



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

176/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. (MANDATARIA DI BANCA MONTE DEI PASCHI DI
SIENA S.P.A.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FERRETTI FRANCESCO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Nerina Gentili

CF: GNTNRN54P50G920C

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Via Verdi, 9

telefono: 3292332358

email: nerina.gentili@gmail.com

PEC: nerina.gentili@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 176/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MONTEGRANARO via Fermana Sud 286, quartiere contrada Santa Maria, della superficie commerciale di **565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio, in cui si trova l'immobile oggetto di stima, iniziato a costruire nel 1991 ed ultimato nel 1994, è ad uso civile abitazioni e negozi.

Costituito da quattro piani fuori terra, sul lato Est ovvero quello principale e cinque su quello ovest, dove sono i garage a cui si accede da una rampa.

Realizzato in cemento armato gettato in opera, solai in latero-cemento, copertura a falde in latero-cemento e finita con tegole in cotto.

Tamponature esterne in laterizio con mattoncini a faccia vista, le vetrine e gli infissi esterni sono in alluminio verniciati bianchi e vetrocamera, gli alloggi hanno anche le persiane, anch'esse verniciate bianche.

Al piano terra vi è il negozio oggetto di stima, al primo, secondo e terzo piano vi sono gli appartamenti e al piano sottostrada i garage.

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

- foglio 23 particella 559 sub. 26 (catasto fabbricati), partita 1004328, categoria D/8, consistenza 0, rendita 5.715,11 Euro, indirizzo catastale: Via Fermana Sud, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corte comune, vano scale, via Fermana Sud, strada d'accesso

L'intero edificio sviluppa 4 lato Est, 5 lato ovest piani, 4 lato Est, 5 lato ovest piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	565,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 542.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 477.900,00
Data della valutazione:	04/12/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/10/2003 a firma di Notaio A.Rossi ai nn. rep. 178202/20814 di repertorio, iscritta il 14/10/2003 a Fermo ai nn. R.P.1823 R.G.8887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 11/04/2006 a firma di Tribunale ai nn. 790/2006 di repertorio, iscritta il 12/04/2006 a Fermo ai nn. R.P.786 R.G. 3450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €244.386,73.

Annotata da cessione d'ipoteca a favore di Botticelli Aldovino in data 27/12/2007 in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio L.Varriale Rep. 71553/9051

ipoteca **legale**, stipulata il 09/01/2007 a firma di Ancona Tributi ai nn. Rep. 9480 di repertorio, iscritta il 12/01/2007 a Fermo ai nn. R.P. 94 R.G. 589, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale DPR. 602/73.

Importo ipoteca: €17.237,18.

Importo capitale: €8.618,59

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2011 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. Rep. 1.798/2011 di repertorio, trascritta il 10/08/2011 a Fermo ai nn. R.P. 4182 R.G. 6725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 2.100,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 9.428,23

Millesimi condominiali:	262,62
Ulteriori avvertenze:	
€7.353,36 gestione straordinaria, lavori effettuati anno 2016/2017	
€ 332,48 gestione straordinaria, lavori effettuati anno 2017/2018	
€ 341,75 gestione ordinaria rata conguaglio anno 2016/2017	
€ 700,32 I° rata 30/06/2019 gestione straordinaria	
€ 700,32 II° rata 31/08/2019 gestione straordinaria	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 22/12/1994 a firma di Notaio A. Rossi ai nn. Rep. 68364/5863 di repertorio, trascritto il 20/01/1995 a Fermo ai nn. R.P. 383 R.G. 472

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Eseguire Attività Edilizia N. 115, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione civile abitazione e negozi , presentata il 03/05/1990, rilasciata il 13/09/1990 con il n. prot. 3670 di protocollo

Concessione Edilizia a sanatoria N. 105, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/04/1994, rilasciata il 10/06/1994 con il n. prot. 3710 di protocollo

Abitabilità N. 3552, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi, agibilità del 10/05/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona C 1 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Residenziali di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pianta di progetto approvata è un vano unico, con i soli due bagni ed antibagni divisi, mentre l'immobile si presenta con la zona sud divisa in sei vani ed un corridoio per accedervi, adibiti ad uffici e mostra, mentre il resto come da progetto approvato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione dei tramezzi in cartongesso, nella zona sud del negozio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione di mq. 186 di tramezzature in cartongesso e smaltimento in discarica.: €2.120,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Una settimana

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA FERMANA SUD 286, QUARTIERE CONTRADA SANTA MARIA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTEGRANARO via Fermana Sud 286, quartiere contrada Santa Maria, della superficie commerciale di **565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'edificio, in cui si trova l'immobile oggetto di stima, iniziato a costruire nel 1991 ed ultimato nel 1994, è ad uso civile abitazioni e negozi.

