



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Chiara D'Alfonso

CURATORE:

Commissario: Avv. Roberto Sollini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2018

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 - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 2/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE URANO Via Fonte Murata 18, della superficie commerciale di **126,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Appartamento posto al piano terra, con diritto a corte comune.

Distribuzione superfici interne: ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno. Sono presenti due ripostigli, con accesso esterno dalla corte. Superficie dell'appartamento mq 124,00; superficie dei ripostigli mq 7,50.

L'unità immobiliare ha accesso da Via Fonte Murata attraverso la corte comune.

Posto in fabbricato con destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 580 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonte Murata n.18, piano: Terra, intestato a Catalani Pierina, nata a Force il 22/03/1952 Nuda proprietà per 1/2; () nata a () proprietà per 1/2; () usufrutto per 1/2, derivante da Variazione del 09711/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Corte comune su tutti i lati
L'usufruttuario signor ()

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.050,00
Data della valutazione:	09/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da () in qualità di proprietario.
Appartamento occupato () proprietaria e dal coniuge ()

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:

verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, stipulata il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritta il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Re g. Part., a favore di [REDACTED], nato a Force li [REDACTED], derivante da atto giudiziario .

Con l'atto indicato sono stati assegnati alla signora [REDACTED] i diritti di 1/2 di nuda proprietà e i diritti di 1/4 di proprietà sulle particelle 575,92, 574, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano e sulle particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6 , 580 sub 7 del foglio 16 C.F.

Destinazione per fini meritevoli di tutela, stipulata il 18/01/2018 a firma di notaio Alessandro Mori ai nn. 22977/10169 di repertorio, trascritta il 24/01/2018 a Fermo ai nn. 459 Reg. Part., contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto tra vivi.

La signora [REDACTED] si è obbligata a destinare ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. a vantaggio del concordato della società '[REDACTED]' per il soddisfacimento dei creditori della stessa i seguenti immobili posti in Monte Urano: Catasto Fabbricati foglio 16 particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7; Catasto Terreni foglio 16 particelle 575, 1006, 1007, 1008 1009, 1010, 1011, 1024, 1025, 1283

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/1997 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 48072 di repertorio, iscritta il 21/10/1997 a Fermo ai nn. 919 Reg. Part., a favore di CENTROBANCA BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE S.P.A., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà; [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà; [REDACTED] per 2/4 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: lire 600.000.000.

Importo capitale: lire 300.000.000.

Durata ipoteca: durata credito anni 7 .

Ipoteca iscritta sulle particelle 49, 92, 141, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano, e sulle particelle 49 sub 1, 49 sub 2, 49 sub 3, 49 sub 6 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2000 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 55578 di repertorio, iscritta il 20/07/2000 a Fermo ai nn. 1089 Reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro [REDACTED] [REDACTED] 1/2 di nuda proprietà e per 1/4 di proprietà [REDACTED] per 1/2 di usufrutto,

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: lire 525.000.000.

Importo capitale: lire 350.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 92, 146, 574, 575 del foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63541 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2065 reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI

ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà [REDACTED] per 1/4 di proprietà e [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 225.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63542 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2066 reg. Part., a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Padova , contro [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; [REDACTED] [REDACTED] per 1/4 di proprietà e [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

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

Ulteriori avvertenze:

Non esiste condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 03/12/1991), con atto stipulato il 03/12/1991 a firma di notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 68925 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Fermo ai nn. 6109 Reg. Part., in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso

[REDACTED] per la quota di 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (dal 23/04/2008), con atto stipulato il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritto il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Reg. Part., in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni. L'usufruttuario di 2/4 signor [REDACTED] è deceduto a [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Presentazione domanda di voltura catastale per ricongiungimento usufrutto, con relazione tecnica: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15 dall'incarico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA FONTE MURATA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO Via Fonte Murata 18, della superficie commerciale di **126,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Appartamento posto al piano terra, con diritto a corte comune.

Distribuzione superfici interne: ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno. Sono presenti due ripostigli, con accesso esterno dalla corte. Superficie dell'appartamento mq 124,00; superficie dei ripostigli mq 7,50.

L'unità immobiliare ha accesso da Via Fonte Murata attraverso la corte comune.

Posto in fabbricato con destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 580 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonte Murata n.18, piano: Terra, intestato a () Nuda proprietà per 1/2; () proprietà per 1/2; () usufrutto per 1/2, derivante da Variazione del 09711/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Corte comune su tutti i lati
L'usufruttuario signor ()

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale.

SERVIZI

centro commerciale

ottimo 

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00

ottimo 

ferrovia distante Km 10,00

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Rifiniture interne: pavimenti in grèss porcellanato; bagno e cucinino con pavimenti e rivestimenti in ceramica; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in legno douglas con doppio vetro e persiane in alluminio anodizzato.

Impianto termo idraulico a norma autonomo, con alimentazione a gas metano ed elementi radianti in ghisa. Impianto elettrico a norma.

Le condizioni di manutenzione ed il grado di rifinitura sono ottimali.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare ha struttura portante verticale mista in muratura e calcestruzzo, orizzontamenti in latero cemento. Pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Corte comune al fabbricato e ad altre unità immobiliari..

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
Appartamento	124,00	x	100 %	=	124,00
ripostigli	7,50	x	30 %	=	2,25
Totale:	131,50				126,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,25 x 1.000,00 = **126.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 126.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 126.250,00

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 Monte Urano, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate Anno 2017 Semestre 1

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	appartamento	126,25	0,00	126.250,00	126.250,00
				126.250,00 €	126.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 126.050,00**

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: **€ 126.050,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 2/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE URANO Via Fonte Murata 18, della superficie commerciale di **150,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Appartamento posto al piano primo, con diritto a corte comune.

Distribuzione superfici interne: ingresso, tinello, cucina, soggiorno, corridoio, ripostiglio, tre camere, bagno. Sono presenti tre balconi. Superficie dell'appartamento mq 141,50; superficie dei balconi mq 18,00.

