



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI POP NPLS 2018 S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Marche Sevizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ester Maria Rutili

CF:RTLARM72D50D542W

con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5

telefono: 3476263642

email: studiorutili@gmail.com

PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2023

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

A **deposito artigianale** a MONTE URANO Via Ancona 31, della superficie commerciale di **126,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della procedura fa parte di un edificio composto da due piani seminterrati e tre fuori terra oltre al sottotetto, costruito a partire dalla metà degli anni '60 avente struttura portante in cemento armato, con copertura a doppia falda inclinata e pareti esterne intonacate.

L'accesso ai piani superiori viene garantito dalla presenza di una scala interna e le finiture esterne ed interne sono di tipo economico.

Trattasi di magazzino e locali di deposito al piano seminterrato con accesso sia dalla scala interna condominiale che dall'esterno, composto da ampio locale oltre vani accessori adibiti a ripostigli ed un piccolo wc.

Da un locale ripostiglio, attraverso una scala interna, si accede al piano interrato sottostante di altra proprietà mentre da un altro locale si accede ad una piccola corte di altra proprietà e non oggetto della procedura.

Completa la proprietà l'uso di una corte esterna, pavimentata, adiacente all'ingresso principale dei locali ed utilizzata come posti auto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 216 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 115 mq, rendita 320,72 Euro, indirizzo catastale: Via Ancona n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 09/12/2005 Pratica n. AP0145212 in atti dal 09/12/2005 DIVISIONE (n. 22546.1/2005)

Coerenze: Potacqui, Smerilli, Arapi, parti comuni, salvi altri
particella graffata Part 574 sub 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.720,00
Data della valutazione:	23/12/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso.

L'esecutata risulta libera per decesso del coniuge.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso che il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, nella quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia dell'immobile pignorato per i vent'anni precedenti.

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 12/07/2007 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 212740/27626 di repertorio, iscritta il 18/07/2007 a Fermo ai nn. 7879/1886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 136.000,00.

Importo capitale: 68.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/04/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 574 di repertorio, trascritta il 18/07/2007 a Fermo ai nn. 3726/2708, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile fa parte di un fabbricato con diverse unità immobiliari ma non costituite in condominio pertanto non risultano nè dotazioni, nè vincoli ed oneri condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio Francesco Ciuccarelli ai nn. 24039/6172 di repertorio, trascritto il 03/01/2006 a Fermo ai nn. 84/58

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 29/07/1998 fino al 27/12/2005), con atto stipulato il 29/07/1998 a firma di Notaio Francesco Ciuccarelli ai nn. 2589 di repertorio, trascritto il 08/10/1998 a Fermo ai nn. 6276/4420

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruire **N. 25/1964** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione sita in Via Ancona, rilasciata il 14/03/1964 con il n. 496 di protocollo

Licenza di Costruire **N. 72/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di variante al progetto approvato in data 07/03/1964 , rilasciata il 25/05/1965 con il n. 1045 di protocollo, agibilità del 18/01/1967.

Il titolo è riferito solamente a abitabilità riferita al Piano Terra e Piano 1°

Licenza di Costruire **N. 716/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di sopraelevazione casa civile abitazione, rilasciata il 18/05/1968 con il n. 938 di protocollo

Licenza di Costruire **N. 102/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di ampliamento di edificio ad uso garage, rilasciata il 06/05/1975 con il n. 693 di protocollo, agibilità del 16/12/1978

Sanatoria di opere edilizie abusive **N. 431/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione locale Piano seminterrato, ampliamento laboratorio e cambio destinazione d'uso da garage a laboratorio al PT, rilasciata il 23/05/1989 con il n. 5710 di protocollo

Sanatoria di opere edilizie abusive **N. 121/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con modifiche prospettiche del locale adibito a laboratorio, rilasciata il 14/07/1989 con il n. 72 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili **N. 346/1990** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione edificio civile abitazione con i benefici della L.R. n. 31/79, rilasciata il 21/09/1990 con il n. 103 di protocollo



