

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 108/2018

Procedura promossa da:

LINK FINANZIARIA SRL. (MANDATARIA DI CRIO SPV 4 SRL)

Debitore

GIUDICE

Dr.ssa Domizia Perrone

Custode

Istituto Vendite Giudiziarie

Tecnico incaricato

Geom. Vincenzo Buscemi, residente in Porto San Giorgio, Via T. Salvadori, 11 ed
Inscritto all'Albo dei Geometri nel Collegio di Fermo al n. 471.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto il presente elaborato, nel termine concesso, in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 27.05.2022 e successiva del 25.07.2023 per proroga.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Creditore intervenuto [REDACTED] per un credito di € 144.427,66 in
linea capitale oltre interessi pari ad euro 37.086,79 al 30.09.2019.

**1) controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567,
secondo comma, del codice di procedura civile.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile
sostitutiva, redatta in data 12.09.2018, riferita a tutto il 11.09.2018, visto il verbale di
pignoramento del 23.05.2018 rep.1038, trascritto il 30.07.2018 al rep. 4480 R. P.

La certificazione individua la proprietà per almeno un ventennio dal 22.04.1964
al 28.9.1992 a [REDACTED] per la nuda proprietà gravata da usufrutto a favore di
[REDACTED], poi deceduti, con atto di donazione notaio [REDACTED]
[REDACTED] del 22.04.1964 rep. 36151 trascritto il 21.05.1964 al n. 1890 di R.P.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono descritti, ma non
allegati, nella detta certificazione notarile.

L'atto di precetto è stato notificato il 14.11.2017.

L'atto di pignoramento è stato notificato il 23.05.2018.

2) dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità;

L'immobile oggetto di esecuzione è un Laboratorio ad uso stamperia digitale con ufficio e alloggio custode, in Ripatransone Contrada San Salvatore 12, descritto in catasto fabbricati del Comune di Ripatransone al Foglio 47 particella 677 Sub 1 e 2, e ai terreni al foglio 47 con le particelle 678, 680. Si precisa che le particelle 598,601,603 (anch'esse oggetto di pignoramento) con tipo mappale del ed in atti dal 31.03.2009 sono state frazionate fuse e nella particella 677, pignoramento del 20.06.2018 trascritto al n. 4480 registro particolare il 30.07.2018.

L'immobile oggetto di esecuzione è gravato da pignoramento per un debito per il residuo di € 379.182,69 oltre interessi, onorari e successive occorrenze, a partire dal 14.11.2017, in forza di mutuo munito di formula esecutiva in data 01.04.2011, trascritto alla Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, con nota di iscrizione al n. 548 del registro particolare in data 05.04.2011.

2a) Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

Laboratorio ad uso stamperia digitale con ufficio e alloggio custode, sito in Ripatransone, Contrada San Salvatore 12, della superficie commerciale di 433,22 mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] ed 1/ [REDACTED], confinante con [REDACTED], per più lati, [REDACTED], salvo altri ecc.

- Identificato come Lotto Unico

2b) Dati catastali attuali.

Foglio 47 particella 677 Sub 1 (catasto fabbricati), piani terra e primo, categoria D/7, rendita euro 3.108, intestato a [REDACTED] nato a Milano il 4.6.1956 per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nata a San Benedetto Del Tronto il 27.9.1963, per 1/2 in regime di separazione dei beni, indirizzo catastale: Contrada San Salvatore.

Foglio 47 particella 677 Sub 2 (catasto fabbricati), piano primo, categoria A/2, Classe 2 Consistenza 4 vani rendita euro 173,53 intestato [REDACTED] nato a Milano il 4.6.1956 per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nata a San Benedetto Del Tronto il 27.9.1963, per 1/2, in regime di separazione dei beni, indirizzo catastale: Contrada San Salvatore.

Foglio 47 particella 678 (catasto terreni), categoria seminativo arborato, Classe 2 Consistenza 10 mq, reddito dominicale, euro 0,04 reddito agrario euro 0,05 intestato [REDACTED] nato a Milano il 4.6.1956 per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nata a San Benedetto Del Tronto il 27.9.1963, per ½, in regime di separazione dei beni, indirizzo catastale: Contrada San Salvatore.

Foglio 47 particella 680 (catasto terreni), categoria seminativo arborato, Classe 2 Consistenza 40 mq, reddito dominicale, euro 0,17 reddito agrario euro 0,21 intestato [REDACTED] nato a Milano il 4.6.1956 per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nata a San Benedetto Del Tronto il 27.9.1963, per ½, in regime di separazione dei beni, indirizzo catastale: Contrada San Salvatore.

2c) breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

Il laboratorio esternamente è rifinito con colore chiaro, dotato di impianto idrico, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gpl, serbatoio esterno da 25 ql., radiatori in ghisa e termoconvettori. La fognatura con fossa imof a dispersione sul terreno.

Realizzato con struttura portante in cemento armato, legno ed acciaio, solai in latero cemento, costruito nel 2004 e ultimato nel 2009.

Il fabbricato isolato si compone di piano terra e primo. Accesso sia carrabile che pedonale dalla strada per la parte finale non asfaltata e dalla corte esclusiva sistemata a piccolo piazzale, verde e parcheggio. E' esposto su quattro lati, composto al piano terra, da ingresso su ampio soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, studio, disimpegno al bagno, altro disimpegno alla lavanderia ed al garage e da questo al locale caldaia. Il garage ha accesso anche da serranda basculante. Con scala interna in legno si accede al piano primo adibito a zona notte, costituito da soggiorno con balcone e affaccio sul soggiorno del piano terra, due camere con bagno esclusivo ed un balcone, due camere con un bagno in comune, due ripostigli; Il tutto per una superficie coperta complessiva di mq. 388,00 circa, Balconi mq. 14,43, e corte di mq. 760 circa. Lo stato di manutenzione è buono, visti la ricerca scientifica dei materiali di costruzione, le finiture di buon livello, e l'epoca di costruzione di circa 14 anni.

Risulta occupato dal signor [REDACTED], la signora [REDACTED] questa con domicilio e residenza altrove, unitamente ai loro due figli maggiorenni.

3) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

4) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento non corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti. Lo stato dell'immobile alla data del sopralluogo 21.10.2022 è quello di una unità immobiliare a civile abitazione disposta su due piani, mentre dalle risultanze urbanistiche e catastali risulta approvato un opificio adibito a stamperia digitale con alloggio custode, disposto su due piani, ricadente nel P.R.G. in zona D4- zona artigianale di espansione – S. Salvatore.

Si precisa che le particelle descritte ai terreni foglio 47 – 598, 601, 603 risultano soppresse ed unite alla particella 677, mentre le particelle 678 e 680 sono il muro con accessi lato frontale del lotto.

5) Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile da cancellare

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli contro, iscritte presso l'Agenzia Del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico dell'esecutato e gravanti sull'immobile in oggetto e da cancellare sono:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 14.01.2009 a firma di Notaio Carlo Campana al n. 38537/10907 di repertorio, iscritta il 21.01.2009 a Fermo al n. 78 Reg. Part, a favore del creditore ipotecario [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 e [REDACTED] per i diritti di 1/2, derivante da mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 600.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. Durata ipoteca: per 15 anni dal 14.07.2009 al 14.06.2024.

La formalità è riferita a Immobili descritti in catasto al comune di Ripatransone al foglio 47 particelle 598,601,603. La formalità n. 78 Reg. Part con annotazione presentata il 02.03.2009 al n. 295 del registro particolare, per erogazione parziale ed annotazione presentata il 29.06.2009 al n. 941 del registro particolare, per erogazione a saldo, riferite a Immobili descritti in catasto al comune di Ripatransone al foglio 47 particelle 677,678,680.

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 04.08.2009 a firma di Notaio Flavia Di Felice al n. 20490/6623 di repertorio, iscritta il 06.08.2009 a Fermo al n. 1551 Reg. Part, a favore del creditore ipotecario [REDACTED], contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 e [REDACTED] per i diritti di 1/2, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 200.000,00. Importo capitale: € 100.000,00. Durata ipoteca: per 15 anni dal 04.09.2009 al 04.08.2024.

La formalità è riferita a Immobili descritti in catasto al comune di Ripatransone al foglio 47 particelle 677 Sub 1 e 2 ,678,680.