L'unità immobiliare ha accesso da Via Fonte Murata attraverso la corte e la scala comuni.

Posto in fabbricato con destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 580 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Via Fonte Murata n.18 , piano: primo, intestato a () nuda proprietà per 1/2; () proprietà per 1/2; () usufrutto per 1/2, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: prospetti su corte comune per tutti i lati
L'usufruttuario signor ()

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 133.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 133.150,00
Data della valutazione:	09/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da () senza alcun titolo.

Il signor () è figlio della signora ()

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:

verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, stipulata il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritta il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Re g. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto giudiziario .

Con l'atto indicato sono stati assegnati alla signora [REDACTED] diritti di 1/2 di nuda proprietà e i diritti di 1/4 di proprietà sulle particelle 575,92, 574, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano e sulle particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6 , 580 sub 7 del foglio 16 C.F.

Destinazione per fini meritevoli di tutela, stipulata il 18/01/2018 a firma di notaio Alessandro Mori ai nn. 22977/10169 di repertorio, trascritta il 24/01/2018 a Fermo ai nn. 459 Reg. Part., contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto tra vivi.

La signora [REDACTED] si è obbligata a destinare ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. a vantaggio del concordato della società "[REDACTED]" per il soddisfacimento dei creditori della stessa i seguenti immobili posti in Monte Urano: Catasto Fabbricati foglio 16 particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7; Catasto Terreni foglio 16 particelle 575, 1006, 1007, 1008 1009, 1010, 1011, 1024, 1025, 1283

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/1997 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 48072 di repertorio, iscritta il 21/10/1997 a Fermo ai nn. 919 Reg. Part., a favore di CENTROBANCA BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE S.P.A., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà; [REDACTED]

1/4 di piena proprietà [REDACTED] per 2/4 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: lire 600.000.000.

Importo capitale: lire 300.000.000.

Durata ipoteca: durata credito anni 7 .

Ipoteca iscritta sulle particelle 49, 92, 141, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano, e sulle particelle 49 sub 1, 49 sub 2, 49 sub 3, 49 sub 6 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2000 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 55578 di repertorio, iscritta il 20/07/2000 a Fermo ai nn. 1089 Reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e per 1/4 di proprietà; [REDACTED]

[REDACTED] 1/4 di proprietà; [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: lire 525.000.000.

Importo capitale: lire 350.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 92, 146, 574, 575 del foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63541 di

repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2065 reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; [REDACTED] per 1/4 di proprietà e [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 225.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63542 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2066 reg. Part., a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Padova , contro M [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; [REDACTED] per 1/4 di proprietà e [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

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

Ulteriori avvertenze:

Non esiste condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 03/12/1991), con atto stipulato il 03/12/1991 a firma di notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 68925 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Fermo ai nn. 6109 Reg. Part., in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso

[REDACTED] per la quota di 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (dal 23/04/2008), con atto stipulato il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritto il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Reg. Part., in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni. L'usufruttuario di 2/4 signor [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Variazione catastale (onorario e spese) : €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15 dalla regolarizzazione edilizia

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta intestata per la quota di usufrutto di 1/2 al signor [REDACTED] deceduto [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione voltura catastale per ricongiungimento usufrutto

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale per ricongiungimento usufrutto con relazione tecnica : €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15 dall'incarico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA FONTE MURATA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO Via Fonte Murata 18, della superficie commerciale di **150,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Appartamento posto al piano primo, con diritto a corte comune.

Distribuzione superfici interne: ingresso, tinello, cucina, soggiorno, corridoio, ripostiglio, tre camere, bagno. Sono presenti tre balconi. Superficie dell'appartamento mq 141,50; superficie dei balconi mq 18,00.

L'unità immobiliare ha accesso da Via Fonte Murata attraverso la corte e la scala comuni.

Posto in fabbricato con destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 580 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Via Fonte Murata n.18 , piano: primo, intestato a [REDACTED] nuda proprietà per 1/2; [REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: prospetti su corte comune per tutti i lati
L'usufruttuario signor [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale.

SERVIZI

centro commerciale

ottimo 

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7,00

ottimo 

ferrovia distante Km 10,00

buono 

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:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Rifiniture interne: pavimenti in graniglia; bagno e cucina con pavimenti e rivestimenti in ceramica; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in legno douglas con doppio vetro e persiane in alluminio anodizzato.

Impianto termo idraulico autonomo a norma, con alimentazione a gas metano ed elementi radianti in ghisa. Impianto elettrico a norma.

Le condizioni di manutenzione sono buone, ma le rifiniture risalgono all'epoca di costruzione della casa (anni Settanta).

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare ha struttura portante verticale mista in muratura e calcestruzzo; orizzontamenti in latero cemento. Pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Vano scala con gradini rivestiti in marmo.

Corte comune al fabbricato e ad altre unità immobiliari

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
appartamento	141,50	x	100 %	=	141,50

balconi	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	159,50				150,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,50 x 900,00 = **135.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.450,00**

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 Monte Urano, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate Anno 2017 - Semestre 1 -

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	appartamento	150,50	0,00	135.450,00	135.450,00
				135.450,00 €	135.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 133.150,00**

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: **€ 133.150,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 2/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE URANO Via Fonte Murata 18, della superficie commerciale di **186,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Appartamento posto al piano secondo, con soffitta al piano terzo e diritto a corte comune.

Distribuzione superfici interne appartamento: ingresso-soggiorno-tinello; cucina, sala, corridoio, ripostiglio , due camere, due bagni. Sono presenti tre balconi. Superficie dell'appartamento mq 141,50, superficie balconi mq 18,00.

La soffitta ha accesso sia dalla scala comune sia direttamente dall'appartamento con scala interna a vista in metallo e legno.

La soffitta comprende tre locali ed una lavanderia ed ha una superficie di mq 119,50. Le altezze vanno da ml 1,00 a ml 2,65 (altezze non abitabili).

L'unità immobiliare ha accesso da Via Fonte Murata attraverso corte e scala comuni.

