



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PALMISANO MILENA

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Rocchi

CF: RCCMSM72M28G920J
con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32
telefono: 0734937185
email: ms.rocchi@gmail.com
PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a GROTAMMARE Via Galileo Galilei 82-84, della superficie commerciale di **88,89** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione ufficio, posto all'angolo sud-est al Piano Terra di una palazzina a destinazione mista (residenziale e commerciale) sita lungo la via Galileo Galilei di recente costruzione. L'ufficio internamente è suddiviso in 3 locali ad uso ufficio oltre a n. 2 ripostiglio/archivio e un bagno con anti-bagno e disimpegno. L'entrata plurima, avviene su corte esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 968 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 939,95 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei 82-84 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione della destinazione del 07/04/2020 Pratica n. AP0020949 in atti dal 08/04/2020 da C/1 a A/10 - Variazione del classamento del 14/01/2021

Coerenze: a nord con corte comune (sub 1) a sud corte stessa propr. e strada Via Galileo Galilei a ovest ufficio altra propr. (sub 42) a est corte di fabbricato altra propr (part. 62)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.195,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.000,00
Data della valutazione:	21/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con preliminare di compravendita, stipulato il 21/01/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 80.000,00.

Immobile occupato dai



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano elenco note comprese quelle cancellate.

Si precisa che l'ipoteca e il pignoramento riportano il sub. 40 che è stato soppresso e costituito il sub. 43 per cambio di destinazione d'uso. Il sub 43 è perfettamente corrispondente con l'ex sub. 40.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/08/2006 a firma di notaio Lenhardy ai nn. 21362/5267 di repertorio, iscritta il 22/08/2006 ai nn. 1954-8948, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 700.000,00 €.

Durata ipoteca: 2 Anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/12/2008 a firma di notaio Lenhardy ai nn. 26695/8331 di repertorio, iscritta il 17/12/2008 ai nn. 2541-12002, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 340.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotamenti: nn. 729-4566 del 15-06-2012 per modifica mutuo - nn. 219-1258 del 21/02/2014 per modifica condizioni di prestito

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/09/2010 a firma di notaio Vincenti Ennio ai nn. 166055/40723 di repertorio, iscritta il 16/09/2010 ai nn. 1742-7296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo Chirografario.

Importo ipoteca: 330.000,00 €.

Durata ipoteca: 5 anni.

Annotazioni: n.117 del 10/09/2012 modifica a contratto di mutuo - n. 220 del 21/02/2014 modifica delle condizioni del prestito

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 28/09/2022 ai nn. 6285-8345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 21/06/1994 , trascritta il 16/07/1994 ai nn. 3038/4062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

La formalità è riferita solamente a F. 11 part. 819-942 Fondo dominante e F. 11 part. 61-856

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:

E' stato costituito un condominio dato che il fabbricato è suddiviso in più proprietà " Denominato Condominio Galileo 80" gestito attualmente da STE.MA s.r.l. di Grottammare. Il sottoscritto ha inviato richiesta scritta mediante pec il 08/08/2023 e nonostante numerosi solleciti sia per mail-pec che telefonici ad oggi ancora non è stata inviata la documentazione richiesta (bilanci preventivi-consuntivi - regolamento condominiale) e né la posizione debitoria e le rispettive quote millesimali. Telefonicamente l'amministratore ha riferito che la posizione dell'intestatario dell'immobile è debitoria. Si invierà successiva integrazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

l'immobile fa parte del fabbricato costruito dalla omonima ditta.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero edificio è oggetto di condono ancora non definito (pratica n. 6440)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 175, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione complesso residenziale in via San Martino

CILA N. 161-2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento parte di intonaco e pavimentazione ingresso, presentata il 06/09/2016 con il n. prot. 15874 di protocollo

Concessione edilizia N. 112, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento e cambio destinazione d'uso p.t. e realizzazione di n. 3 unità immobiliari, rilasciata il 19/12/2001

CILA N. 1850, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso da negozio a ufficio senza opere, presentata il 12/06/2020 con il n. prot. 2020.14927 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**..
 Conformità dell'immobile oggetto di perizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROTTAMMARE VIA GALILEO GALILEI 82-84

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a GROTTAMMARE Via Galileo Galilei 82-84, della superficie commerciale di **88,89** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione ufficio, posto all'angolo sud-est al Piano Terra di una palazzina a destinazione mista (residenziale e commerciale) sita lungo la via Galileo Galilei di recente costruzione. L'ufficio internamente è suddiviso in 3 locali ad uso ufficio oltre a n. 2 ripostiglio/archivio e un bagno con anti-bagno e disimpegno. L'entrata plurima, avviene su corte esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 968 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 939,95 Euro, indirizzo catastale: Via Galileo Galilei 82-84 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione della destinazione del 07/04/2020 Pratica n. AP0020949 in atti dal 08/04/2020 da C/1 a A/10 - Variazione del classamento del 14/01/2021

Coerenze: a nord con corte comune (sub 1) a sud corte stessa propr. e strada Via Galileo Galilei a ovest ufficio altra propr. (sub 42) a est corte di fabbricato altra propr (part. 62)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro Grottammare e paese limitrofo San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

campo da calcio
negozi al dettaglio
spazi verde
piscina



COLLEGAMENTI

autobus distante lungo la strada principale
ferrovia distante stazione al centro di Grottammare
a 5 min
autostrada distante casello autostradale a
Grottammare a 3 min



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio internamente è suddiviso in n. 5 vani oltre al bagno e dimpegno, aventi le seguenti rifiniture interne: pavimento in gress, porte in pvc, infissi in alluminio, rivestimento bagno in gress. Gli impianti presenti e indipendenti sono: citofonico, allarme, caldaia a metano, pompe di calore, elettrico. La corte esclusiva è pavimentata ed a uso parcheggi per i clienti. Esternamente il fabbricato ha prospetti intonacati ai piani superiori e rivestiti al piano terra; la copertura piana e i balconi con i parapetti in cls. Sia l'immobile oggetto di vendita che l'intero fabbricato sono in buono stato di conservazione.

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
ufficio	85,10	x	100 %	=	85,10
corte	37,85	x	10 %	=	3,79
Totale:	122,95				88,89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della



presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,89 x 1.150,00 = 102.217,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 102.217,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 102.217,75

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 Grottammare, agenzie: Portale infomatico, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	88,89	0,00	102.217,75	102.217,75
				102.217,75 €	102.217,75 €

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: €. 1.022,18

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 101.195,57

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: €. 2.023,91



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:	€. 171,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.000,00

data 21/09/2023

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi