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 05.10.2011 a firma di Notaio Albino Farina al n. 110328/17083 di repertorio, iscritta il 07.10.2011 a Fermo al n. 1547 Reg. Part, a favore del creditore ipotecario [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 e [REDACTED] per i diritti di 1/2, derivante da mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 270.000,00. Importo capitale: € 180.000,00. Durata ipoteca: per 15 anni dal 14.07.2009 al 14.06.2024.

La formalità è riferita a Immobili descritti in catasto al comune di Ripatransone al foglio 47 particelle 677 Sub 1 e 2 , 678,680 dopo annotazione per restrizione di altri beni in Comune di Grottammare presentata il 20.01.2022 al n. 54 del registro particolare.

- **Pignoramento**, stipulato il 20.06.2018 rep n. 1038, trascritto il 30.07.2018 a Fermo al n. 4480 Reg. Part, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 e [REDACTED] per i diritti di 1/2, derivante da Atto giudiziario Tribunale di Fermo Verbale di pignoramento immobili. Avente per oggetto porzione di immobili, foglio 47 particelle 598, 601, 603, 678, 680, 677 Sub 1 e 2.

6) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

[REDACTED] per i diritti di 1/2 e [REDACTED] per i diritti di 1/2, sono gli esclusivi proprietari degli immobili oggetto di pignoramento.

7) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non si riscontrano trascrizioni di domande giudiziali.

8) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile

con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 20.06.2018)

-Unità immobiliari al foglio 44 particella 677 sub 1 e 2 edificate su area descritta ai terreni con particelle 677 di mq. 962 e particelle 678 e 680.

Con FRAZIONAMENTO del 11/10/1994 in atti dal 11/10/1994 (n.2440.1/1994) la particella 66 ha dato origine alle particelle 465 di mq. 418, 466 di mq. 1222, 468 di mq. 498

Con FRAZIONAMENTO del 15/01/2002 Pratica n. 203158 in atti dal 15/01/2002 (n. 108.1/2002) la particella 465 ha originato la particella 598 di mq. 158; la particella 466 ha originato la particella 601 di mq. 391; la particella 468 ha originato la particella 603 di mq. 463;

Con tipo Mappale del 31/03/2009 Pratica n. AP0084012 in atti dal 31/03/2009 (n. 84012.1/2009), la particella 677 di mq. 962 diventa ente urbano e risulta dalla fusione della particella 601 di mq. 391, 679 di mq. 423 e 677/a di mq. 148.

Le unità immobiliari particella 677 sub 1 e 2 sono state censite per COSTITUZIONE del 02/07/2009 Pratica n. AP0160675 in atti dal 02/07/2009 (n. 1737.1/2009) e successivamente VARIATE NEL CLASSAMENTO del 19/02/2010 Pratica n. AP0038934 in atti dal 19/02/2010 (n. 2786.1/2010)

Precedenti proprietari

- [redacted] per la nuda proprietà gravata da usufrutto a favore di [redacted] [redacted], poi deceduti, con atto di donazione notaio [redacted] del 22.04.1964 rep. 36151 trascritto il 21.05.1964 al n. 1890 di R.P. sulla particella 66.

- [redacted] usufrutto per se e dopo di se alla signora [redacted] e nuda proprietà ai figli [redacted], per atto di donazione notaio [redacted] del 29.2.1992 rep. 41958 trascritto il 30.9.1992 al n. 4444 Rep. Part. sulla particella 66.

Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Ripatransone con atto notaio [redacted] il 25.11.1994 rep. N. 72032, trascritto il 23.12.1994 al n. 5375 Rep. Part. (dal 21.05.1964 al 29.2.1992)

A [redacted] e [redacted] ciascuno per 1/2 in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita notaio [redacted] del 12.02.2002 rep. 54364 trascritto il 22.2.2002 al n. 832 Rep. Part. (dal 12.02.2002 fino ad oggi)

Conformità Catastale.

Sono state rilevate difformità catastali:

- rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico catastale difforme per, identificazione dell'accesso pedonale con scala esterna alla corte, da ripresentare corretto, spese previste € 500,00

9) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con an notazione di eventuali vincoli.

