



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A.(MANDATARIA DI ITACA SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milena PALMISANO

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari MSG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosalia Michetti

CF:MCHRSL62S60F501B
con studio in MONTEFIORE DELL'ASO (AP) Via Giacomo Leopardi, 41
telefono: 3289591512
fax: 0734939214
email: r.lia.michetti@gmail.com
PEC: rosalia.michetti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Laboratorio industriale in FERMO alla Contrada Campiglione 20 (int.5), della superficie commerciale di **398,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone industriale al primo piano, accorpato ad unità immobiliare adiacente avente medesima destinazione d'uso (Corpo B), con accesso a mezzo di scala metallica a rampa unica posta su area comune interna al complesso industriale *** DATO OSCURATO *** di cui è parte, costituito da ingresso, tre locali ad uso ufficio e locale ad uso laboratorio, oltre servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di m 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 9 sub. 179 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 1.711,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAMPIGLIONE n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/07/2009 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 10892 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3858.1/2009 Reparto PI di FERMO in atti dal 27/07/2009
Coerenze: distacco da S.P. 239, proprietà stessa ditta (u.i.u. in C.F. al F.39 part.9 sub.180), scala facente parte di corte comune (B.C.N.C. in C.F. al F.39 part.9 sub.175) e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al F.39 part.9 sub.181), salvo altri.
Il bene vanta proporzionali corrispondenti diritti sulla corte comune di cui al Foglio 39 particella 9 subalterno 175.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, oltre sottotetto. Immobile costruito nel 1986.

B

Laboratorio industriale in FERMO alla Contrada Campiglione 20 (int.5), della superficie commerciale di **469,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone industriale al primo piano, accorpato ad unità immobiliare adiacente avente medesima destinazione d'uso (Corpo A), con accesso a mezzo di scala metallica a rampa unica posta su area comune interna al complesso industriale *** DATO OSCURATO *** di cui è parte, costituito da ingresso, ufficio, ampio locale ad uso laboratorio oltre spogliatoio con servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 5, ha un'altezza interna di ml. 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 9 sub. 180 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: CONTRADA CAMPIGLIONE n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/07/2009 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 10892 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3858.1/2009 Reparto PI di FERMO in atti dal 27/07/2009
Coerenze: distacco da S.P. 239, corte comune (B.C.N.C. in C.F. al F.39 part.9 sub.175), proprietà stessa ditta (u.i.u. in C.F. al F.39 part.9 sub.179) e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al F.39 part.9 subb.113-182), salvo altri.
Il bene, unitamente alla porzione adiacente, vanta proporzionali corrispondenti diritti sulla



corte comune di cui al Foglio 39 particella 9 subalterno 175.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, oltre sottotetto. Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	867,00 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:	€. 211.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.200,00
Data della valutazione:	02/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo avvenuto il 7/02/2024 l'immobile risultava libero ovvero nella disponibilità della società debitrice esecutata; nel merito é stata inoltrata, dietro richiesta a mezzo p.e.c. da parte della sottoscritta, attestazione dell'1/03/2024 dell'Agenzia delle Entrate di Fermo di inesistenza di contratti di locazione o altre limitazioni d'uso relativamente ai beni immobili pignorati.

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 24/07/2009 a firma di Notaio Alessandro Mori ai nn. 10893 / 4117 di repertorio, iscritta il 27/07/2009 a Fermo ai nn.6392 R.G. e 1431 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 430.000,00.

Importo capitale: € 215.000,00.



Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a beni immobili distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 39 Particella 9 Subalterno 179 e Foglio 39 Particella 9 Subalterno 180.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione ammonterebbero a €35,00.

Ipoteca legale attiva, iscritta il 29/11/2019 a Fermo ai nn. 1302 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 219.792,08.

Importo capitale: € 109.896,04.

La formalità è riferita a beni immobili distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 39 Particella 9 Subalterno 179 e Foglio 39 Particella 9 Subalterno 180.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione ammonterebbero a € 1.192,96.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 28/07/2023 a Fermo ai nn.6990 R.G. e 5040 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/06/2023 di cui al n.rep.1082 UNEP Tribunale di Fermo.