Posto in fabbricato con destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 580 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: Via Fonte Murata n.18, piano: 2-3, intestato a () nuda proprietà per () proprietà per 1/2 () usufrutto per 1/2, derivante da variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: prospetto su corte comune per tutti i lati
L'usufruttuario signor Michetti Guerriero è deceduto a Fermo in data 14.09.2012

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.685,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.685,00
Data della valutazione:	09/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da () nato a () senza alcun titolo.

Il signor [REDACTED] è figlio della signora [REDACTED]

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:

verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, stipulata il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritta il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Re g. Part., a favore di [REDACTED] contro M. [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario .

Con l'atto indicato sono stati assegnati alla signora [REDACTED] i diritti di 1/2 di nuda proprietà e i diritti di 1/4 di proprietà sulle particelle 575,92, 574, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano e sulle particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6 , 580 sub 7 del foglio 16 C.F.

Destinazione per fini meritevoli di tutela, stipulata il 18/01/2018 a firma di notaio Alessandro Mori ai nn. 22977/10169 di repertorio, trascritta il 24/01/2018 a Fermo ai nn. 459 Reg. Part., contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto tra vivi.

La signora [REDACTED] si è obbligata a destinare ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. a vantaggio del concordato della società '[REDACTED]' per il soddisfacimento dei creditori della stessa i seguenti immobili posti in Monte Urano: Catasto Fabbricati foglio 16 particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7; Catasto Terreni foglio 16 particelle 575, 1006, 1007, 1008 1009, 1010, 1011, 1024, 1025, 1283

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/1997 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 48072 di repertorio, iscritta il 21/10/1997 a Fermo ai nn. 919 Reg. Part., a favore di CENTROBANCA BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE S.P.A., contro [REDACTED] per 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà; [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà; [REDACTED] 2/4 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: lire 600.000.000.

Importo capitale: lire 300.000.000.

Durata ipoteca: durata credito anni 7 .

Ipoteca iscritta sulle particelle 49, 92, 141, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano, e sulle particelle 49 sub 1, 49 sub 2, 49 sub 3, 49 sub 6 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2000 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 55578 di repertorio, iscritta il 20/07/2000 a Fermo ai nn. 1089 Reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e per 1/4 di proprietà; [REDACTED] per 1/4 di proprietà; [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: lire 525.000.000.

Importo capitale: lire 350.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 92, 146, 574, 575 del foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63541 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2065 reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro

per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; per 1/4 di proprietà e per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 225.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63542 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2066 reg. Part., a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Padova , contro

per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; per 1/4 di proprietà e per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

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

Ulteriori avvertenze:

Non esiste condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/4, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 03/12/1991), con atto stipulato il 03/12/1991 a firma di notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 68925 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Fermo ai nn. 6109 Reg. Part., in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso

per la quota di 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà,

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica divisori interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale successiva a C.I.L.A. in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15 dalla regolarizzazione edilizia

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta ancora intestata per l'usufrutto di 1/2 a Michetti Guerriero, deceduto li 14.09.2012
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione voltura catastale per ricongiungimento usufrutto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale per ricongiungimento usufrutto con relazione tecnica: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15 dall'incarico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA FONTE MURATA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO Via Fonte Murata 18, della superficie commerciale di **186,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Appartamento posto al piano secondo, con soffitta al piano terzo e diritto a corte comune.

Distribuzione superfici interne appartamento: ingresso-soggiorno-tinello; cucina, sala, corridoio, ripostiglio, due camere, due bagni. Sono presenti tre balconi. Superficie dell'appartamento mq 141,50, superficie balconi mq 18,00.

La soffitta ha accesso sia dalla scala comune sia direttamente dall'appartamento con scala interna a vista in metallo e legno.

La soffitta comprende tre locali ed una lavanderia ed ha una superficie di mq 119,50. Le altezze vanno da ml 1,00 a ml 2,65 (altezze non abitabili).

L'unità immobiliare ha accesso da Via Fonte Murata attraverso corte e scala comuni.

Posto in fabbricato con destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 580 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: Via Fonte Murata n.18, piano: 2-3, intestato a [redacted] 2, nuda proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] usufrutto per 1/2, derivante da variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: prospetto su corte comune per tutti i lati
L'usufruttuario signor [redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale.

SERVIZI

centro commerciale

ottimo

COLLEGAMENTI

autostrada distante km 7

ottimo

ferrovia distante Km 10,00

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Rifiniture interne appartamento: pavimenti in parquet; bagni e cucina con pavimento e rivestimento in ceramica; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in legno douglas con doppio vetro e persiane in alluminio anodizzato.

Impianto termo-idraulico autonomo a norma, con alimentazione a gas metano ed elementi radianti in ghisa. Impianto elettrico a norma.

Le condizioni di manutenzione ed il grado di rifinitura sono ottimali.

La soffitta ha pavimento in monocottura e pareti tinteggiate. E' presente solo l'impianto elettrico.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare ha struttura portante verticale mista in muratura e calcestruzzo; orizzontamenti in latero cemento. Pareti esterne intonacate e tinteggiate. Vano scala con gradini rivestiti in marmo.

Corte comune al fabbricato e ad altre unità immobiliari.

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
appartamento al piano secondo	141,50	x	100 %	=	141,50
balconi al piano secondo	18,00	x	50 %	=	9,00
soffitta al piano terzo	119,50	x	30 %	=	35,85
Totale:	279,00				186,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 186,35 x 1.100,00 = **204.985,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 204.985,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 204.985,00**

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 Monte Urano, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate Anno 2017 - Semestre 1 -

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	appartamento	186,35	0,00	204.985,00	204.985,00
				204.985,00 €	204.985,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 202.685,00**

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: **€ 202.685,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 2/2017

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a MONTE URANO Via Fonte Murata 18, della superficie commerciale di **160,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Fabbricato adibito ad uso laboratorio artigianale. Il fabbricato, ad un solo piano fuori terra, si compone di un corpo principale, formato da due locali , spogliatoio e bagno, ed un corpo in aderenza, costituito da un unico locale, non comunicante.

