pedonale anch'esso in metallo situati lungo la Strada Mostrapiedi I. La corte interna è asfaltata ed utilizzata per il transito e la sosta di automobili e mezzi per il trasporto mezzi presenta vistose fessurazioni ed avvallamenti del terreno poichè è stato realizzato su terreno di riporto. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e pannelli prefabbricati, risulta avere un lato interrato e tre fuoriterra, mentre la copertura piana è stata realizzata in parte a terrazza praticabile ed in parte a tetto-giardino. Esternamente si presenta in mediocre stato di manutenzione, rifinito con le pareti in parte con mattoni faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che le parti in calcestruzzo in copertura comprese le riprese dei pilastri e porzione del solaio risultano deteriorate ed ammalorate con ferri di armatura ben visibili e con segni di avanzata ossidazione. La lattoneria è in rame ed in buono stato.

Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori approfondimenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 198 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.254,00 Euro, indirizzo catastale: Via Mostrapiedi n. 167, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/2015 Pratica n. AP0105367 in atti dal 18/12/2015 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 16998.1/2015)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>640,00 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>€. 311.000,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **311.000,00**

Data della valutazione: **16/10/2023**

### **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 12/10/2016 a firma di Notaio Dott. Ciuccarelli Francesco ai nn. 38533/15890 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.260.000.

Importo capitale: 700.000.

Durata ipoteca: 8

ipoteca **giudiziale**, registrata il 02/11/2017 a ancona ai nn. 5427/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ordinanza ingiunzione esecutiva.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 72.517,00

ipoteca **giudiziale**, registrata il 09/07/2019 a Fermo ai nn. 505/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 630.000,00.

Importo capitale: 576,457,59

ipoteca **giudiziale**, registrata il 30/09/2019 a Fermo ai nn. 2189/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili

ipoteca **giudiziale**, registrata il 04/09/2019 a Fermo ai nn. 892/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.



Importo ipoteca: 65.000,00.  
Importo capitale: 297.982,33

ipoteca **giudiziale**, registrata il 16/03/2020 a Fermo ai nn. 515/2020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 650.000,00.  
Importo capitale: 540.995,30

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 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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di costituzione (dal 04/09/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2007), con atto stipulato il 28/12/2007 a firma di Notaio Dott. Cappelli Nazzareno ai nn. 103373 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **54-a/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 17/06/1998 con il n. 13459/99 di protocollo, agibilità del 20/06/2002 con il n. 11891 di protocollo

Segnalazione Certificata di inizio Attività N. **1249**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne per frazionamento, presentata il 08/11/2012 con il n. 1249 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente artigianale - industriale (ZTI). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 . (art. modificato con



