



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LUIGI BELLEGGIA

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2011

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

A negozio a COSSIGNANO Via Borgo San Paolo 86, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di un'unità immobiliare avente destinazione commerciale, ovvero un negozio, posta al piano terra, con ingresso a Sud su Via Borgo San Paolo. La sua distribuzione interna è la seguente: un bagno con antibagno, un ripostiglio e la zona vendita che sviluppa una superficie lorda complessiva è di circa 50 mq. L'altezza interna è di circa 3.25 m, mentre nel bagno scende a 2.40 m.

L'unica fonte di luce naturale avviene dalla parete Sud dove è posto l'ingresso tramite una vetrata. La struttura portante è in cemento armato e il solaio in latero cemento. La divisione interna risulta in parte non autorizzata e nello specifico il divisorio che crea il vano ripostiglio. Gli infissi sono in legno tamburato e in alluminio, la pavimentazione è composta da piastrellati come anche il rivestimento del bagno e le pareti sono tinteggiate. L'unità è fornita di impianti, per la produzione di acqua calda sanitaria è stato installato un boiler elettrico e per il riscaldamento dell'ambiente vi è una pompa di calore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.25 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 127 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 533,14 Euro, indirizzo catastale: Via Borgo San Paolo 86, piano: Terra, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: Lato Sud Strada Provinciale Cuprense n. 23, ovvero Via Borgo San Paolo, lati Est, Ovest e Nord in aderenza con altre proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.004,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.000,00
Data della valutazione:	12/10/2021

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/06/2006 a firma di Faenza Tommaso ai nn. 109311/201139 di repertorio, registrata il 04/07/2006 a Fermo ai nn. Rg. 6948 Rp. 1556, iscritta il 04/07/2006 a Fermo ai nn. Rg. 6948 Rp. 1556, a favore di _____, contro _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 97500.

Importo capitale: 65000.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Cossignano al foglio 9 part. 127 sub 11.

Si allega ispezione ipotecaria

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2011 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 63 di repertorio, registrata il 09/02/2011 a Fermo ai nn. Rg. 1006 Rp. 188, iscritta il 09/02/2011 a Fermo ai nn. Rg. 1006 Rp. 188, a favore di _____, contro _____, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 29112,58.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Cossignano al foglio 9 part. 127 sub 11.

Si allega ispezione ipotecaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2011 a firma di Tribunale Civile di Fermo ai nn. 1490/2011 di repertorio, registrata il 09/11/2011 a Fermo ai nn. Rg. 8597 Rp.5343, trascritta il 09/11/2011 a Fermo ai nn. Rg. 8597 Rp.5343, a favore di _____, contro _____, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Cossignano al foglio 9 part. 127 sub 11.

Si allega ispezione ipotecaria

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 è presente il condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2006), con atto stipulato il 17/06/2006 a firma di Faenza Tommaso ai nn. 109212/21130 di repertorio, registrato il 04/07/2006 a Fermo ai nn. Rg. 6946 Rp. 4345, trascritto il 04/07/2006 a Fermo ai nn. Rg. 6946 Rp. 4345.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Cossignano al foglio 9 part. 127 sub 11.

Si allega ispezione ipotecaria

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di proprietà (dal 07/01/1968 fino a 19/06/2006), con atto stipulato il 31/12/1967 a firma di Andrea Castelnuovo ai nn. Rp. n. 64/69 reg. ord. 97 del 07/01/1969 di repertorio, registrato il 07/01/1969 a Fermo ai nn. Rp. n. 64/69 reg. ord. 97 del 07/01/1969, trascritto il 03/01/1969 a Ripatransone ai nn. 7.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Cossignano al foglio 9 part. 127 sub 11..

R. 20248 raccolta n. 255

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 1/86**, intestata a _____, per lavori di variazione di destinazione d'uso - manutenzione straordinaria, presentata il 04/08/1986, rilasciata il 27/01/1986 con il n. 308 di protocollo, agibilità del 04/08/1986 con il n. n. prat. 1/86 prot. 2626 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Cossignano al foglio 09 part. 127.

L'agibilità è riferita a tutte le unità immobiliari create con la pratica edilizia n. 1/86 prot. 308 del 27/01/1986 inclusa la presente Si presuppone che il foglio e la particella siano stati indicati in maniera errata. Dagli elaborati progettuali si evince che l'immobile è quello in oggetto. (dato corretto f 9 part. 127) (dato errato f 8 part. 147). Nella richiesta di agibilità il dato catastale è errato.