Costituito da quattro piani fuori terra, sul lato Est ovvero quello principale e cinque su quello ovest, dove sono i garage a cui si accede da una rampa.

Realizzato in cemento armato gettato in opera, solai in latero-cemento, copertura a falde in latero-cemento e finita con tegole in cotto.

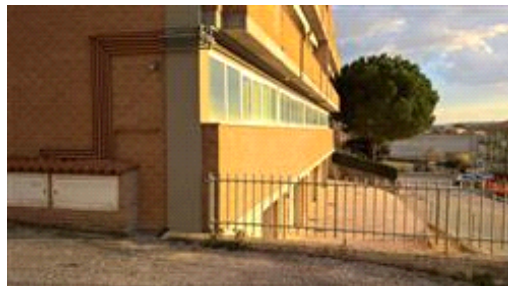
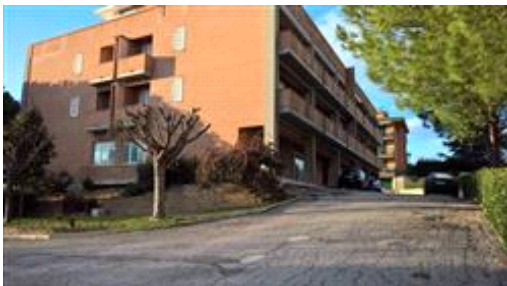
Tamponature esterne in laterizio con mattoncini a faccia vista, le vetrine e gli infissi esterni sono in alluminio verniciati bianchi e vetrocamera, gli alloggi hanno anche le persiane, anch'esse verniciate bianche.

Al piano terra vi è il negozio oggetto di stima, al primo, secondo e terzo piano vi sono gli appartamenti e al piano sottostrada i garage.

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

- foglio 23 particella 559 sub. 26 (catasto fabbricati), partita 1004328, categoria D/8, consistenza 0, rendita 5.715,11 Euro, indirizzo catastale: Via Fermana Sud, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corte comune, vano scale, via Fermana Sud, strada d'accesso

L'intero edificio sviluppa 4 lato Est, 5 lato ovest piani, 4 lato Est, 5 lato ovest piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio è molto luminoso, infatti dispone sul lato d'accesso, (ovest) di quattro grandi vetrine di m. 3,60 circa ciascuna e sul lato opposto di una finestra a nastro lunga come l'intera parete, oltre a due aperture sui lati nord e sud.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in marmo grigio di Carrara e i bagni in ceramica, tutto in ottime condizioni.

Vi si accede dalla strada Fermana Sud ed ha parcheggi privati condominiali.

Il lato sud è per la maggior parte adibito ad uffici ed esposizione, con tramezzature in cartongesso che delimitano gli stessi e non conformi al progetto approvato ed all'accatastamento, ma facilmente eliminabili; lo spazio rimanente è come da progetto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre e Vetrine realizzati in alluminio verniciato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Porte realizzati in Legno laccato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Cemento armato gettato e tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in Mattoni a faccia vista	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in al di sopra della media Monocottura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Marmo di Carrara	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in Cemento armato gettato in opera, intonacato e verniciato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in Mattoni a faccia vista	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento verniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