La formalità è riferita a beni immobili distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 39 Particella 9 Subalterno 179 e Foglio 39 Particella 9 Subalterno 180.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione ammonterebbero a €294,00.

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:	€. 3.146,80
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.961,38

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 24/07/2009), con atto stipulato il 24/07/2009 a firma di Notaio Alessandro Mori ai nn. 10892 / 4116 di repertorio/raccolta, trascritto il 27/07/2009 a Fermo ai nn.6391 R.G. e 3858 R.P.

Il titolo è riferito a beni immobili distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 39 Particella 9 Subalterno 179 e Foglio 39 Particella 9 Subalterno 180, per i diritti di proprietà pari all'intero.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di scissione societaria (dal 20/07/1998 fino al 24/07/2009), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Francesco Ciuccarelli al n. 2539 di repertorio, trascritto il 28/07/1998 a Fermo al n. 3229 R.P.

Il titolo è riferito a beni immobili distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 39 Particella 9 Subalterni 111 e 112, da cui derivano i Subalterni 179 e 180, per i diritti di proprietà pari all'intero, come detenuti fino ad allora da *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. 1934 /1970, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione impianto industriale con annesso abitazioni per il personale, rilasciata il 23/05/1970 con il n. 1934 (pratica edilizia n.365/1970) di protocollo

Concessione edilizia N. 1855 /1979, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione di fabbricato industriale, rilasciata il 02/07/1980, agibilità **non ancora rilasciata**.

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale con parere favorevole di cui al verbale n. 393/1979. Risulta agli atti del Comune di Fermo un'Agibilità sospesa per necessità di integrazione documentale.

Concessione Edilizia in sanatoria (per condono tratto dalla legge 47/85) **N. 183 / 2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti abusive a originaria costruzione di tipo industriale, presentata l'1/04/1988 con il n. C 3123 di protocollo, rilasciata il 17/10/2000, Agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito ai beni immobili distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 39 Particella 9 Subalterni 2 3 4 6 7 8 9 10 11 12 14 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 98 28 30 31 110 109 33 34 101 102 36 37 38 39 40 relativamente al piano terra e Subalterni 33 41 42 44 45 47 48 49 50 51 53 54 107 108 93 92 79 78 77 75 74 72 71 70 67 66 64 63 81 39 33 94 95 96 61 60 59 85 111 112 113 relativamente al piano primo. .

Si precisa, nel merito, che i suindicati subalterni 111 e 112 costituiscono gli immobili predecessori degli attuali Subalterni 179 e 180 pignorati.

Quanto al certificato di agibilità si precisa che esso doveva essere rilasciato successivamente alla Concessione Edilizia in sanatoria ex art.35, comma 19, Legge n. 47/1985, "qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni". Nel merito, è stata rintracciata presso il Comune di Fermo anche apposita richiesta del 3/04/2017 per tutte le unità immobiliari condonate costruite sull'area distinta in Catasto al foglio 39 particella 9, avanzata da Curatela fallimentare per altra proprietà.

S.C.I.A. N. 40613 / 2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica prospetto capannone industriale, presentata il 21/11/2013 con il n. 40613 (codice pratica 10714) di protocollo.

Il titolo è riferito a modifica prospetto di porzione di capannone avente ingresso comune con porzione adiacente distinta nel Catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 39 particella 9 subalterno 180. La variazione prospettica in oggetto riguarda in realtà la porzione di capannone distinta nel Catasto fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 39 con particella 9 subalterno 179, collegata all'adiacente porzione di cui al subalterno 180 menzionata nella S.C.I.A. attraverso ingresso all'epoca reso comunicante.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - secondo il piano regolatore generale, vigente in forza di delibera C. P. n. 52 del 25/05/2006 e in vigore dal 6/07/2006 con relative successive varianti, gli immobili pignorati ricadono in zona in parte a tessuto produttivo, in parte a viabilità e fasce di rispetto stradali e in parte a parcheggi,



rispettivamente ex articoli 71, 51 e 50 NTA, come da certificato di destinazione urbanistica che si allega, con riferimento all'area costituente lotto edificato di superficie superiore a 5000 m², distinta in Catasto a partita 1 con Foglio 39 e particella 9, su cui insistono. Si precisa anche che tale area è stata dichiarata zona sismica soggetta alla L.64/74 e s.m.i.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