L'unità immobiliare ha accesso dalla Via Fonte Murata attraverso la corte comune con altre unità immobiliari.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 580 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 144 mq, rendita 513,15 Euro, indirizzo catastale: Via Fonte Murata n.18, piano: Terra, intestato a ██████████ nuda proprietà per 1/2 ██████████ ██████████ proprietà per 1/2 ██████████ usufrutto per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Particella 580 sub 7; corte comune su tre lati
L'usufruttuario signor Michetti Guerriero è deceduto a Fermo li 14.09.2012

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.130,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.130,00
Data della valutazione:	09/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ in qualità di proprietario

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:*

verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, stipulata il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritta il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Re g. Part., a favore di [REDACTED] contro M. [REDACTED] derivante da atto giudiziario .

Con l'atto indicato sono stati assegnati alla signora [REDACTED] i diritti di 1/2 di nuda proprietà e i diritti di 1/4 di proprietà sulle particelle 575,92, 574, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano e sulle particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6 , 580 sub 7 del foglio 16 C.F.

Destinazione per fini meritevoli di tutela, stipulata il 18/01/2018 a firma di notaio Alessandro Mori ai nn. 22977/10169 di repertorio, trascritta il 24/01/2018 a Fermo ai nn. 459 Reg. Part., contro [REDACTED] [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto tra vivi.

La signora [REDACTED] si è obbligata a destinare ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. a vantaggio del concordato della società [REDACTED] per il soddisfacimento dei creditori della stessa i seguenti immobili posti in Monte Urano: Catasto Fabbricati foglio 16 particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7; Catasto Terreni foglio 16 particelle 575, 1006, 1007, 1008 1009, 1010, 1011, 1024, 1025, 1283

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/1997 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 48072 di repertorio, iscritta il 21/10/1997 a Fermo ai nn. 919 Reg. Part., a favore di CENTROBANCA BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE S.P.A., contro [REDACTED] per 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà; [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà; [REDACTED] per 2/4 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: lire 600.000.000.

Importo capitale: lire 300.000.000.

Durata ipoteca: durata credito anni 7 .

Ipoteca iscritta sulle particelle 49, 92, 141, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano, e sulle particelle 49 sub 1, 49 sub 2, 49 sub 3, 49 sub 6 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2000 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 55578 di repertorio, iscritta il 20/07/2000 a Fermo ai nn. 1089 Reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro M. [REDACTED] [REDACTED] nuda proprietà e per 1/4 di proprietà; [REDACTED] nata a Force li 22.03.1952 per 1/4 di proprietà; [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: lire 525.000.000.

Importo capitale: lire 350.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 92, 146, 574, 575 del foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63541 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2065 reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro [REDACTED] nato a Force li [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; [REDACTED] 1952, per 1/4 di proprietà e [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante

da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 225.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63542 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2066 reg. Part., a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Padova , contro [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; [REDACTED]

[REDACTED] per 1/4 di proprietà e [REDACTED] per 1/2 di

usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

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:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 03/12/1991), con atto stipulato il 03/12/1991 a firma di notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 68925 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Fermo ai nn. 6109 Reg. Part., in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso

[REDACTED] per la quota di 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (dal 23/04/2008), con atto stipulato il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritto il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Reg. Part., in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni. L'usufruttuario di 2/4 signor [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1973 fino al 23/04/2008), con atto stipulato il 12/06/1973 a firma di notaio Adalberto Danielli ai nn. 19964 di repertorio, registrato il 30/06/1973 a Fermo ai nn. 1886 Vol. 17, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/4 , in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 03/12/1991 fino al 23/04/2008), con atto stipulato il 03/12/1991 a firma di notaio

Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 68925 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Fermo ai nn. 6109 Rg. Part., in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione in sanatoria L.47/85 Mod. D N. **936**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione laboratorio artigianale, presentata il 30/09/1986 con il n. 0535662312 di protocollo.

La pratica di condono edilizio, seppure integrata, non è stata ancora definita. Manca rilascio del titolo autorizzativo (concessione in sanatoria) con pagamento a saldo della somma di euro 1.500,00

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dalla Giunta Provinciale di Ascoli Piceno con Delibera n.904 del 09.10.1996, l'immobile ricade in zona Progetto Norma n.27 - Aree prevalentemente residenziali a tessuto rado. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.113 Piano particolareggiato progetto Norma 27 (art.28 della Legge 17 agosto 1942 n.1150, L.R. 5 agosto 1992 n.34) approvato definitivamente con Delibera del C.C. n.11 del 29.03.2007. Variante approvata definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n.103 del 06.08.2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata definita la pratica di condono edilizio N.936 del 30/09/1986. (normativa di riferimento: L.47/85 e D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento a saldo oblazione, interessi e sanzioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Pagamento a saldo oblazione, interessi e sanzioni: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 30 dal pagamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta ancora intestata per la quota di usufrutto di 1/2 al signor Michetti Guerriero, deceduto li 14.09.2012

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione voltura catastale per ricongiungimento usufrutto

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione domanda di voltura catastale per ricongiungimento usufrutto, con relazione tecnica: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 10 dall'incarico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA FONTE MURATA 18

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MONTE URANO Via Fonte Murata 18, della superficie commerciale di **160,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Fabbricato adibito ad uso laboratorio artigianale. Il fabbricato, ad un solo piano fuori terra, si compone di un corpo principale, formato da due locali , spogliatoio e bagno, ed un corpo in aderenza, costituito da un unico locale, non comunicante.

L'unità immobiliare ha accesso dalla Via Fonte Murata attraverso la corte comune con altre unità immobiliari.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 580 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 144 mq, rendita 513,15 Euro, indirizzo catastale: Via Fonte Murata n.18, piano: Terra, intestato a ██████████ nuda proprietà per 1/2 C ██████████ ██████████ proprietà per 1/2 ██████████ ██████████, usufrutto per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Particella 580 sub 7; corte comune su tre lati
L'usufruttuario signor ██████████

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale.