Concessione per esecuzione lavori edili N. **721/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera per sopraelevazione edificio civile abitazione con i benefici della L.R. n. 31/79, rilasciata il 19/10/1992 con il n. 92 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili N. **48/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera per sopraelevazione edificio civile abitazione con i benefici della L.R. n. 31/79, rilasciata il 01/07/1993 con il n. 34 di protocollo, agibilità del 28/02/1994 con il n. 2735 di protocollo

D.I.A. - Denuncia Inizio Attività N. **169/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento unità immobiliare con opere interne e cambio destinazione d'uso, presentata il 22/12/2005 con il n. 16171 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 71 e 72 N.T.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi differenze nelle misure rilevate da quelle in pianta, non risulta l'apertura con i relativi gradini di accesso dal locale ripostiglio/archivio al locale magazzino e non è presente la scala intrna nel locale deposito che porta al piano sottostante di altra proprietà. (normativa di riferimento: ART. 37 D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica SCIA in sanatoria per modifiche interne per la quale si prevedono orientativamente i costi indicati ma che dovranno necessariamente essere soggetti a verifica e revisione dagli uffici competenti

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia per sanatoria, sanzioni ed oneri tecnici : €2.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta un'apertura, con i relativi gradini, tra i due locali e non è rappresentata la scala di collegamento con il piano sottostante ad unica rampa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:



- Pratica Docfa, restituzione grafica planimetria, diritti catastali, spese tecniche: € 700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTE URANO VIA ANCONA 31

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a MONTE URANO Via Ancona 31, della superficie commerciale di **126,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della procedura fa parte di un edificio composto da due piani seminterrati e tre fuori terra oltre al sottotetto, costruito a partire dalla metà degli anni '60 avente struttura portante in cemento armato, con copertura a doppia falda inclinata e pareti esterne intonacate.

L'accesso ai piani superiori viene garantito dalla presenza di una scala interna e le finiture esterne ed interne sono di tipo economico.

Trattasi di magazzino e locali di deposito al piano seminterrato con accesso sia dalla scala interna condominiale che dall'esterno, composto da ampio locale oltre vani accessori adibiti a ripostigli ed un piccolo wc.

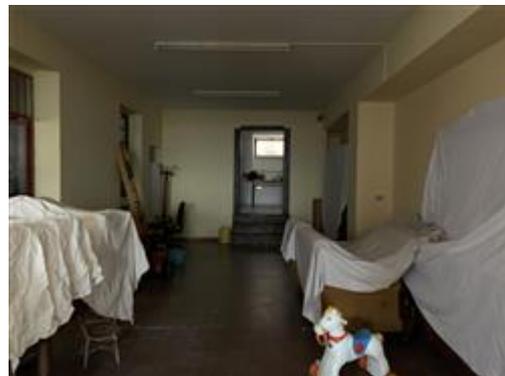
Da un locale ripostiglio, attraverso una scala interna, si accede al piano interrato sottostante di altra proprietà mentre da un altro locale si accede ad una piccola corte di altra proprietà e non oggetto della procedura.

Completa la proprietà l'uso di una corte esterna, pavimentata, adiacente all'ingresso principale dei locali ed utilizzata come posti auto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 216 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 115 mq, rendita 320,72 Euro, indirizzo catastale: Via Ancona n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 09/12/2005 Pratica n. AP0145212 in atti dal 09/12/2005 DIVISIONE (n. 22546.1/2005)

Coerenze: Potacqui, Smerilli, Arapi, parti comuni, salvi altri
particella graffata Part 574 sub 5





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

i locali sono intonacati e tinteggiati con pavimento in parte piastrellato ed in parte in battuto di cemento, trovano in stato normale di conservazione e finitura. E' presente un piccolo bagno non finestrato con antibagno.