Del. G.P. n.275 del 18/12/2013 e Del.C.C. n. 43 del 22.10.2015) Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U3/1 - Artigianato produttivo e industria U3/2 - Depositi a cielo aperto U4/8 - Magazzini U5/8 - Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani Usi regolati: Negli elaborati di progetto del piano sono individuati con apposita simbologia (asterisco), le zone per le quali sono esclusivamente ammessi gli usi legati alle attività dei contoterzisti agricoli (“U2/2 - Fabbricati di servizio”, “U2/6 - Rimesse”, “U2/5 - Lavorazione di prodotti aziendali”). Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (righe oblique) le zone sulle quali sono presenti attività di lavorazione di inerti (ZTIS), ne è ammessa la permanenza senza cambio di destinazione d’uso; eventuali incrementi delle Ufe dei locali di servizio sono ammessi nei limiti di cui al presente articolo e nel rispetto della normativa di tutela paesistico-ambientale. Con ulteriore simbologia (righe oblique con triangolo) è stata individuata l’area lungo la Strada Montegranarese dove a seguito di prescrizione (Delibera G.P. n. 275 del 18/12/2013) nel piazzale interno è vietata ogni nuova edificazione sia dentro che fuori terra. Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (cerchietto) le zone sulle quali sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti a destinazione produttiva nel limite del doppio dell’esistente e fino ad un massimo di mq 600. b) Parametri urbanistici ed edilizi:  $U_f = U_{fe}$  In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:  $U_f = 0.55$  mq/mq  $R_c = 45\%$  max H = max 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario c) Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (triangolo) la zona a Bivio Cascinare (ST mq 3.500 e SU mq 1.925) dove sono ammessi: a) Normativa funzionale: Usi previsti: U3/1 - Artigianato produttivo e industria U3/2 - Depositi a cielo aperto U4/8 - Magazzini U5/8 - Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani b) Parametri urbanistici ed edilizi:  $U_f = U_{fe}$  In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:  $U_f = 0.55$  mq/mq  $R_c = 45\%$  max H = max 10,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici c) Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Vengano rispettate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale Provincia di Fermo n. 754 del 27.05.2014 e nel parere Settore Patrimonio Ed. Scolastica e Genio Civile della Provincia di Fermo di cui alla nota prot. 5633 del 18.02.2014.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all’incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Sant’ Elpidio a Mare in Strada Mostrapiedi primo n. 167 e censito al catasto Fabbricati al Fg. 23 part. 198 sub 2. Successivamente si è recato presso l’ Ufficio Tecnico del Comune di Sant’ Elpidio a Mare per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Confrontando lo stato dei luoghi con il precedente edilizio e le planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo momento del sopralluogo si denotano lievi difformità che consistono nella diversa realizzazione di alcuni divisori interni, di alcune porte e lievi modifiche esterne.

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

Costi di regolarizzazione:



- SCIA in sanatoria : €3.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interne  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA MOSTRAPIEDI I 167

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Mostrapiedi I 167, della superficie commerciale di **640,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto a pochi chilometri dal centro storico di Montegranaro e distante alcuni chilometri dalle principali vie di comunicazione. L'intera area dove sorge l'edificio è completamente recintata mediante un recinzione in muratura e ringhiera metallica sul lato a confine con la Strada Mostrapiedi I mentre con sola rete metallica sui restanti lati. Vi si accede tramite due cancelli metallici per il transito di automobili e camion ed un cancello pedonale anch'esso in metallo situati lungo la Strada Mostrapiedi I. La corte interna è asfaltata ed utilizzata per il transito e la sosta di automobili e mezzi per il trasporto mezzi presenta vistose fessurazioni ed avvallamenti del terreno poichè è stato realizzato su terreno di riporto. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e pannelli prefabbricati, risulta avere un lato interrato e tre fuoriterra, mentre la copertura piana è stata realizzata in parte a terrazza praticabile ed in parte a tetto-giardino. Esternamente si presenta in mediocre stato di manutenzione, rifinito con le pareti in parte con mattoni faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che le parti in calcestruzzo in copertura comprese le riprese dei pilastri e porzione del solaio risultano deteriorate ed ammalorate con ferri di armatura ben visibili e con segni di avanzata ossidazione. La lattoneria è in rame ed in buono stato.

Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori approfondimenti.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 198 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.254,00 Euro, indirizzo catastale: Via Mostrapiedi n. 167, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/2015 Pratica n. AP0105367 in atti dal 18/12/2015 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 16998.1/2015)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