SERVIZI

centro commerciale

ottimo

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7

ottimo

ferrovia distante Km 10

buono

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 corpo principale ha struttura portante in muratura intonacata e copertura con pannelli in fibra di cemento. Il pavimento è al quarzo, ad eccezione del bagno, che ha pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Infissi esterni in ferro e alluminio; porta interna in legno tamburato.

Il corpo in aderenza ha strutture in elementi prefabbricati. Pavimento in grès porcellanato; avvolgibili in ferro.

E' presente l'impianto elettrico con canaline esterne, a norma.

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
laboratorio artigianale	160,50	x	100 %	=	160,50
Totale:	160,50				160,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,50 x 460,00 = **73.830,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 73.830,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 73.830,00**

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 Monte Urano, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. agenzia delle Entrate Anno 2017 - Semestre I -

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	160,50	0,00	73.830,00	73.830,00
				73.830,00 €	73.830,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.130,00**

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: **€ 72.130,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 2/2017

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MONTE URANO Via Fonte Murata 18, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Garage costituito da due locali, di cui uno con accesso carrabile e l'altro adibito a ripostiglio.

L'unità immobiliare è dotata di tettoia realizzata in aderenza.

Si accede all'unità immobiliare da Via Fonte Murata attraverso la corte comune con altre unità immobiliari.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 580 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 46,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fonte Murata n.18, piano: Terra, intestato a (██████████), nuda proprietà per 1/2 (██████████) proprietà per 1/2 (██████████) usufrutto per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corte comune per tre lati; particella 580 sub 6
L'usufruttuario signor (██████████)

A.1 tettoia, sviluppa una superficie commerciale di **21,50** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.770,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.770,00
Data della valutazione:	09/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (██████████) in qualità di proprietario

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:

verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, stipulata il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritta il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Re g. Part., a favore [redacted] contro [redacted] derivante da atto giudiziario .

Con l'atto indicato sono stati assegnati alla signora [redacted] i diritti di 1/2 di nuda proprietà e i diritti di 1/4 di proprietà sulle particelle 575,92, 574, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano e sulle particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6 , 580 sub 7 del foglio 16 C.F.

Destinazione per fini meritevoli di tutela, stipulata il 18/01/2018 a firma di notaio Alessandro Mori ai nn. 22977/10169 di repertorio, trascritta il 24/01/2018 a Fermo ai nn. 459 Reg. Part., contro [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto tra vivi.

La signora [redacted] si è obbligata a destinare ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. a vantaggio del concordato della società [redacted] per il soddisfacimento dei creditori della stessa i seguenti immobili posti in Monte Urano: Catasto Fabbricati foglio 16 particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7; Catasto Terreni foglio 16 particelle 575, 1006, 1007, 1008 1009, 1010, 1011, 1024, 1025, 1283

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/1997 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 48072 di repertorio, iscritta il 21/10/1997 a Fermo ai nn. 919 Reg. Part., a favore di CENTROBANCA BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE S.P.A., contro [redacted] per 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà; [redacted] per 1/4 di piena proprietà; [redacted] per 2/4 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: lire 600.000.000.

Importo capitale: lire 300.000.000.

Durata ipoteca: durata credito anni 7 .

Ipoteca iscritta sulle particelle 49, 92, 141, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano, e sulle particelle 49 sub 1, 49 sub 2, 49 sub 3, 49 sub 6 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2000 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 55578 di repertorio, iscritta il 20/07/2000 a Fermo ai nn. 1089 Reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro [redacted] per 1/2 di nuda proprietà e per 1/4 di proprietà; [redacted] per 1/4 di proprietà; [redacted] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: lire 525.000.000.

Importo capitale: lire 350.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 92, 146, 574, 575 del foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63541 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2065 reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro [redacted] per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; [redacted]

per 1/4 di proprietà e [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 225.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63542 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2066 reg. Part., a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Padova , contro [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; [REDACTED]

[REDACTED] per 1/4 di proprietà e [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

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:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 03/12/1991), con atto stipulato il 03/12/1991 a firma di notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 68925 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Fermo ai nn. 6109 Reg. Part., in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso

[REDACTED] per la quota di 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (dal 23/04/2008), con atto stipulato il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritto il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Reg. Part., in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni. L'usufruttuario di 2/4 signor [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1973 fino al 23/04/2008), con atto stipulato il 12/06/1973 a firma di notaio Adalberto Danielli ai nn. 19964 di repertorio, registrato il 30/06/1973 a Fermo ai nn. 1886 Vol. 17, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di cessione di diritti reali a

titolo oneroso (dal 03/12/1991 fino al 23/04/2008), con atto stipulato il 03/12/1991 a firma di notaio Loremnzo Ciuccarelli ai nn. 68925 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Fermo ai nn. 6109 Rg. Part., in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione in sanatoria L.47/85 Mod. D N. **698**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione garage, presentata il 30/09/1986 con il n. 0535661807/3 di protocollo.

La pratica di condono edilizio, seppure integrata, non è stata ancora definita. Manca rilascio del titolo autorizzativo (concessione in sanatoria) con pagamento a saldo della somma di euro 3.500,00

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dalla Giunta Provinciale di Ascoli Piceno con Delibera n.904 del 09.10.1996, l'immobile ricade in zona Progetto Norma n.27 - Aree prevalentemente residenziali a tessuto rado. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.113 Piano particolareggiato progetto Norma 27 (art.28 della Legge 17 agosto 1942 n.1150, L.R. 5 agosto 1992 n.34) approvato definitivamente con Delibera del C.C. n.11 del 29.03.2007. Variante approvata definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n.103 del 06.08.2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata definita la pratica di condono edilizio N.936 del 30/09/1986. (normativa di riferimento: L.47/85 e D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento a saldo oblazione, interessi e sanzioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Saldo oblazione interessi e sanzioni: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 30 dal pagamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta ancora intestata per la quota di usufrutto di 1/2 al signor [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione voltura catastale per ricongiungimento usufrutto

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione domanda di voltura catastale per ricongiungimento usufrutto, con relazione tecnica: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15 dall'incarico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA FONTE MURATA 18

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MONTE URANO Via Fonte Murata 18, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Garage costituito da due locali, di cui uno con accesso carrabile e l'altro adibito a ripostiglio.

