



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2012

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Giorgia Cecchini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2021

creata con Tribli Office 6



TECNICO INCARICATO:

PAOLO D'ERASMO

CF:DRSPLA72E06H321K

con studio in RIPATRANSONE (AP) via fonte antica n.31

telefono: 0735593301

email: derasmo.paolo@libero.it

PEC: paolo.derasmo@geopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A edificio cielo terra a CUPRA MARITTIMA Via Marcantoni 42, della superficie commerciale di 243,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia di stima ricade in zona Residenziale ad alta densità (Zona B art.32) del Vigente Piano Regolatore Generale. Il fabbricato facente parte di un agglomerato di case, risulta avere due lati in aderenza con altri fabbricati e il lato est che affaccia sulla strada pubblica, mentre il lato ovest che affaccia sulla corte privata.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 349 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 13 vani, rendita 839,24 Euro, indirizzo catastale: Via marcantoni n. 42, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Classamento e rendita rettificati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	243,55 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 371.331,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 371.331,50
Data della valutazione:	07/07/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/10/2010 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1178/2010 di repertorio, registrata il 10/01/2011 ai nn. 177/27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 417.153,55.

Importo capitale: 550.000,00.

SUL CAPITALE DI EURO 471.153,55 MATURANO INTERESSI AL TASSO DEL 12,50% DAL 22/9/2010 AL SALDO DA CALCOLARSI SUL MINOR IMPORTO DI EURO 399.009,36 (PER QUANTO RIGUARDA LO SCOPERTO DEL C/C N.286) ED AL TASSO DELL'EURIBOR 6 MESI LETTERA + 1% + 3 PUNTI DI MORA DA CALCOLARSI DALEL SINGOLE SCADENZE AL SALDO (PER QUANTO RIGUARDA IL PRESTITO CHIROGRAFARIO N.326757000) . IL TITOLO E' STATO OTTENUTO CONTRO LA DEBITRICE PRINCIPALE S.A. I.T. IMMOBILIARE TORINESE SRL IN LIQUIDAZIONE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 417.153,55. TUTTAVIA L'ISCRIZIONE AVVIENE PER UNIMPORTO PARZIALE INQUANTO LA SOMMA DOVUTA DAL PRINCIPALE IN SOLIDO CON LA COOBBLIGATA INGIUNTA

È DI MINOR IMPORTO (EURO 73.001,87).
LA PRESENTE ISCRIZIONE SI CHIEDE IN ESTENSIONE DI QUELLA ISCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI TERNI - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE- IL 12/10/2010 AL REG. PART. N. 2192 NEI CONFRONTI DELLA S.A.I.T. IMMOBILIARE SRL. SI ALLEGA DUPLICATO DI QUIETANZA NONCHE' TITOLO.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/05/2011 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 810 di repertorio, registrata il 25/07/2011 ai nn. 6053/1214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 650.000,00.

Importo capitale: 565.509,53

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - ASCOLI PICENO ai nn. 124 di repertorio, registrata il 07/09/2012 ai nn. 6711/4599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 726

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 *** .

Il titolo è riferito solamente a Dati derivati da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Cupra Marittima in Via Marcantoni n.42 e censito al catasto Fabbricati al Fg.

7 part. 349 sub 18 ricadente in Zona B residenziale ad alta densità Art. 32 del vigente Piano Regolatore Generale.

Successivamente si è recato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cupra Marittima per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali non sono state riscontrate difformità rilevanti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione del fabbricato esistente in Via Marcantoni ai sensi della L.R. 31 del 04/09/1979 - scheda 19, rilasciata il 16/01/1982 con il n. 1/82 di protocollo

Concessione edilizia N. **40/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione edilizia per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione, ai sensi della L.R. 31/79 scheda 19, rilasciata il 22/11/2001 con il n. 40/2001 di protocollo

Denuncia di inizio attività edilizia N. **7351/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **VARIANTE ALLA SOPRAELEVAZIONE E RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE**, presentata il 17/06/2003 con il n. 7351 di protocollo

Denuncia di inizio attività edilizia N. **11943**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale alla C.E. 40/2001 e DIAE PROT. 7351/2003, presentata il 04/10/2004 con il n. 11943 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 32.1.1. - Zona omogenea B1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale in edifici pluripiano, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto Parametri urbanistici ed edilizi IF = 3.00 mc/mq H max = 10.50 ml Per l'area indicata con il cod. di comparto B1-1: Vmax. = V esistente; Per l'area indicata con il cod. di comparto B1-2: Vmax. = V esistente + 600 mc; Destinazioni d'uso previste D4 Residenziali D2 Secondarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio: b.) Artigianato produttivo complementare; D3 Terziarie f.) Pubblici esercizi per ricezione; D3 Terziarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio: a.) Commercio al dettaglio; e.) Pubblici esercizi per ristoro e svago; g.) Studi professionali e d'artisti; h.) Attività direzionali e di servizio; l.)