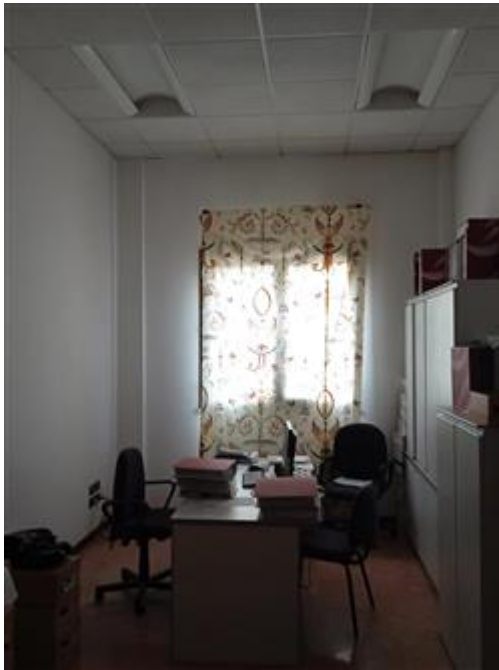
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di stima è situato al piano primo sottostrada, l'accesso avviene attraverso la due vetrate che si affacciano sulla corte comune. Internamente si presenta in mediocre stato di manutenzione con buone finiture e dotato di tutti gli impianti. L'immobile adibito a showroom e uffici amministrazione è composto da una sala espositiva dotata di 3 bagni con antibagno, si accede poi ad un corridoio che conduce alla porzione adibita ad uffici composta da quattro locali ad uso ufficio ed archivio, uno ad uso ripostiglio, un bagno dotato di antibagno e quattro stanze utilizzate come deposito e magazzino. Il soffitto ha un' altezza utile interna è di metri 3,00 realizzato con pannelli in cartongesso. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, i divisori sono realizzati in muratura, i locali sono rifiniti con pavimentazione in pietra naturale mentre il bagno è dotato di pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono dotati di doppio vetro e sono realizzati in legno. Si precisa che sono ben visibili tracce di infiltrazioni sul soffitto ed umidità di risalita dal pavimento e dalle murature, le finestre in legno sono in scarso stato di manutenzione.

Il tutto è ben visibile dalla documentazione fotografica allegata.







**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Opificio porzione amministrazione	640,00	x	100 %	=	640,00
<b>Totale:</b>	<b>640,00</b>				<b>640,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 500,00 tenendo conto del valore attribuito dall'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche, delle finiture, dello stato di manutenzione in cui si trova e dei lavori che dovranno essere realizzati.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 640,00 x 500,00 = **320.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spostamento della caldaia dal LOTTO 2 al LOTTO 1 per divisione impianti	-5.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 315.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 315.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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	laboratorio artigianale	640,00	0,00	315.000,00	315.000,00
				<b>315.000,00 €</b>	<b>315.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 311.000,00**

**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: **€. 311.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2019

## LOTTO 2

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

**A** **laboratorio artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Mostrapiedi I 167, della superficie commerciale di **855,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto a pochi chilometri dal centro storico di Montegranaro e distante alcuni chilometri dalle principali vie di comunicazione. L'intera area dove sorge l'edificio è completamente recintata mediante un recinzione in muratura e ringhiera metallica sul lato a confine con la Strada Mostrapiedi I mentre con sola rete metallica sui restanti lati. Vi si accede tramite due cancelli metallici per il transito di automobili e camion ed un cancello pedonale anch'esso in metallo situati lungo la Strada Mostrapiedi I. La corte interna è asfaltata ed utilizzata per il transito e la sosta di automobili e mezzi per il trasporto mezzi presenta vistose fessurazioni ed avvallamenti del terreno poichè è stato realizzato su terreno di riporto. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e pannelli prefabbricati, risulta avere un lato interrato e tre fuoriterra, mentre la copertura piana è stata realizzata in parte a terrazza praticabile ed in parte a tetto-giardino. Esternamente si presenta in mediocre stato di manutenzione, rifinito con le pareti in parte con mattoni faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che le parti in calcestruzzo in copertura comprese le riprese dei pilastri e porzione del solaio risultano deteriorate ed ammalorate con ferri di armatura ben visibili e con segni di avanzata ossidazione. La lattoneria è in rame ed in buono stato.

Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori approfondimenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 198 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.416,00 Euro, indirizzo catastale: Via Mostrapiedi n. 167, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/2015 Pratica n. AP0105367 in atti dal 18/12/2015 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 16998.1/2015)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>855,00 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>€. 338.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 338.000,00</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 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 12/10/2016 a firma di Notaio Dott. Ciuccarelli Francesco ai nn. 38533/15890 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.260.000.