L'unità immobiliare è dotata di tettoia realizzata in aderenza.

Si accede all'unità immobiliare da Via Fonte Murata attraverso la corte comune con altre unità immobiliari.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 580 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 46,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fonte Murata n.18, piano: Terra, intestato a ██████████, nuda proprietà per 1/2 ██████████, ██████████, proprietà per 1/2 ██████████, usufrutto per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corte comune per tre lati; particella 580 sub 6
L'usufruttuario signor ██████████

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale.

SERVIZI

centro commerciale

ottimo 

COLLEGAMENTI

autostrada distante km 7

ottimo 

ferrovia distante Km 10

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il garage ha struttura portante e copertura in pannelli di fibra di cemento. Pavimento in battuto di cemento ed accesso delimitato da avvolgibile in ferro. Impianto elettrico non a norma.

La tettoia è costituita da pilastri in ferro ancorati a terra con piastre bullonate; copertura con pannelli sandwich.

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
Garage	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

ACCESSORI:

tettoia, sviluppa una superficie commerciale di **21,50** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23,00	x	460,00	=	10.580,00
Valore superficie accessori:	21,50	x	460,00	=	9.890,00
					20.470,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.470,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.470,00**

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 Monte Urano, agenzie: operanti nella

zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate Anno 2017 - Semestre 1 -

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	box doppio	23,00	21,50	20.470,00	20.470,00
				20.470,00 €	20.470,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.770,00**

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: **€ 16.770,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 2/2017

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a MONTE URANO Via Fonte Murata, della superficie commerciale di **5.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno edificabile della complessiva superficie di metri quadrati 5.500

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 575 (catasto terreni), qualita/classe sem .irr.arb. cl3, superficie 2595, reddito agrario 13,40 € reddito dominicale 13,40 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione geometrica del 14.08.1997 in atti dal 14.08.1997
L'usufruttuario signor [REDACTED]
- foglio 16 particella 1006 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb., superficie 705, reddito agrario 3,64 € reddito dominicale 3,64 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor [REDACTED]
- foglio 16 particella 1007 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. cl.3, superficie 340, reddito agrario 1,76 € reddito dominicale 1,76 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor [REDACTED]
- foglio 16 particella 1008 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. cl. 3, superficie 135, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,70 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor [REDACTED]
- foglio 16 particella 1009 (catasto terreni), qualita/classe semin. irrig. cl.3, superficie 425, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 2,85 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor [REDACTED]
- foglio 16 particella 1010 (catasto terreni), qualita/classe semin. iriig. cl.3, superficie 125, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,84 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor [REDACTED]
- foglio 16 particella 1011 (catasto terreni), qualita/classe semin.irrig. cl.3, superficie 250, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 1,68 € intestato a [REDACTED]

[redacted] nuda proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013

L'usufruttuario signor [redacted]

- foglio 16 particella 1024 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. cl.3, superficie 715, reddito agrario 3,69 € reddito dominicale 3,69 € intestato a [redacted]

[redacted] nuda proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 10.01.2014

L'usufruttuario signor [redacted]

- foglio 16 particella 1025 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. arb. cl.3, superficie 120, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 0,62 € intestato a [redacted]

[redacted], nuda proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 10.01.2014

L'usufruttuario signor [redacted]

- foglio 16 particella 1283 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb cl.3, superficie 90, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,46 € intestato a [redacted]

[redacted] nuda proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 04.04.2014

L'usufruttuario signor [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.500,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.800,00
Data della valutazione:	09/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, stipulata il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritta il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Re g. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto giudiziario .

Con l'atto indicato sono stati assegnati alla signora [REDACTED] i diritti di 1/2 di nuda proprietà e i diritti di 1/4 di proprietà sulle particelle 575,92, 574, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano e sulle particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6 , 580 sub 7 del foglio 16 C.F.

Destinazione per fini meritevoli di tutela, stipulata il 18/01/2018 a firma di notaio Alessandro Mori ai nn. 22977/10169 di repertorio, trascritta il 24/01/2018 a Fermo ai nn. 459 Reg. Part., contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da Atto tra vivi.

La signora [REDACTED] si è obbligata a destinare ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. a vantaggio del concordato della società "[REDACTED] NC" per il soddisfacimento dei creditori della stessa i seguenti immobili posti in Monte Urano: Catasto Fabbricati foglio 16 particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7; Catasto Terreni foglio 16 particelle 575, 1006, 1007, 1008 1009, 1010, 1011, 1024, 1025, 1283

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/1997 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 48072 di repertorio, iscritta il 21/10/1997 a Fermo ai nn. 919 Reg. Part., a favore di CENTROBANCA BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE S.P.A., contro [REDACTED] per 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà; [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà; [REDACTED] per 2/4 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: lire 600.000.000.

Importo capitale: lire 300.000.000.

Durata ipoteca: durata credito anni 7 .

Ipoteca iscritta sulle particelle 49, 92, 141, 146 del foglio 16 C.T. di Monte Urano, e sulle particelle 49 sub 1, 49 sub 2, 49 sub 3, 49 sub 6 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2000 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 55578 di repertorio, iscritta il 20/07/2000 a Fermo ai nn. 1089 Reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e per 1/4 di proprietà; [REDACTED] 1/4 di proprietà; [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: lire 525.000.000.