La richiesta di documenti amministrativi (progetti, concessioni, condoni) inoltrata al Comune di Ripatransone in data 17.02.2023 avente protocollo 1997, ha prodotto i seguenti documenti:

Il lotto distinto al foglio 44 particella 677 del Comune di Ripatransone, su cui è stato edificato il fabbricato, nel piano regolatore generale vigente, ricade in **ZonaD4 Zona artigianale di espansione- S. Salvatore, disciplinata dall'art. 2.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. -(Zone produttive).**

Tali zone sono generalmente destinate alla produzione artigianale ed industriale. Nonostante le notevoli riduzioni operate rispetto alle previsioni del P.d.F. l'offerta di aree è superiore alla prevedibile domanda di insediamento di attività artigianali ed industriali per i prossimi anni. Al contrario la domanda d'insediamenti commerciali e direzionali abbastanza elevata, pertanto, piuttosto che individuare nuove aree per far fronte a tale domanda, si è preferito dare possibilità di insediare all' intero delle zone D, fatta eccezione per la zona D4R che è esclusivamente riservata alla produzione, anche attività commerciali e direzionali quali: sedi di rappresentanza di case produttrici di autoveicoli, rivenditori di materiali, esercizi commerciali, locali per la contrattazione e la commercializzazione con annessi foresterie, banche, uffici, ecc, purché nel rispetto degli standard urbanistici fissati dall' art. 5 punto 2 del D.M. 2.4.68 n.1444 e dalle norme sul commercio.

In tali zone, purché in presenza contestuale di un intervento produttivo di adeguate dimensioni, è consentita la realizzazione di abitazione del proprietario e/o del custode fino ad un massimo di mq 120 di Superficie complessiva Sc (Su + 60 Snr) come definita dal D.M. 5.8.94 "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata" G.U. n. 194 del 20 agosto 1994.

Previa autorizzazione della Giunta municipale sono consentiti insediamenti artigianali in aree industriali e viceversa. Fatta eccezione per le zone disciplinate da Piani di lottizzazione convenzionati o Piani per insediamenti produttivi in cui le singole

destinazioni sono modificabili solo con apposita variante allo strumento urbanistico generale.

Nelle zone ove l'edificazione è subordinata ad un piano urbanistico attuativo, detto piano dovrà essere riferito all'intera estensione della zona, fatta eccezione per la zona D4R.

Le zone D sono suddivise nelle seguenti sottozone in relazione ai diversi contesti urbanistici ed alle specifiche modalità attuative.

Ogni intervento è subordinato alla approvazione di un strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione convenzionato o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica). *Sup. utile lorda massima: 50% superficie del lotto -Altezza massima: 8,00 m ad eccezione di camini, silos, impianti tecnici particolari etc. -Distanza dai confini e strade: 5,00 m -Distanze tra fabbricati: 10,00 m.*

ALTRI VINCOLI E PRECRIZIONI:

Il lotto è soggetto vincolo idrogeologico R.D. 327/1923.

Vengono fatte salve, in ogni caso, le modifiche e le prescrizioni introdotte o che vengono introdotte per le aree ricadenti in zona SIC, con la L.R. n° 34 del 05/08/1992, con la L.R. n° 13/90, con il nuovo codice della strada di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successive modificazioni, dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), dalla Legge 21/11/2000 n° 353 "Legge quadro in materia d'incendi boschivi" aree percorse da incendio, nonché le norme di salvaguardia dei medesimi.

Inoltre si produce il certificato di destinazione urbanistica delle particelle 678 e 680, ricadenti nella stessa zona e soggette alle stesse norme già descritte per la particella 677.

Pratiche Edilizie

- D.I.A. n. 39/2004 prot. 4216 del 20.5.2004 per la realizzazione di un laboratorio per stamperia artistica digitale con sovrastante ufficio ed abitazione, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], in Contrada San Salvatore di Ripatransone.

- D.I.A. n. 134/2007 prot. 8367 del 9.11.2007 per completamento finiture laboratorio per stamperia artistica digitale con sovrastante ufficio ed abitazione, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], in Contrada San Salvatore di Ripatransone.

- D.I.A. n. 101/2008 prot. 6411 del 8.8.2008 per variante in corso d'opera laboratorio per stamperia artistica digitale modifiche estetiche, e diversa distribuzione spazi interni var. DIA prot. 8367 del 9.11.2007, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], in Contrada San Salvatore di Ripatransone.

- D.I.A. n. 101/2008 prot. 6411 del 8.8.2008 per variante in corso d'opera laboratorio per stamperia artistica digitale modifiche estetiche, e diversa distribuzione spazi interni var. DIA prot. 8367 del 9.11.2007, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], in Contrada San Salvatore di Ripatransone.