Importo capitale: 700.000.

Durata ipoteca: 8

ipoteca **giudiziale**, registrata il 02/11/2017 a ancona ai nn. 5427/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ordinanza ingiunzione esecutiva.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 72.517,00

ipoteca **giudiziale**, registrata il 09/07/2019 a Fermo ai nn. 505/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 630.000,00.

Importo capitale: 576,457,59

ipoteca **giudiziale**, registrata il 30/09/2019 a Fermo ai nn. 2189/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili

ipoteca **giudiziale**, registrata il 04/09/2019 a Fermo ai nn. 892/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 65.000,00.

Importo capitale: 297.982,33

ipoteca **giudiziale**, registrata il 16/03/2020 a Fermo ai nn. 515/2020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 650.000,00.

Importo capitale: 540.995,30



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>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di costituzione (dal 04/09/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2007), con atto stipulato il 28/12/2007 a firma di Notaio Dott. Cappelli Nazzareno ai nn. 103373 di repertorio

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **54-a/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 17/06/1998 con il n. 13459/99 di protocollo, agibilità del 20/06/2002 con il n. 11891 di protocollo

Segnalazione Certificata di inizio Attività N. **1249**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne per frazionamento, presentata il 08/11/2012 con il n. 1249 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente artigianale - industriale (ZTI). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 . (art. modificato con Del. G.P. n.275 del 18/12/2013 e Del.C.C. n. 43 del 22.10.2015) Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U3/1 - Artigianato produttivo e industria U3/2 - Depositi a cielo aperto U4/8 - Magazzini U5/8 - Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani Usi regolati: Negli elaborati di progetto del piano sono individuati con apposita simbologia (asterisco), le zone per le quali sono esclusivamente ammessi gli usi legati alle attività dei contoterzisti agricoli ("U2/2 - Fabbricati di servizio", "U2/6 - Rimesse", "U2/5 - Lavorazione di prodotti aziendali"). Negli



elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (righe oblique) le zone sulle quali sono presenti attività di lavorazione di inerti (ZTIS), ne è ammessa la permanenza senza cambio di destinazione d'uso; eventuali incrementi delle Ufe dei locali di servizio sono ammessi nei limiti di cui al presente articolo e nel rispetto della normativa di tutela paesistico-ambientale. Con ulteriore simbologia (righe oblique con triangolo) è stata individuata l'area lungo la Strada Montegranarese dove a seguito di prescrizione (Delibera G.P. n. 275 del 18/12/2013) nel piazzale interno è vietata ogni nuova edificazione sia dentro che fuori terra. Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (cerchietto) le zone sulle quali sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti a destinazione produttiva nel limite del doppio dell'esistente e fino ad un massimo di mq 600. b) Parametri urbanistici ed edilizi:  $U_f = U_{fe}$  In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:  $U_f = 0.55 \text{ mq/mq}$   $R_c = 45\%$   $\text{max H} = \text{max}$  12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario c) Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (triangolo) la zona a Bivio Cascinare (ST mq 3.500 e SU mq 1.925) dove sono ammessi: a) Normativa funzionale: Usi previsti: U3/1 - Artigianato produttivo e industria U3/2 - Depositi a cielo aperto U4/8 - Magazzini U5/8 - Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani b) Parametri urbanistici ed edilizi:  $U_f = U_{fe}$  In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:  $U_f = 0.55 \text{ mq/mq}$   $R_c = 45\%$   $\text{max H} = \text{max}$  10,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici c) Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Vengano rispettate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale Provincia di Fermo n. 754 del 27.05.2014 e nel parere Settore Patrimonio Ed. Scolastica e Genio Civile della Provincia di Fermo di cui alla nota prot. 5633 del 18.02.2014.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Sant' Elpidio a Mare in Strada Mostrapiedi primo n. 167 e censito al catasto Fabbricati al Fg. 23 part. 198 sub 4. Successivamente si è recato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Elpidio a Mare per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Confrontando lo stato dei luoghi con il precedente edilizio e le planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo momento del sopralluogo si denotano lievi difformità che consistono nella diversa realizzazione di alcuni divisori interni, di alcune porte e lievi modifiche esterne.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria : €3.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interne