Artigianato di servizio; Prescrizioni particolari: Per le zone B ricadenti all'interno del sottosistema territoriale area B di rilevante valore l'altezza massima non potrà in ogni caso essere superiore all'altezza media degli edifici circostanti. Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla planimetria del piano terzo sottotetto sono rappresentate due aperture finestrate, una sul vano scala, l'altra sul bagno, che non sono state realizzate sul posto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a piano terzo sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla planimetria catastale del piano terzo sottotetto sono rappresentate due aperture finestrate, una sul vano scala, l'altra sul bagno, che non sono state realizzate sul posto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CUPRA MARITTIMA VIA MARCANTONI 42

EDIFICIO CIELO TERRA

DI CUI AL PUNTO A

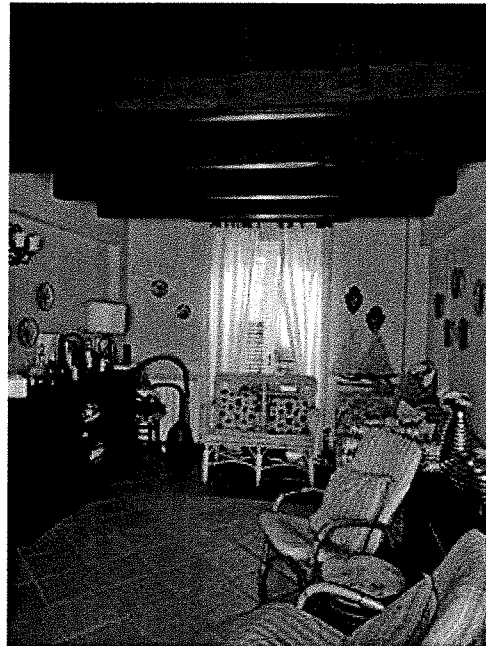
edificio cielo terra a CUPRA MARITTIMA Via Marcantoni 42, della superficie commerciale di **243,55 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di perizia di stima ricade in zona Residenziale ad alta densità (Zona B art.32) del Vigente Piano Regolatore Generale. Il fabbricato facente parte di un agglomerato di case, risulta avere due lati in aderenza con altri fabbricati e il lato est che affaccia sulla strada pubblica, mentre il lato ovest che affaccia sulla corte privata.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 349 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 13 vani, rendita 839,24 Euro, indirizzo catastale: Via marcantoni n. 42, piano: T-1-2-3, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Classamento e rendita rettificati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 1800 assai vicino a quello minimo dell'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche dello stesso, trattandosi di locale posizionato al piano seminterrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 243,55 x 1.800,00 = **438.390,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **438.390,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **438.390,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli piceno, ufficio tecnico di Cupra Marittima, agenzie: Abitare gruppo immobiliare, 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

farmacie nella media ★★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus nella media ★★★★★★★★★★★★

autostrada nella media ★★★★★★★★★★★★

ferrovia ★★★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★★★★★★★★

esposizione: nella media ★★★★★★★★★★★★

luminosità: nella media ★★★★★★★★★★★★

panoramicità: nella media ★★★★★★★★★★★★

impianti tecnici: al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale: al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★

servizi: al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Esternamente il fabbricato risulta intonacato con tonachino argilla, serramenti e persiane sono in PVC con imbottito esterno e soglia in pietra naturale. Al piano terra è presente una zoccolatura in travertino. Il manto di copertura è in coppi e lattonerie in alluminio preverniciato. Il fabbricato si presenta a pianta rettangolare, con due lati in aderenza a fabbricati di altra proprietà. La facciata principale è prospiciente la strada pubblica e presenta delle aperture regolari. Dalla stessa si accede al fabbricato tramite un portone blindato con sopra luce semicircolare e imbottito in pietra. L'immobile si presenta in buone condizioni generali, internamente risulta rifinito con pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato, le porte interne sono in legno mentre le finestre sono dotate di doppio vetro. Il manufatto è composto da 4 piani fuori terra con scala interna ed è dotato di piattaforma elevatrice. Il piano terra è composto da ingresso, cucina e retro-cucina, sala e wc. Il piano primo è costituito da cucina, sala e bagno; il secondo piano consta di 4 camere ed un bagno. Completa la proprietà il piano terzo sottotetto costituito da 2 ripostigli e un bagno.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA	73,00	x	100 %	=	73,00
PIANO PRIMO	73,00	x	100 %	=	73,00
PIANO SECONDO	72,00	x	100 %	=	72,00
PIANO TERZO SOTTOTETTO	73,00	x	35 %	=	25,55
Totale:	291,00				243,55

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	edificio cielo terra	243,55	0,00	438.390,00	438.390,00
				438.390,00 €	438.390,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare non comodamente divisibile in quanto la formazione di lotti causerebbe un eccessivo deprezzamento, una notevole limitazione al libero godimento dello stesso con ulteriori complicazioni per quanto riguarda le opere di ristrutturazione edilizia dell'immobile e dell'eventuale divisione degli impianti.

Riduzione del **15 %** per lo stato di occupazione: € **65.758,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **371.331,50**

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: € **371.331,50**

data 07/07/2021

il tecnico incaricato
PAOLO D'ERASMO