Non risulta l'agibilità dell'unità oggetto di esecuzione.

10) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto è una abitazione con zona giorno a piano terra e notte al piano primo. Lo stato approvato in Comune è una stamperia digitale al piano terra con uffici ed abitazione al piano primo.

Per il ripristino dello stato approvato e legale, le stanze mantengono la loro forma e dimensione. Al piano terra bisogna cambiare ove cucina (togliendo i mobili) a stanza plottaggio, ove soggiorno a laboratorio, ove lavanderia a magazzino scorte. Al piano primo ove studio a cucina pranzo con tutti gli impianti necessari, ove bagno a retro cucina con asportazione rivestimenti, sanitari ecc., ove camera con bagno a ufficio e allegato archivio, con asportazione rivestimenti, sanitari ecc, ove soppalco sala esposizione.

Dovrà essere presentata una Cila in sanatoria art. 6-bis DPR 380/01, per modifiche interne, di ripristino delle stanze allo stato di fatto tutte residenziali, alla loro destinazione legale di stamperia con alloggio proprietario, con sanzione di € 1.000,00 e il compenso per il tecnico valutabile in € 3.000,00 e una spesa prevista per opere edili per riadattamento stanze alla loro destinazione iniziale, di circa € 27.000,00. così valutate a costo di ricostruzione: smantellamento di due bagni con rifacimento intonaci, (ciascuno 7.500€)- formazione di una nuova cucina con allacci, scarichi, impianto elettrico (7.000€), -asportazione mobilio e attrezzature angolo cottura piano terra, e altre riattamento altre stanze senza opere edili stanze(5.000€)

Dovrà essere richiesta l'agibilità, vista la concessione in sanatoria come sopra descritta, con pratica edilizia da presentare in Comune, pagando la sanzione di € 308,00 per presentazione in ritardo ed il compenso per il tecnico valutabile in € 3.000,00, con doverosa verifica con il Comune che si sia espletato il reperimento del certificato di collaudo statico e di conformità e tutte le certificazioni di regolare

esecuzione degli impianti ed i pareri sanitari. Se questi certificati tutti o in parte non sono reperibili, si dovrà aggiungere la spesa di questi.

Inoltre dovranno essere pagati al Comune gli oneri di urbanizzazione non eseguiti, in ottemperanza allo stralcio lottizzazione convenzionata con atto rogito notaio Renato Marconi del 25.11.1994 trascritto al n. 5375 il 13.12.1994, ed a carico della parte acquirente signori [REDACTED] a partire dal 13.2.2002 per atto di acquisto Notaio [REDACTED] trascritto a Fermo il 22.2.2002 al n. 832; quali la strada di lottizzazione e di accesso con la sua illuminazione e fognatura. Strada tracciata ma non completata, catastalmente individuata allora nelle particelle 605, 608 e 467 non ancora ceduta al Comune e di proprietà dei venditori [REDACTED]. Oggi individuata dalle particelle 608,605,606,467 per complessivi 507 mq. Quanto altro il Comune riterrà necessario. La Convenzione prevedeva per gli oneri dovuti un importo di lire 68.000.000 complessivi.

Dovranno essere concordati con il Comune l'individuazione e il costo attualizzato delle opere di urbanizzazione rimanenti, in questa fase solo ipotizzati in € 35.000 arrotondati almeno per la strada di lottizzazione con illuminazione e fognatura (mq. 507 x € 70/mq., strada, illuminazione, fognatura). Visto che intorno al lotto 22 non risultano edificati altri lotti e che la lottizzazione è scaduta, l'importo degli oneri ricadono sull'unico lotto edificato tra quelli potenziali serviti dalla stessa strada di lottizzazione ed oggetto di esecuzione.

11) Indicazione dello stato dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dai proprietari con due figli maggiorenni.

Immobile in carico Istituto Vendite Giudiziarie come custode.

12) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono in condominio

13) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio.

Non si rilevano servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile pignorato ad eccezione della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Ripatransone con atto notaio [REDACTED]

██████████ il 25.11.1994 rep. N. 72032, trascritto il 23.12.1994 al n. 5375 Rep. Part, riguardante il lotto 22, oggetto di pignoramento, ricadente in zona D4- zona artigianale di espansione San Salvatore del P.R.G.

14) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

L'immobile pignorato può essere venduto in lotto unico per le sue caratteristiche fisiche ed economiche.

Laboratorio ad uso stamperia digitale con ufficio e alloggio custode, sito in Ripatransone, Contrada San Salvatore 12, della superficie commerciale di 433,22 mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà ██████████ ed 1/2 ██████████ ██████████, confinante con ██████████, per più lati, ██████████, salvo altri ecc.

Descritto in Catasto al Foglio 47 particella 677 Sub 1 (catasto fabbricati), piani terra e primo, categoria D/7, rendita euro 3.108, intestato a ██████████ nato a Milano il 4.6.1956 per 1/2 in regime di separazione dei beni e ██████████ nata a San Benedetto Del Tronto il 27.9.1963, per 1/2 in regime di separazione dei beni, indirizzo catastale: Contrada San Salvatore.

Foglio 47 particella 677 Sub 2 (catasto fabbricati), piano primo, categoria A/2, Classe 2 Consistenza 4 vani rendita euro 173,53 intestato ██████████ nato a Milano il 4.6.1956 per 1/2 in regime di separazione dei beni e ██████████ nata a San Benedetto Del Tronto il 27.9.1963, per 1/2, in regime di separazione dei beni, indirizzo catastale: Contrada San Salvatore.

Foglio 47 particella 678 (catasto terreni), categoria seminativo arborato, Classe 2 Consistenza 10 mq, reddito dominicale, euro 0,04 reddito agrario euro 0,05 intestato ██████████ nato a Milano il 4.6.1956 per 1/2 in regime di separazione dei beni e ██████████ nata a San Benedetto Del Tronto il 27.9.1963, per 1/2, in regime di separazione dei beni, indirizzo catastale: Contrada San Salvatore.

Foglio 47 particella 680 (catasto terreni), categoria seminativo arborato, Classe 2 Consistenza 40 mq, reddito dominicale, euro 0,17 reddito agrario euro 0,21 intestato ██████████ nato a Milano il 4.6.1956 per 1/2 in regime di separazione dei beni e ██████████ nata a San Benedetto Del Tronto il 27.9.1963, per 1/2, in regime di separazione dei beni, indirizzo catastale: Contrada San Salvatore.

Custode Marche Servizi Giudiziari S.r.l.

Indicazione analitica del valore degli immobili

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

In ultimo, una volta analizzati i criteri valutativi, si rileva che il procedimento di stima utilizzato è quello per valore di trasformazione

Tale scelta è conseguenza:

- della considerazione che l'immobile attualmente a residenziale debba essere riportato a laboratorio ad uso stamperia digitale con alloggio;
- dell'analisi di mercato in recessione e statico:

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di mercato procedimento

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato Stamperia digitale con alloggio al piano terra e primo sito in Contrada San Salvatore n. 12 di Ripatransone, avviene mediante il *valore di trasformazione* di un immobile suscettibile di una trasformazione. Si calcola attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato e sul costo.

Il *costo di trasformazione* si connota come costo di ricostruzione.

$VT = V - K$ (valore ristrutturato meno costi di trasformazione)

LOTTO UNICO Laboratorio ad uso stamperia digitale con ufficio e alloggio custode, sito in Ripatransone, Contrada San Salvatore 12.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda(SEL), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Metodo di misura: **Rilievo sul campo misure in parte esterne ed in parte interne**

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale Stamperia con garage	T-1	302,00	1,00	302,00 mq.
Superficie principale appartamento	T	93,60	1,00	93,60 mq.
Superficie balconi appartamento	1	14,43	0,50	7,22mq.
Superficie corte (piazzale- verde)	T	760,00	0,04	30,40 mq.
Totale superficie commerciale				433,22 mq.

SEGMENTO DI MERCATO

Si fa riferimento ad una casa di civile abitazione ridotta di una percentuale per riportarla a laboratorio con alloggio ad uso stamperia, considerando che il valore di un laboratorio è inferiore a quello residenziale.

Appartamento, (in proprietà esclusiva), di media grandezza, in Regime di mercato di Concorrenza monopolistica ristretta ad un Livello di prezzo di 1350 €/m², in una Fase di mercato stagnante e Filtering Down (fasce sociali deboli).