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





Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA MOSTRAPIEDI I 167

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Mostrapiedi I 167, della superficie commerciale di **855,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto a pochi chilometri dal centro storico di Montegranaro e distante alcuni chilometri dalle principali vie di comunicazione. L'intera area dove sorge l'edificio è completamente recintata mediante un recinzione in muratura e ringhiera metallica sul lato a confine con la Strada Mostrapiedi I mentre con sola rete metallica sui restanti lati. Vi si accede tramite due cancelli metallici per il transito di automobili e camion ed un cancello pedonale anch'esso in metallo situati lungo la Strada Mostrapiedi I. La corte interna è asfaltata ed utilizzata per il transito e la sosta di automobili e mezzi per il trasporto mezzi presenta vistose fessurazioni ed avvallamenti del terreno poichè è stato realizzato su terreno di riporto. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e pannelli prefabbricati, risulta avere un lato interrato e tre fuoriterra, mentre la copertura piana è stata realizzata in parte a terrazza praticabile ed in parte a tetto-giardino. Esternamente si presenta in mediocre stato di manutenzione, rifinito con le pareti in parte con mattoni faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che le parti in calcestruzzo in copertura comprese le riprese dei pilastri e porzione del solaio risultano deteriorate ed ammalorate con ferri di armatura ben visibili e con segni di avanzata ossidazione. La lattoneria è in rame ed in buono stato.

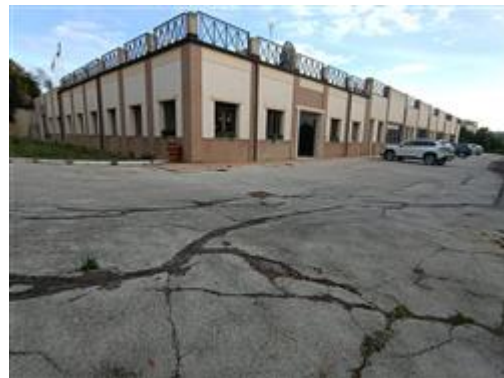
Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori approfondimenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 198 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.416,00 Euro, indirizzo catastale: Via Mostrapiedi n. 167, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/2015 Pratica n. AP0105367 in atti dal 18/12/2015 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 16998.1/2015)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Il fabbricato oggetto di stima è situato al piano primo sottostrada, l'accesso avviene attraverso quattro aperture carrabili sul lato sud ed una apertura carrabile sul lato est del fabbricato che si affacciano sulla corte comune. Internamente si presenta in sufficiente stato di manutenzione con finiture interne tipiche di fabbricati della medesima tipologia, dotato di impianto elettrico mentre l'impianto termico non risulta essere stato realizzato. L'immobile è adibito a laboratorio artigianale ed è composto da un'unico locale dove avvengono le lavorazioni ed un locale posto sul lato nord est adibito a spogliatoio e bagni. Il soffitto ha un'altezza utile interna di metri 3,50. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, i divisori sono realizzati in muratura, il locale laboratorio ha la pavimentazione in quarzo, mentre i bagni hanno pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato. Le finestre sono dotate di doppio vetro e sono realizzati in legno mentre gli accessi carrabili sono in alluminio con doppio vetro. Si precisa che sono ben visibili tracce di infiltrazioni sul soffitto ed umidità di risalita dal pavimento e dalle murature, le finestre in legno sono in scarso stato di manutenzione.

Il tutto è ben visibile dalla documentazione fotografica allegata.