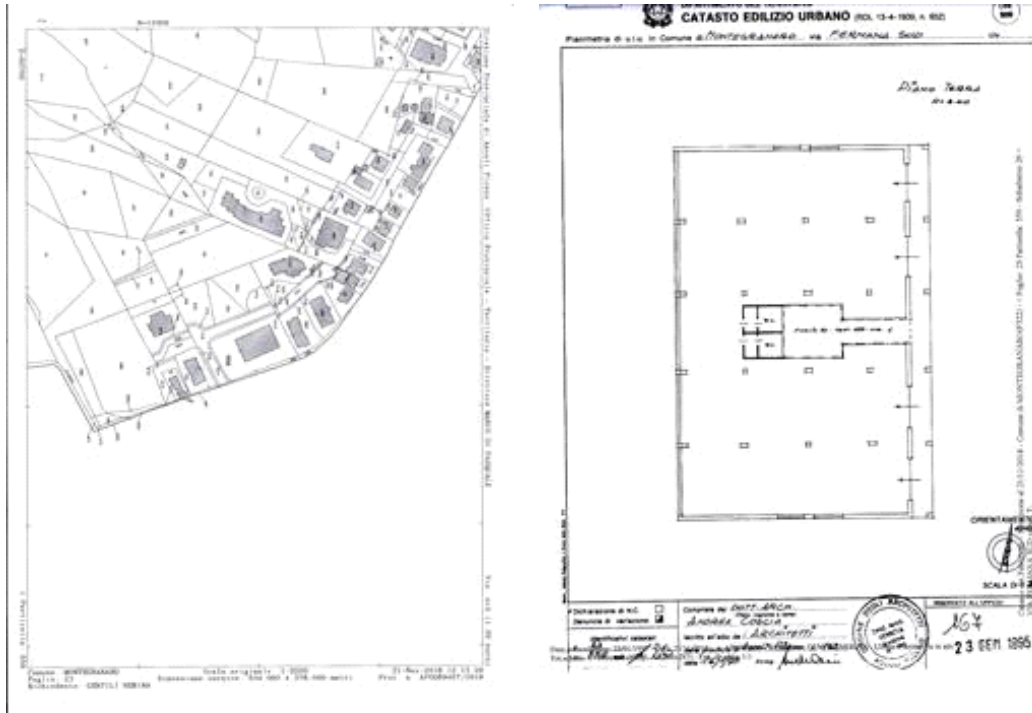


CONSISTENZA:

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
Negozio	565,00	x	100 %	=	565,00
Totale:	565,00				565,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/08/2019
Fonte di informazione: Agenzia Habitat
Descrizione: Laboratorio e commerciale
Indirizzo: via Elpidiense sud
Superfici principali e secondarie: 1400
Superfici accessorie:

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/08/2019
Fonte di informazione: Atena
Descrizione: Negozio
Superfici accessorie:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (08/07/2019)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino Immobiliare (08/07/2019)

Valore minimo: 969,00

Valore massimo: 1.162,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 565,00 x 1.000,00 = **565.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 565.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 565.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello comparativo per punti di merito.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito del bene, determinati per confronto con gli immobili di riferimento ed ho attribuito all'immobile oggetto di stima, i punti di merito (ki) riguardo ai beni di riferimento con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche rilevate.

Per quanto sopra ed in conformità del criterio adottato, la sottoscritta ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nella zona dove è posto l'immobile che in altre ad essa assimilabile, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, agenzie: Immobiliare.it, Agenzia Habitat, Atena, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	565,00	0,00	565.000,00	565.000,00
				565.000,00 €	565.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
difficoltà di vendita per la grande dimensione	-20.000,00
20.000,00 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, la cui destinazione d'uso è a negozio, essendo molto grande, mq. 565, è meglio dividerlo in due lotti, dal momento che si presta con costi irrisori e ne trarrà vantaggi sia in termini economici che di più facile vendibilità.

Le due unità, si realizzerebbero edificando una sola parete divisoria in corrispondenza dei due bagni, così da fornire a ciascuno il servizio igienico senza effettuare lavori aggiuntivi. Il Negozio è già dotato di due distinti impianti idrici ed elettrici con i relativi contatori.

Risulterebbero comunque due grandi negozi, uno sul lato sud dell'edificio, l'altro su quello nord ciascuno di mq. 282 circa.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.120,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 542.880,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 54.288,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 9.428,23
Riduzione per arrotondamento:	€ 1.263,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 477.900,00

data 04/12/2019

il tecnico incaricato
Nerina Gentili