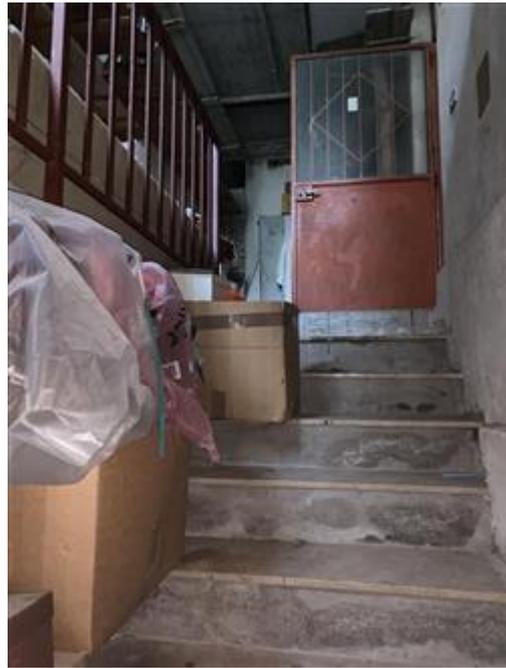
Un locale ripostiglio si trova allo stato semi grezzo, senza intonaco e con il pavimento in battuto di cemento, è presente una scala con gradini in marmo, il tutto trova in scarse condizioni manutentive.

L'altezza dei locali è pari a 2.40 e 3.00 m.

Sono presenti ampi infissi in alluminio posti sul lato sud e sono muniti di vetri singoli.

Gli impianti elettrici ed idrico-sanitario risultano staccati ed appaiono comunque in precario stato di manutenzione e non a norma, pertanto bisognosi di una revisione totale.





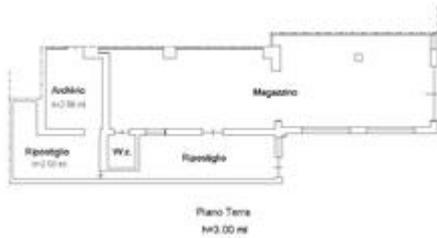


CONSISTENZA:

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
Magazzino	90,00	x	100 %	=	90,00
Ripostigli e wc	52,00	x	70 %	=	36,40
Totale:	142,00				126,40



Planimetria catastale Fg 9 Part 216 sub 9



Planimetria autorizzata Pratica 169/2005

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Arcaica Immobiliare

Descrizione: Magazzino in piccola palazzina

Superfici principali e secondarie: 66



Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 378,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Ricciardi

Descrizione: Magazzino al Piano Terra

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Centro Aste Firenze

Descrizione: Locale magazzino - deposito

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 288,46 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - banca dati Agenzia delle Entarte

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 720,00

Note: Fascia centrale/ capoluogo e dintorni - Magazzini Anno 2023 - Semestre 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il procedimento di stima sintetico ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, a seguito di analisi visiva degli immobili nonché del contesto in cui sono inseriti, dando rilievo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi che, in maniera determinante contribuiscono alla determinazione del valore, analizzati i valori immobiliari della zona, tenuto conto oltre alla destinazione d'uso, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà e delle condizioni in cui vengono a trovarsi gli immobili, si ritiene congruo applicare il valore di 300,00 € al mq di superficie commerciale.

E' inoltre da tenere presente sia la localizzazione nonché la scarsità della domanda per la tipologia di immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,40	x	300,00	=	37.920,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 37.920,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 37.920,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Si è adottato il procedimento di stima sintetico ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, a seguito di analisi visiva degli immobili nonchè del contesto in cui sono inseriti. Le quotazioni si riferiscono alle superfici commerciali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine, parametrizzata in funzione delle destinazioni d'uso.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	126,40	0,00	37.920,00	37.920,00
				37.920,00 €	37.920,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni non sono stati pignorati per quote. In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.720,00**

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: **€. 34.720,00**



data 23/12/2023

il tecnico incaricato
Ester Maria Rutili