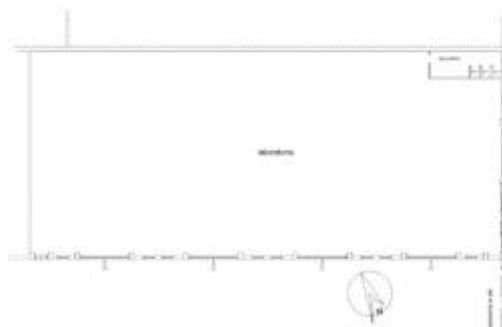
CONSISTENZA:

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
opificio porzione laboratorio	855,00	x	100 %	=	855,00
<b>Totale:</b>	<b>855,00</b>				<b>855,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 400,00 tenendo conto del valore attribuito dall'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche, delle finiture, dello stato di manutenzione in cui si trova e dei lavori che dovranno essere realizzati.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	855,00	x	400,00	=	<b>342.000,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 342.000,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 342.000,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona.

La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili



utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	laboratorio artigianale	855,00	0,00	342.000,00	342.000,00
				<b>342.000,00 €</b>	<b>342.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare, **comodamente divisibile.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 338.000,00**

**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 **€. 338.000,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2019

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **deposito artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Mostrapiedi I 167, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto a pochi chilometri dal centro storico di Montegranaro e distante alcuni chilometri dalle principali vie di comunicazione. L'intera area dove sorge l'edificio è completamente recintata mediante un recinzione in muratura e ringhiera metallica sul lato a confine con la Strada Mostrapiedi I mentre con sola rete metallica sui restanti lati. Vi si accede tramite due cancelli metallici per il transito di automobili e camion ed un cancello pedonale anch'esso in metallo situati lungo la Strada Mostrapiedi I. La corte interna è asfaltata ed utilizzata per il transito e la sosta di automobili e mezzi per il trasporto mezzi presenta vistose fessurazioni ed avvallamenti del terreno poichè è stato realizzato su terreno di riporto. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e pannelli prefabbricati, risulta avere un lato interrato e tre fuoriterra, mentre la copertura piana è stata realizzata in parte a terrazza praticabile ed in parte a tetto-giardino. Esternamente si presenta in mediocre stato di manutenzione, rifinito con le pareti in parte con mattoni faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che le parti in calcestruzzo in copertura comprese le riprese dei pilastri e porzione del solaio risultano deteriorate ed ammalorate con ferri di armatura ben visibili e con segni di avanzata ossidazione. La lattoneria è in rame ed in buono stato.

Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori approfondimenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 198 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 253 mq, rendita 457,32 Euro, indirizzo catastale: Via Mostrapiedi I n. 167, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/2015 Pratica n. AP0105367 in atti dal 18/12/2015 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 16998.1/2015)

Immobile costruito nel 2000.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>290,00 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>€. 80.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.500,00</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 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 12/10/2016 a firma di Notaio Dott. Ciuccarelli Francesco ai nn. 38533/15890 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.260.000.

Importo capitale: 700.000.

Durata ipoteca: 8

ipoteca **giudiziale**, registrata il 02/11/2017 a ancona ai nn. 5427/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ordinanza ingiunzione esecutiva.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 72.517,00

ipoteca **giudiziale**, registrata il 09/07/2019 a Fermo ai nn. 505/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 630.000,00.

Importo capitale: 576,457,59

ipoteca **giudiziale**, registrata il 30/09/2019 a Fermo ai nn. 2189/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili

ipoteca **giudiziale**, registrata il 04/09/2019 a Fermo ai nn. 892/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 65.000,00.

Importo capitale: 297.982,33

ipoteca **giudiziale**, registrata il 16/03/2020 a Fermo ai nn. 515/2020, a favore di \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 650.000,00.