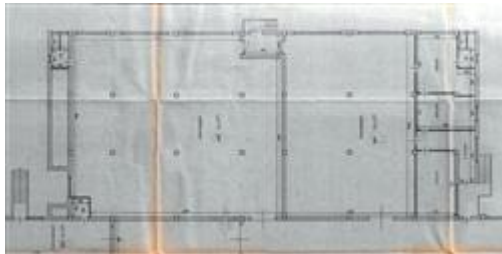
Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n.183/2000, risultano apportate modifiche al piano primo relative a frazionamento delle unità immobiliari originarie di cui al foglio 39 particella 9 subalterni 111 e 112 ,per le quali risultava presentata domanda di condono edilizio, con costituzione dei subalterni 179 180 181 182, in aggiunta a variazioni nella distribuzione degli ambienti interni di lieve entità . Si fa presente, inoltre, che non risulta reperito presso l'archivio comunale di Fermo il certificato di Agibilità che, anche alla luce delle variazioni successivamente apportate, richiede la presentazione di apposita Segnalazione Certificata di Agibilità o S.C.Agi (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U. Edilizia, come successivamente aggiornato e modificato).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. a sanatoria e S.C.Agi, previo parere nel merito da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo per aggiornamento normativa all'atto di presentazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Approntamento pratiche di C.I.L.A. a sanatoria e S.C.Agi, comprese sanzione e spese, a forfait: €4.000,00



Pianta di progetto assentito per rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n. 183/2000



Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

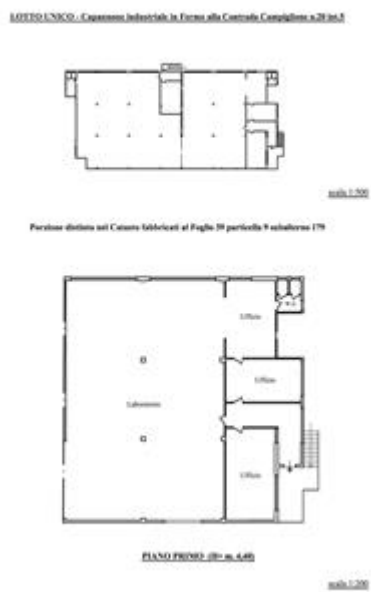
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'immobile distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Fermo al **Foglio 39 particella 9 subalterno 179**





Planimetria catastale attuale



Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria, da effettuarsi successivamente a presentazione di C.I.L.A. a sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

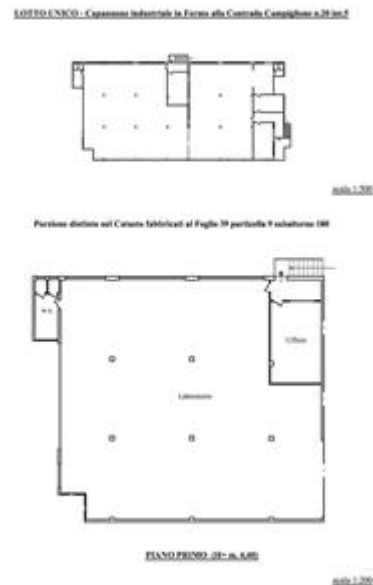
- approntamento pratica DOCFA di aggiornamento planimetria catastale, comprese spese ed oneri, a forfait: €.800,00

Questa situazione è riferita solamente all'immobile distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Fermo al **Foglio 39 particella 9 subalterno 180**.





Planimetria catastale attuale



Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Gli immobili risultano **conformi**.