Licenza per esecuzione lavori **N. 4/68**, intestata a _____, per lavori di di sopraelevazione di civile abitazione, rilasciata il 07/06/1968.

La concessione edilizia originaria non è stata rinvenuta presso l'archivio comunale, si ipotizza la costruzione anteriore alla data del 1 settembre 1967 in quanto già presente parte del fabbricato il quale si andava a sopraelevare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Elaborato del P.R.G. modificato a seguito del parere espresso dalla G.P. di Ascoli Piceno di cui alla delibera n. 155/2012., l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 49 - 57 - 72 N.T.. Il titolo è riferito solamente al Immobile sito nel Comune di Cossignano al foglio 9 part. 127 sub 11

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un vano non dichiarato. (normativa di riferimento: art. 37 DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria (CILA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria per la realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.: €516,00
- diritti di segreteria per presentazione di pratica edilizia quale Cila.: €60,00
- Onorario parcella per prestazione: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45/60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Cossignano al foglio 9 part. 127 sub 11

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un vano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Cossignano al foglio 9 part. 127 sub 11.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica tecnica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica tecnica rilascio Certificati di conformità impiantistica: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico/idraulico

BENI IN COSSIGNANO VIA BORGO SAN PAOLO 86

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a COSSIGNANO Via Borgo San Paolo 86, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

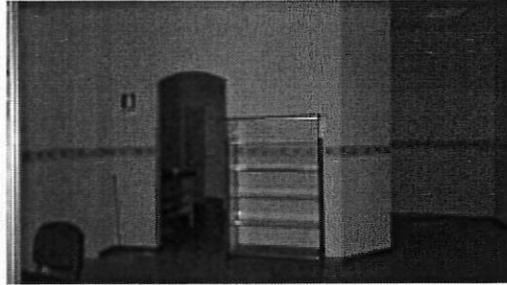
Si tratta di un'unità immobiliare avente destinazione commerciale, ovvero un negozio, posta al piano terra, con ingresso a Sud su Via Borgo San Paolo. La sua distribuzione interna è la seguente: un bagno con antibagno, un ripostiglio e la zona vendita che sviluppa una superficie lorda complessiva è di circa 50 mq. L'altezza interna è di circa 3.25 m, mentre nel bagno scende a 2.40 m.

L'unica fonte di luce naturale avviene dalla parete Sud dove è posto l'ingresso tramite una vetrata. La struttura portante è in cemento armato e il solaio in latero cemento. La divisione interna risulta in parte non autorizzata e nello specifico il divisorio che crea il vano ripostiglio. Gli infissi sono in legno tamburato e in alluminio, la pavimentazione è composta da piastrellati come anche il rivestimento del bagno e le pareti sono tinteggiate. L'unità è fornita di impianti, per la produzione di acqua calda sanitaria è stato installato un boiler elettrico e per il riscaldamento dell'ambiente vi è una pompa di calore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.25 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 127 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 533,14 Euro, indirizzo catastale: Via Borgo San Paolo 86, piano: Terra, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: Lato Sud Strada Provinciale Cuprense n. 23, ovvero Via Borgo San Paolo, lati Est, Ovest e Nord in aderenza con altre proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

buono ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★☆☆★★★★★
esposizione:	al di sopra della media	★★★★★☆☆★★★★★
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆★★★★★
panoramicità:	mediocre	★★★★★☆☆★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★☆☆★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★★★★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★☆☆★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibile realizzate in metallo	nella media	★★★★★☆☆★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in tinteggiatura	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie interna netta	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vengono presi in considerazione i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 1.200,00 = **46.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Risanamento della parete Ovest dell'unità in quanto vi è la presenza di umidità di risalita e tinteggiatura delle sole pareti interne della zona vendita.	-1.400,00
Vetustà dell'immobile	-7.020,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.380,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.380,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	39,00	0,00	38.380,00	38.380,00
				38.380,00 €	38.380,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità non è comodamente divisibile in più lotti, pertanto la vendita viene effettuata in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.376,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.004,00

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 4,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.000,00

data 12/10/2021

il tecnico incaricato
LUIGI BELLEGGIA