Importo capitale: 540.995,30

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 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:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di costituzione (dal 04/09/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2007), con atto stipulato il 28/12/2007 a firma di Notaio Dott. Cappelli Nazzareno ai nn. 103373 di repertorio

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia **N. 54-a/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 17/06/1998 con il n. 13459/99 di protocollo, agibilità del 20/06/2002 con il n. 11891 di protocollo

Segnalazione Certificata di inizio Attività **N. 1249**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne per frazionamento, presentata il 08/11/2012 con il n. 1249 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente artigianale - industriale (ZTI). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 . (art. modificato con Del. G.P. n.275 del 18/12/2013 e Del.C.C. n. 43 del 22.10.2015) Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U3/1 - Artigianato produttivo e industria U3/2 - Depositi a cielo aperto U4/8 - Magazzini U5/8 - Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani Usi regolati:



Negli elaborati di progetto del piano sono individuati con apposita simbologia (asterisco), le zone per le quali sono esclusivamente ammessi gli usi legati alle attività dei contoterzisti agricoli (“U2/2 - Fabbricati di servizio”, “U2/6 - Rimesse”, “U2/5 - Lavorazione di prodotti aziendali”). Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (righe oblique) le zone sulle quali sono presenti attività di lavorazione di inerti (ZTIS), ne è ammessa la permanenza senza cambio di destinazione d’uso; eventuali incrementi delle Ufe dei locali di servizio sono ammessi nei limiti di cui al presente articolo e nel rispetto della normativa di tutela paesistico-ambientale. Con ulteriore simbologia (righe oblique con triangolo) è stata individuata l’area lungo la Strada Montegranares dove a seguito di prescrizione (Delibera G.P. n. 275 del 18/12/2013) nel piazzale interno è vietata ogni nuova edificazione sia dentro che fuori terra. Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (cerchietto) le zone sulle quali sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti a destinazione produttiva nel limite del doppio dell’esistente e fino ad un massimo di mq 600. b) Parametri urbanistici ed edilizi:  $U_f = U_{fe}$  In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:  $U_f = 0.55 \text{ mq/mq}$   $R_c = 45\%$  max H = max 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario c) Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Negli elaborati grafici sono altresì individuate con apposita simbologia (triangolo) la zona a Bivio Cascinare (ST mq 3.500 e SU mq 1.925) dove sono ammessi: a) Normativa funzionale: Usi previsti: U3/1 - Artigianato produttivo e industria U3/2 - Depositi a cielo aperto U4/8 - Magazzini U5/8 - Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani b) Parametri urbanistici ed edilizi:  $U_f = U_{fe}$  In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:  $U_f = 0.55 \text{ mq/mq}$   $R_c = 45\%$  max H = max 10,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici c) Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto. Vengano rispettate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale Provincia di Fermo n. 754 del 27.05.2014 e nel parere Settore Patrimonio Ed. Scolastica e Genio Civile della Provincia di Fermo di cui alla nota prot. 5633 del 18.02.2014.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Sant' Elpidio a Mare in Strada Mostrapiedi primo n. 167 e censito al catasto Fabbricati al Fg. 23 part. 198 sub 5. Successivamente si è recato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Sant' Elpidio a Mare per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Confrontando lo stato dei luoghi con il precedente edilizio e le planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo momento del sopralluogo si denotano lievi difformità che consistono nella diversa realizzazione di alcuni divisori interni, di alcune porte e lievi modifiche esterne.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria : €2.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA MOSTRAPIEDI I 167