A Maggio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **955 al metro quadro**, con una **diminuzione del 1,55% rispetto a Maggio 2022** (970 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ripatransone ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di € **1.039 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 933 al metro quadro.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato Laboratorio ad uso stamperia digitale con alloggio al piano terra e primo, sito in Contrada San Salvatore n. 12 di Ripatransone, avviene mediante Il *valore di trasformazione* di un immobile suscettibile di una trasformazione. Si calcola attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato e sul costo.

Il *costo di trasformazione* si connota come costo di ricostruzione.

$VT = V - K$ (valore ristrutturato meno costi di trasformazione)

Per il valore dell'immobile trasformato a stamperia con alloggio, si fa riferimento a quello residenziale decurtato di una percentuale del 30% per riportarlo allo stato di laboratorio con alloggio ad uso stamperia inferiore come valore a quello residenziale. Nel mercato di riferimento di fabbricato a civile abitazione si sono presi in considerazione i prezzi degli appartamenti venduti negli ultimi anni nel quartiere a poche centinaia di metri, dell'immobile oggetto di stima, nella stessa contrada San Salvatore, di recente costruzione, con classi energetiche elevate, con tempi di vendita non inferiori a quattro anni ed in media pari ad un valore di € 1350,00/mq.

Valore immobile trasformato a stamperia con alloggio = € 1350,00/mq. x - 30% = € 945,00/mq. x mq. 433,22 = € 409.392,90

Per i Costi di trasformazione mi riporto a quanto espresso e valutato al punto

10) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite, così riassunti:

Lavori edili di trasformazione € 27.000 + Oneri di urbanizzazione strada di lottizzazione con illuminazione e fognatura € 35.000 = € 62.000,00

VT = € 409.392,90 - € 62.000,00 = € 347.392,90

A questo valore verranno detratti i costi di non conformità urbanistica per € 4.000, per non conformità agibilità € 3.308, per non conformità catastale € 500, per un importo totale costi di non conformità di € 7.808.

Valore laboratorio con alloggio ad uso stamperia digitale alla data dell'01.06.2023 pari a € 347.392,90 - € 7.808 = € 339.584,90

Che in conto totale considero € 340.000,00 pari a € 784,82/mq.

16) Breve riepilogo riassuntivo

Lotto Unico- Laboratorio ad uso stamperia digitale con ufficio e alloggio custode, sito in Ripatransone, Contrada San Salvatore 12, della superficie commerciale di 433,22 mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] ed 1/2 [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, confinante con [REDACTED], per più lati, [REDACTED], salvo altri ecc.

Descritto in Catasto al Foglio 47 particella 677 Sub 1 (catasto fabbricati), piani terra e primo, categoria D/7, rendita euro 3.108, - Foglio 47 particella 677 Sub 2 (catasto fabbricati), piano primo, categoria A/2, Classe 2 Consistenza 4 vani rendita euro 173,53.

Foglio 47 particella 678 (catasto terreni), categoria seminativo arborato, Classe 2 Consistenza 10 mq, reddito dominicale, euro 0,04 reddito agrario euro 0,05,

-Foglio 47 particella 680 (catasto terreni), categoria seminativo arborato, Classe 2
Consistenza 40 mq, reddito dominicale, euro 0,17 reddito agrario euro 0,21 intestato,

Tutti intestati a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà. - indirizzo catastale: Contrada
San Salvatore.

Custode Istituto Vendite Giudiziarie

Prezzo a base d'asta € 340.000,00 Diconsi Euro Trecentoquarantamila

ed è pari per la superficie commerciale di **433,22 m²** a **784,82 €/m²**

Proprietari [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Risulta occupato dal signor [REDACTED] e [REDACTED] con due figli
maggiorenni.

Custode Istituto Vendite Giudiziarie.

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Concordare con il Comune di Ripatransone spese attualizzate oneri di
urbanizzazione, sanatoria ed agibilità, detratte quelle stimate.

ALLEGATI:

- 0) rilievo planimetrico in scala 1:100 ;
- 1) documentazione fotografica;
- 2) documentazione catastale;
- 3) documentazione conservatoria;
- 4) documentazione urbanistica;
- 5) perizia di stima in versione privacy
- 6) manifesto d'asta

Porto San Giorgio il 01.06.2023

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)