BENI IN FERMO CONTRADA CAMPIGLIONE 20 (INT.5)

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

Laboratorio industriale in FERMO alla Contrada Campiglione 20 (int.5), della superficie commerciale di **398,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Porzione di capannone industriale al primo piano, accorpato ad unità immobiliare adiacente avente medesima destinazione d'uso (Corpo B), con accesso a mezzo di scala metallica a rampa unica posta su area comune interna al complesso industriale ***** DATO OSCURATO ***** di cui è parte, costituito da ingresso, tre locali ad uso ufficio e locale ad uso laboratorio, oltre servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di m 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 9 sub. 179 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 1.711,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAMPIGLIONE n. 20, piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Atto del 24/07/2009 Pubblico ufficiale MORI



ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 10892 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3858.1/2009 Reparto PI di FERMO in atti dal 27/07/2009
Coerenze: distacco da S.P. 239, proprietà stessa ditta (u.i.u. in C.F. al F.39 part.9 sub.180), scala facente parte di corte comune (B.C.N.C. in C.F. al F.39 part.9 sub.175) e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al F.39 part.9 sub.181), salvo altri.
Il bene vanta proporzionali corrispondenti diritti sulla corte comune di cui al Foglio 39 particella 9 subalterno 175.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, oltre sottotetto. Immobile costruito nel 1986.



Ufficio



Laboratorio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area industriale, con zone limitrofe anch'esse in area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea zona di ubicazione del fabbricato di cui le unità immobiliari costituenti il Lotto sono parte



Facciata principale del fabbricato di cui le unità immobiliari costituenti il Lotto sono parte

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di capannone industriale al primo piano, accorpato ad unità immobiliare adiacente avente



medesima destinazione d'uso (Corpo B), con accesso a mezzo di scala metallica a rampa unica con pianerottolo di arrivo posta su area comune interna al complesso industriale *** DATO OSCURATO *** di cui è parte , costituito da ingresso, tre locali ad uso ufficio e locale ad uso laboratorio, oltre servizi igienici.

Il bene -unitamente a quello adiacente di cui al corpo B- risulta fornito di tutti gli impianti, ivi compresi quelli di forza motrice e ventilazione forzata, ma é in condizioni di conservazione mediocri per assenza di regolari opere di manutenzione.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> a plinti in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> pilastri in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> del tipo a pannelli prefabbricati su travi in c.a.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a rampa unica in metallo con ringhiera anch'essa in metallo	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> in pannelli prefabbricati		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> Finestroni e finestre sia ad ante fisse che apribili su cerniere a battente o a vasistas, con inferrate esterne di protezione, in metallo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad anta su cerniere realizzato in metallo		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> in battuto di cemento liscio superiormente e piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto a servizi igienici e realizzato in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte ad anta su cerniere in laminato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> in parte fuori traccia e in parte entro traccia , con tensione del tipo industriale, di conformità non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> perlopiu sotto traccia, di conformità non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> a colonna, collegata a rete di smaltimento comunale, di conformità non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>carroponte:</i> impianto sospeso con profilo in canalina per il sollevamento e il trasferimento di carichi leggeri, del tipo gru a bandiera, di conformità non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>aria compressa:</i> del tipo industriale, di conformità non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ventilazione:</i> ad aria forzata, di conformità non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Porzione di capannone industriale al piano primo	398,00	x	100 %	=	398,00
Totale:	398,00				398,00

LOTTA 5/5000 - Capannone Industriale in Fermo alla Contrada Campiglione n.20 Int.5



scala 1:200

Particolare dell'area del Capannone Industriale al Piano 01 parcella 5 Ferialibera 179



PIANO PRIMO (01-m.4,40)

scala 1:200

Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 398,00 x 250,00 = **99.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.500,00**

BENI IN FERMO CONTRADA CAMPIGLIONE 20 (INT.5)



LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

Laboratorio industriale in FERMO alla Contrada Campiglione 20 (int.5), della superficie commerciale di **469,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone industriale al primo piano, accorpato ad unità immobiliare adiacente avente medesima destinazione d'uso (Corpo A), con accesso a mezzo di scala metallica a rampa unica posta su area comune interna al complesso industriale *** DATO OSCURATO *** di cui è parte, costituito da ingresso, ufficio, ampio locale ad uso laboratorio oltre spogliatoio con servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 5, ha un'altezza interna di ml. 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 9 sub. 180 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: CONTRADA CAMPIGLIONE n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/07/2009 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 10892 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3858.1/2009 Reparto PI di FERMO in atti dal 27/07/2009
Coerenze: distacco da S.P. 239, corte comune (B.C.N.C. in C.F. al F.39 part.9 sub.175), proprietà stessa ditta (u.i.u. in C.F. al F.39 part.9 sub.179) e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al F.39 part.9 subb.113-182), salvo altri.
Il bene, unitamente alla porzione adiacente, vanta proporzionali corrispondenti diritti sulla corte comune di cui al Foglio 39 particella 9 subalterno 175.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, oltre sottotetto. Immobile costruito nel 1986.