Importo capitale: lire 350.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 del foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 92, 146, 574, 575 del foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63541 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2065 reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona , contro [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; [REDACTED] per 1/4 di proprietà e [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 225.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 63542 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Fermo ai nn. 2066 reg. Part., a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Padova , contro [REDACTED] per 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà; C [REDACTED] per 1/4 di proprietà e [REDACTED] per 1/2 di usufrutto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Ipoteca iscritta su: particelle 580 sub 1, 580 sub 2, 580 sub 3, 580 sub 6, 580 sub 7 foglio 16 Catasto Urbano di Monte Urano e sulle particelle 574, 575, 92, 146 foglio 16 C.T. di Monte Urano

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:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 03/12/1991), con atto stipulato il 03/12/1991 a firma di notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 68925 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Fermo ai nn. 6109 Reg. Part., in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso

[REDACTED] per la quota di 2/4 di nuda proprietà e 1/4 di proprietà, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (dal 23/04/2008), con atto stipulato il 23/04/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 81/2008 di repertorio, trascritto il 06/08/2008 a Fermo ai nn. 4817 Reg. Part., in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni. L'usufruttuario di 2/4 signor Michetti Guerriero è deceduto a Fermo li 14.09.2012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1973 fino al 23/04/2008), con atto stipulato il 12/06/1973 a firma di notaio Adalberto Danielli ai nn. 19964 di repertorio, registrato il 30/06/1973 a Fermo ai nn. 1886 Vol. 17, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 03/12/1991 fino al 23/04/2008), con atto stipulato il 03/12/1991 a firma di notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 68925 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Fermo ai nn. 6109 Rg. Part., in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con Dichiarazione di impegno per la costruzione e la contribuzione delle opere di urbanizzazione primaria sottoscritta in data 11.02.2009 , i signori [REDACTED] si sono obbligati a versare al Comune di Monte Urano la somma di euro 28.300,00 quale contributo per la costruzione di strade, acquisto delle aree per realizzazione dello spazio a verde pubblico e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.. Inoltre gli stessi C [REDACTED] ti si sono obbligati ad accettare l'occupazione di aree per la realizzazione della viabilità (mq 90 p.la 580, mq 560 p.la 92, mq 102 p.la 574, mq 855 p.la 146), accettando per tale occupazione un indennizzo di euro 15,00 al mq, pari a complessivi euro 24.105,00 A fronte di tali obbligazioni assunte l'esborso effettivo da parte dei signori [REDACTED] i sarebbe dovuto essere di euro 4.195,00 (€28.300 - 24.150).

Gli accordi contenuti nel citato atto sottoscritto li 11.02.2009 non hanno avuto ad oggi esecuzione, e le opere di urbanizzazione primaria e realizzazione verde e viabilità ivi previste non sono state realizzate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dalla Giunta Provinciale di Ascoli Piceno con Delibera n.904 del 09.10.1996, l'immobile ricade in zona Progetto Norma n.27 - Aree prevalentemente residenziali a tessuto rado. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.113 Piano particolareggiato progetto Norma 27 (art.28 della Legge 17 agosto 1942 n.1150, L.R. 5 agosto 1992 n.34) approvato definitivamente con Delibera del C.C. n.11 del 29.03.2007. Variante approvata definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n.103 del 06.08.2015. Il piano prevede la possibilità di edificare n.30 villini isolati (individuati cartograficamente) del volume massimo di mc 1000 ciascuno. Per l'area in oggetto è prevista la realizzazione di un unico villino (di 1000 metri cubi) sulla particella 575. Non essendo stata data attuazione agli accordi contenuti nell'atto sottoscritto tra il Comune di Monte Urano ed i signori [REDACTED] li 11.02.2009 attualmente il lotto è intercluso, in quanto non è stata realizzata la viabilità pubblica di accesso allo stesso. L'edificazione sulla particella 575 è comunque possibile, a condizione che le particelle descritte vengano vendute unitariamente e si acceda alla particella 575 da Via Fonte Murata attraverso le particelle 1025 e 1024.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta ancora intestata per la quota di usufrutto di 1/2 al signor [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione voltura catastale per ricongiungimento usufrutto

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione domanda di voltura catastale per ricongiungimento usufrutto, con relazione tecnica: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15 dall'incarico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA FONTE MURATA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MONTE URANO Via Fonte Murata, della superficie commerciale di **5.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Terreno edificabile della complessiva superficie di metri quadrati 5.500

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 575 (catasto terreni), qualita/classe sem .irr.arb. cl3, superficie 2595, reddito agrario 13,40 € reddito dominicale 13,40 € intestato a ()
() nuda proprietà per 1/2 () proprietà per 1/2 () usufrutto per 1/2, derivante da variazione geometrica del 14.08.1997 in atti dal 14.08.1997
L'usufruttuario signor ()
- foglio 16 particella 1006 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb., superficie 705, reddito agrario 3,64 € reddito dominicale 3,64 € intestato a ()
() nuda proprietà per 1/2 () 52, proprietà per 1/2, () usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor ()
- foglio 16 particella 1007 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. cl.3, superficie 340, reddito agrario 1,76 € reddito dominicale 1,76 € intestato a C ()
() nuda proprietà per 1/2 () proprietà per 1/2 () usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor ()
- foglio 16 particella 1008 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. cl. 3, superficie 135, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,70 € intestato a ()
() nuda proprietà per 1/2, () proprietà per 1/2, () usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor ()
- foglio 16 particella 1009 (catasto terreni), qualita/classe semin. irrig. cl.3, superficie 425, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 2,85 € intestato a C ()
() nuda proprietà per 1/2 () proprietà per 1/2 () usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor ()

- foglio 16 particella 1010 (catasto terreni), qualita/classe semin. irrig. cl.3, superficie 125, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,84 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] 52, proprietà per 1/2 [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor [REDACTED]
- foglio 16 particella 1011 (catasto terreni), qualita/classe semin.irrig. cl.3, superficie 250, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 1,68 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] 2, proprietà per 1/2 [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 19.12.2013
L'usufruttuario signor [REDACTED]
- foglio 16 particella 1024 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. cl.3, superficie 715, reddito agrario 3,69 € reddito dominicale 3,69 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 10.01.2014
L'usufruttuario signor [REDACTED]
- foglio 16 particella 1025 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. arb. cl.3, superficie 120, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 0,62 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 10.01.2014
L'usufruttuario signor [REDACTED]
- foglio 16 particella 1283 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb cl.3, superficie 90, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,46 € intestato a [REDACTED], nuda proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] usufrutto per 1/2, derivante da variazione d'ufficio del 04.04.2014
L'usufruttuario signor [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale.