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Mostrapiedi I 167, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto a pochi chilometri dal centro storico di Montegranaro e distante alcuni chilometri dalle principali vie di comunicazione. L'intera area dove sorge l'edificio è completamente recintata mediante un recinzione in muratura e ringhiera metallica sul lato a confine con la Strada Mostrapiedi I mentre con sola rete metallica sui restanti lati. Vi si accede tramite due cancelli metallici per il transito di automobili e camion ed un cancello pedonale anch'esso in metallo situati lungo la Strada Mostrapiedi I. La corte interna è asfaltata ed utilizzata per il transito e la sosta di automobili e mezzi per il trasporto mezzi presenta vistose fessurazioni ed avvallamenti del terreno poichè è stato realizzato su terreno di riporto. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e pannelli prefabbricati, risulta avere un lato interrato e tre fuoriterra, mentre la copertura piana è stata realizzata in parte a terrazza praticabile ed in parte a tetto-giardino. Esternamente si presenta in mediocre stato di manutenzione, rifinito con le pareti in parte con mattoni faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate. Si evidenzia inoltre che le parti in calcestruzzo in copertura comprese le riprese dei pilastri e porzione del solaio risultano deteriorate ed ammalorate con ferri di armatura ben visibili e con segni di avanzata ossidazione. La lattoneria è in rame ed in buono stato.

Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori approfondimenti.

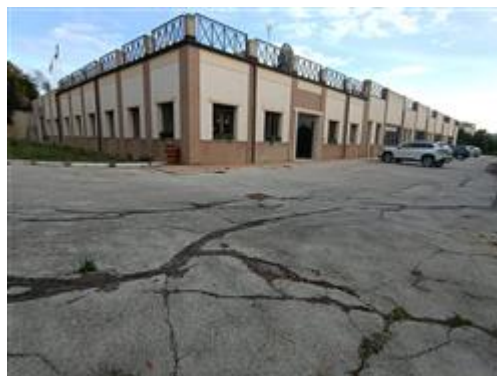
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 198 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 253 mq, rendita 457,32 Euro, indirizzo catastale: Via Mostrapiedi I n. 167, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/12/2015 Pratica n. AP0105367 in atti dal 18/12/2015 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI



DIRITTI (n. 16998.1/2015)

Immobile costruito nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, 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:

Il fabbricato oggetto di stima è situato al piano primo sottostrada, l'accesso avviene attraverso l'ingresso che si affaccia sulla corte comune sul lato est. Internamente si presenta in mediocre stato di manutenzione. L'immobile è composto da un grande locale ad uso magazzino, uno locale ad uso ripostiglio, uno spogliatoio e tre bagni. Il soffitto ha un' altezza utile interna è di metri 3,50.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, i divisori sono realizzati in cartongesso, i locali sono rifiniti con pavimentazione in pietra mentre il bagno è dotato di pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Gli infissi (lucernari) sono posizionati sulla copertura e sono in alluminio con doppio vetro. Si precisa che sono ben visibili tracce di infiltrazioni sul soffitto dovute allo scarso stato di manutenzione dei lucernai ed umidità di risalita dal pavimento e dalle murature.

Il tutto è ben visibile dalla documentazione fotografica allegata.



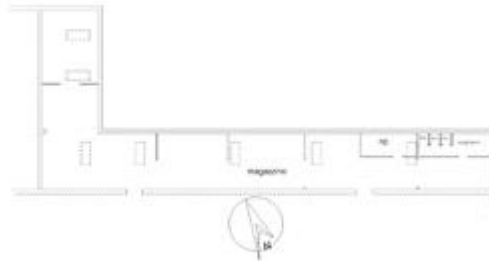


## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Opificio porzione adibito a magazzino	290,00	x	100 %	=	290,00
<b>Totale:</b>	<b>290,00</b>				<b>290,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 350,00 tenendo conto del valore attribuito dall'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche, delle finiture, dello stato di manutenzione in cui si trova e dei lavori che dovranno essere realizzati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 290,00 x 350,00 = **101.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Realizzazione ed adeguamento di nuovo impianto di riscaldamento ed elettrico	-18.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. **83.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **83.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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	deposito artigianale	290,00	0,00	83.500,00	83.500,00
				<b>83.500,00 €</b>	<b>83.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.500,00**

**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: **€. 80.500,00**

data 16/10/2023

il tecnico incaricato  
Paolo D'erasmo