Laboratorio



Locali a spogliatoio e servizi igienici

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area industriale, con zone limitrofe anch'esse in area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Vista aerea zona di ubicazione del fabbricato di cui le unità immobiliari costituenti il Lotto sono parte



Facciata principale del fabbricato di cui le unità immobiliari costituenti il Lotto sono parte

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di capannone industriale al primo piano, accorpato ad unità immobiliare adiacente avente medesima destinazione d'uso (Corpo A), con accesso a mezzo di scala metallica a rampa unica posta su area comune interna al complesso industriale *** DATO OSCURATO *** di cui è parte, costituito da ingresso, ufficio, ampio locale ad uso laboratorio oltre spogliatoio con servizi igienici.

Il bene -unitamente a quello adiacente di cui al corpo A- risulta fornito di tutti gli impianti, ivi compresi quelli di forza motrice e ventilazione forzata, ma é in condizioni di conservazione mediocri per assenza di regolari opere di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: in pannelli prefabbricati

★★★☆☆☆

infissi esterni: Finestroni e finestre sia ad ante fisse che apribili su cerniere, a battente o a vasistas, con inferrate esterne di protezione, in metallo

mediocre ★★☆☆☆☆

portone di ingresso: ad anta su cerniere in metallo

★★★☆☆☆

infissi interni: porte ad anta su cerniere realizzate in laminato

mediocre ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: in battuto di cemento liscio superiormente e piastrelle di ceramica

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto nei locali a servizi igienici e realizzato in piastrelle di ceramica

mediocre ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

aria compressa: del tipo ad uso industriale, di conformità non rilevabile

★★★☆☆☆

elettrico: in parte fuori traccia e in parte entro traccia, con tensione del tipo industriale, di

★★★☆☆☆



conformità non rilevabile

idrico: perlopiu entro traccia, di conformità non rilevabile



fognatura: a colonna, collegata a rete di smaltimento comunale, di conformità non rilevabile



ventilazione: ad aria forzata, di conformità non rilevabile



carroponte: impianto sospeso con profilo in canalina per il sollevamento e il trasferimento di carichi leggeri, del tipo gru a bandiera, di conformità non rilevabile



Delle Strutture:

fondazioni: plinti in cemento armato



strutture verticali: pilastri in cemento armato



travi: in cemento armato



solai: del tipo a pannelli prefabbricati su travi in c.a.



scale esterne: a rampa unica in metallo con ringhiera anch'essa in metallo

molto scarso



CONSISTENZA:

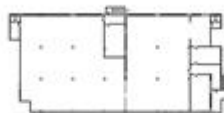
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di capannone industriale al piano primo	469,00	x	100 %	=	469,00
Totale:	469,00				469,00



LOTTO UNICO - Capannoni industriali in Forno alla Contada Campobasso s.21 art.2



scala 1:200

Porzione distinta nel Catasto Immobiliare al Foglio 39 partecella F.44/b.108



PIANO PRIMO - 01- n. 4/01

scala 1:200

Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 469,00 x 250,00 = **117.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

I beni sono stati accorpati in un Lotto unico poiché risultano comunicanti e presentano impianti comuni.



Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia immobiliare BEDETTA di Porto Sant'Elpidio, UNIKA immobiliare di Porto San Giorgio (FM), Aste Immobiliari Florio di Roma, iQera Italia S.P.A. di Roma, 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	laboratorio industriale	398,00	0,00	99.500,00	99.500,00
B	laboratorio industriale	469,00	0,00	117.250,00	117.250,00
				216.750,00 €	216.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 211.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** 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: **€. 12.717,00**

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: **€. 33,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 199.200,00**

data 02/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Rosalia Michetti

