



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

CF:SCRDNL69B47E989Z

con studio in FRANCAVILLA D'ETE (AP) ARCHITETTO, via Umberto I, 15

telefono: 0734966273

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzini e ripostigli** a MONTE URANO via Ancona 31, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile adibito a magazzino posto al piano seminterrato di un fabbricato, costituito da un locale principale, un magazzino secondario e tre ripostigli

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 216 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 136 mq, rendita 323,10 Euro, indirizzo catastale: via Ancona 31 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini: a nord-est e sud-est corte della particella 574, a sud-ovest unità immobiliari all'interno della particella 216, a nord-ovest strada traversa della via Ancona che insiste sulla particella 341 del foglio 9.
foglio 9 part. 216 sub. 10 graffata con la part. 574 sub. 6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.684,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.684,00
Data della valutazione:	18/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo effettuato con il custode in data 08/06/2023.

Prima della vendita è necessario verificare esistenza di atti di affitto dell'immobile.

L'agenzia delle entrate non ha riscontrato alla richiesta di contratti di affitti prot. 18435 del 20-06-2023 e al relativo sollecito prot. 22080 del 24-07-2023, entrambe in allegato alla presente perizia.

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**, stipulata il 12/07/2007 a firma di Notaio Rossi Alfonso ai nn. 212739/27625 di repertorio, iscritta il 18/07/2007 a Fermo ai nn. RG.7878/RP.1885, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: 144.000,00.

Importo capitale: 72.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Monte Urano Foglio 9 part 216 sub. 10 graffato foglio 9 particella 574 sub. 6

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/06/2015 ai nn. 1438, iscritta il 22/07/2015 a Fermo ai nn. RG.4882/RP.752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo.

Importo ipoteca: 190.000,00.

Importo capitale: 185.773,03.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 part 216 sub. 10 graffato foglio 9 particella 574 sub. 6, Monte Urano foglio 7 particella 282 sub 11, particella 282 sub 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 18/02/2022 a Fermo ai nn. 63, trascritta il 18/03/2022 a Fermo ai nn. RG.2314/RP.1696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Fermo .

La formalità è riferita solamente a Monte Urano Foglio 9 part 216 sub. 10 graffato foglio 9 particella 574 sub. 6

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2007), con atto stipulato il 12/07/2007 a firma di Notaio Rossi Alfonso ai nn. 212738/27624 di repertorio,



trascritto il 18/07/2007 a Fermo ai nn. RG.7877/RP.4572.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 part. 216 sub 10 graffata con foglio 9 part. 574 sub 6.

Acquisto in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1980), con atto stipulato il 12/07/1980 a firma di Notaio Caserta ai nn. 1224 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di notaio Ciuccarelli Francesco ai nn. 24039/6172 di repertorio, trascritto il 03/01/2006 a Fermo ai nn. 83/57.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 part. 216 sub 10 graffata con foglio 9 part. 574 sub 6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **693**, per lavori di ampliamento uso garage, rilasciata il 05/05/1975

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **431/85**, per lavori di sanatoria ampliamento laboratorio PT e laboratorio magazzino PS, rilasciata il 23/05/1989 con il n. 4 di protocollo

Concessione edilizia N. **72**, per lavori di ristrutturazione con modifiche prospettiche laboratorio, rilasciata il 14/07/1989

Concessione edilizia N. **103**, per lavori di sopraelevazione abitazione L.R.31/79, rilasciata il 21/09/1990

Concessione edilizia N. **92**, per lavori di variante sopraelevazione, rilasciata il 19/10/1992

Concessione edilizia N. **34**, per lavori di variante sopraelevazione, rilasciata il 01/07/1993

Denuncia inizio attività N. **10257**, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 23/07/2003

Denunci Inizio attività N. **15942**, per lavori di ampliamento, presentata il 07/12/2004

Denuncia inizio attività N. **2005-169**, per lavori di opere interne , cambio da laboratori a magazzino, presentata il 22/12/2005 con il n. 16171 di protocollo.

Cambio di destinazione d'uso da laboratorio a magazzino anche del piano seminterrato

Sanzione pecuniaria N. **2007/194**, per lavori di realizzazione struttura precaria in ferro con copertura, rilasciata il 15/06/2007 con il n. 8151 di protocollo

N. **496**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di civile abitazione, rilasciata il 14/03/1964

N. **1045**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante, rilasciata il 25/05/1965

N. **1045**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione, rilasciata il 18/05/1968

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE R32 AD ALTA DENSITA' DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.71-72 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione su conformità urbanistica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- planimetria catastale: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata sulla conformità urbanistica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri regolarizzazione urbanistica: €4.016,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri sistemazione impianto elettrico: €1.000,00

BENI IN MONTE URANO VIA ANCONA 31

MAGAZZINI E RIPOSTIGLI

DI CUI AL PUNTO A

Magazzini e ripostigli a MONTE URANO via Ancona 31, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile adibito a magazzino posto al piano seminterrato di un fabbricato, costituito da un locale principale, un magazzino secondario e tre ripostigli

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 216 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 136 mq, rendita 323,10 Euro, indirizzo catastale: via Ancona 31 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini: a nord-est e sud-est corte della particella 574, a sud-ovest unità immobiliari all'interno della particella 216, a nord-ovest strada traversa della via Ancona che insiste sulla particella 341 del foglio 9.

foglio 9 part. 216 sub. 10 graffata con la part. 574 sub. 6

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un immobile adibito a magazzino posto al piano seminterrato di un fabbricato, costituito da un locale principale, un magazzino secondario e tre ripostigli.

La struttura è mista in cemento armato e muratura.

L'accesso avviene dall'esterno attraverso una serranda metallica.

La pavimentazione è in ceramica, in alcuni punti le pareti presentano tracce di umidità.

E' dotato di impianto elettrico collegato al contatore di altra unità immobiliare sovrastante e quindi da sezionare.

L'immobile è stato realizzato nel 1976, e condonato con concessione in sanatoria n. 4 del 23/05/1989 con destinazione d'uso magazzino-laboratorio.

La destinazione d'uso attuale è magazzino, modificata con pratica edilizia DIA prot. 16171 del 22-12-2005.

L'altezza è variabile circa da ml 2.83 a ml 2.89.

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
magazzini e ripostigli	143,00	x	100 %	=	143,00
Totale:	143,00				143,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile, si ritiene equo applicare all'immobile in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 500,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,00 x 500,00 = **71.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte Urano, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

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	Magazzini e ripostigli	143,00	0,00	71.500,00	71.500,00
				71.500,00 €	71.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di unico immobile non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.816,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.684,00**

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: **€ 65.684,00**

data 18/08/2023



il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