SERVIZI

centro commerciale

ottimo

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7

ottimo

ferrovia distante Km 10

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile incluso all'art.113 nel Piano particolareggiato Progetto Norma 27 - Aree

prevalentemente residenziali a tessuto rado. Per l'area in oggetto è prevista la realizzazione di un unico villino (di metri cubi 1000) sulla particella 575.

Terreno con orografia pianeggiante.

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
Terreno edificabile	5.500,00	x	100 %	=	5.500,00
Totale:	5.500,00				5.500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.500,00 x 20,00 = **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110.000,00

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 Monte Urano, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate Anno 2017 - Semestre 1 -

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	terreno residenziale	5.500,00	0,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	110.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'eventuale frazionamento del lotto ne penalizzerebbe l'utilizzo a fini edificatori, in quanto l'edificazione di un villino è possibile sulla particella 575 alla quale si accederà da Via Fonte Murata attraverso le particelle 1025 e 1024

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.800,00**

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: **€ 109.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 2/2017

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a MONTE URANO Viale dell' Industria 12, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Opificio articolantesi su due piani , con corte esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 498 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.294,00 Euro, indirizzo catastale: Viale dell'Industria scn, piano: T-1, intestato a UBI LEASING S.P.A. con sede in Brescia , derivante da costituzione del 22/07/2003 protocollo 118748 (n.1473 1/2003)
Coerenze: proprietà ██████████ aventi causa, proprietà ██████████ aventi causa, Via dell' industria

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.100,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 657.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 657.900,00
Data della valutazione:	09/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato ██████████

Immibile concesso in locazione finanziaria come da contratto di leasing N. 4383734 stipulato in data 27 febbraio 2006

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non risultano formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile formante il lotto.

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.*

Atto avente ad oggetto la particelle 498 del foglio 13 C.T. di Monte Urano (ente urbano derivante da soppressione della particella 268) e la particella 498 del foglio 13 C.F., categoria D/7. La parte acquirente ha precisato in atto che gli immobili descritti sono stati acquistati solo allo scopo di concederli in locazione finanziaria alla parte utilizzatrice società [REDACTED] come da contratto di leasing N.4383734 stipulato in data 27 febbraio 2006.

[REDACTED] con sede in Bergamo per la quota di 1/1, in forza di fusione di società per incorporazione (dal 18/07/2006 fino al 30/06/2008), con atto stipulato il 18/07/2006 a firma di notaio Armando Santus ai nn. 20176 di repertorio, trascritto il 11/08/2006 a Fermo ai nn. 5550 Reg. Part., in forza di fusione di società per incorporazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 27/2002, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione edificio artigianale all'interno del piano di lottizzazione "CAM", presentata il 26/02/2002 con il n. prot. 2771/2002 di protocollo, rilasciata il 12/04/2002 con il n. 27/2002 di protocollo, agibilità del 25/07/2003 con il n. 10345 di protocollo.

Richiesta agibilità presentata dalla ditta [REDACTED]

Voltura di intestazione Concessione n.27/2002 N. 7725, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione edificio artigianale all'interno del piano di lottizzazione "CAM", rilasciata il 10/06/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona lottizzazione CAM

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Creazione di uffici nella porzione di edificio al piano primo adibita nel progetto approvato a deposito (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione C.I.L.A. in sanatoria sanzioni : €1.200,00
- Presentazione C.I.L.A. in sanatoria onorario professionista: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 30 dall'incarico

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione uffici nella porzione del piano primo indicata come deposito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale successiva a C.I.L.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale (onorario e spese): €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15 dalla regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIALE DELL' INDUSTRIA 12

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a MONTE URANO Viale dell' Industria 12, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Opificio articolantesi su due piani , con corte esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 498 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.294,00 Euro, indirizzo catastale: Viale dell'Industria scn, piano: T-1, intestato a UBI LEASING S.P.A. con sede in Brescia , derivante da costituzione del 22/07/2003 protocollo 118748 (n.1473 1/2003)
Coerenze: proprietà (██████████) o aventi causa, proprietà C (██████████) o aventi causa, Via dell' industria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 7

ottimo

ferrovia distante Km 10

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

ottimo 

stato di manutenzione generale:

ottimo 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Opificio articolantesi su due piani, con corte esclusiva .**Al piano terra sono presenti: ingresso, ufficio, ripostiglio, spogliatoi con anti bagno e wc (n.2), centrale termica, deposito materiali, montacarichi , sala macchine e laboratorio. Superficie del piano terra mq 812,00****Al piano primo sono presenti: n.4 uffici, disimpegno, ripostiglio, bagno e anti bagno nella zona sud; n. 5 locali uffici e campionari e disimpegno centrale nella zona nord. Superficie del piano primo mq 288,00****I pavimenti sono al quarzo nel laboratorio e in grès porcellanato nella residua superficie.****La scala interna presenta gradini rivestiti in travertino.****Gli infissi interni sono in PVC e quelli esterni sono in alluminio con doppio vetro.****L'impianto termico è a norma con pompe di calore a parete (riscaldamento e raffrescamento).****L'impianto elettrico è a norma.****L'edificio ha struttura portante prefabbricata e tamponatura in pannelli prefabbricati rifiniti con breccia di marmo.****La corte è recintata e pavimentata parte in quarzo spazzolato e parte in porfido.****Condizioni di manutenzione e grado di rifinitura ottimali.**

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 (piano Terra)	812,00	x	100 %	=	812,00
Opificio (piano primo)	288,00	x	100 %	=	288,00
Totale:	1.100,00				1.100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.100,00 x 600,00 = **660.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 660.000,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 660.000,00**

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 Monte Urano, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate Anno 2017 - Semestre 1 -

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	opificio	1.100,00	0,00	660.000,00	660.000,00
				660.000,00 €	660.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 657.900,00**

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: **€ 657.900,00**

data 09/02/2018

il tecnico incaricato
PATRIZIO SCRIBONI