



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI DI STEFANO

CF: DSTGNN65H26D760D

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

telefono: 0734966273

email: archgiovannidistefano65@gmail.com

PEC: giovanni.distefano@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a ORTEZZANO via del Trocchio 1, della superficie commerciale di **395,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laboratorio artigianale per lavorazione carni di selvaggina costituito da un corpo di fabbrica più antico in muratura e da corpi di fabbrica aggiunti successivamente sia in cemento armato che in acciaio. La ristrutturazione dell'immobile e gli ampliamenti sono recenti (l'ultimo permesso a costruire è del 2009).

E' costituito da una serie di locali per le lavorazioni: appendimento, uccisione, spiumatura, eviscerazione, lavorazione, incassettamento oltre a locali accessori per corridoi, depositi, vani tecnici per attrezzature, ecc..

Sono anche presenti ulteriori locali per uffici e servizi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 324 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 337 mq, rendita 591,76 Euro, indirizzo catastale: via del trocchio 1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini: a nord con particella 274, ad Ovest con particelle 446-448, a sud con particelle 221-224, ad est con part. 438 (proprietà comune di Ortezzano)
il sub 5 è stato soppresso e trasformato in sub 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	395,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 307.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 307.000,00
Data della valutazione:	17/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

primo sopralluogo in data 27-10-2022 senza accesso;

secondo sopralluogo con accesso forzoso effettuato con il custode il 05-12-2022.

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 04/08/2006 a firma di notaio G. Bucci ai nn. 61948/18238 di repertorio, iscritta il 17/08/2006 a Fermo ai nn. 8868/1944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 750000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 particella 324 sub 5

ipoteca **legale**, registrata il 13/10/2016 ai nn. 1110/316, iscritta il 19/10/2016 a Fermo ai nn. 1154/6686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione amministrativa del 13/10/2016.

Importo ipoteca: 306493,42.

Importo capitale: 153246,71.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 particella 324 sub. 7

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 29/03/2018 a Fermo ai nn. 608/2018, trascritta il 05/04/2018 a Fermo ai nn. 2705/2001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 particella 324 sub 5

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

VINCOLO DI DESTINAZIONE d'uso di 10 anni, stipulata il 07/06/2006 a firma di notaio Bucci Guido ai nn. 61753 di repertorio, trascritta il 16/06/2006 a Fermo ai nn. 6306/3898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 part 324 sub 5.

Vincolo di destinazione scaduto il 31/07/2017

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non è presente condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2006), con atto stipulato il 07/06/2006 a firma di notaio G.Bucci ai nn. 61752/18091 di repertorio, trascritto il 16/06/2006 a Fermo ai nn. 3897/6305

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/1965 fino al 07/06/2006), trascritto il 04/04/1967 a Fermo ai nn. 1199

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Delibera consiglio comunale approvazione progetto **N. 43**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e recinzione, presentata il 24/07/1985

Concessione edilizia **N. 19/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento impianto di macellazione (ampliamento), rilasciata il 20/09/2000.
Pratica n.5/2000

Concessione edilizia **N. 20/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento impianto di macellazione, rilasciata il 20/09/2001.
nota regione trasmissione collaudo statico al comune del 05/11/2001

Permesso a costruire **N. 6/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento impianto di macellazione , rilasciata il 12/03/2004, agibilità del 06/05/2006 con il n. 3/2006 di protocollo.
Prat. 1/2004

DIA **N. 3002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria copertura, prospetti esterni e piazzale , miglioramento layout impianto di macellazione, presentata il 12/08/2005 con il n. 3002 di protocollo

Permesso a costruire **N. 13/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 26/06/2006, agibilità del 06/08/2007 con il n. 4 di protocollo.
Prat.8/2006

Permesso a costruire **N. 11/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento sala deposito-smistamento imballaggi, rilasciata il 18/04/2009.
Prat. 23/2008 . Non è presente in comune certificato di agibilità e collaudo statico per l'ampliamento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona artigianale di completamento . Vedi allegato n. 1 con specifiche urbanistiche e vincolistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il pignoramento è riferito al foglio 5 particella 324 sub 5.

Attualmente il sub 5 è stato soppresso e sostituito dal sub 7.



vedi:

- 3) allegato sulla conformità catastale
- 2) allegato dati catastali con visure storiche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi allegato n. 3
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Vedi conformità urbanistica allegato n.3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi allegato n.3
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per regolarizzazione catastale: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi allegato (normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri regolarizzazione urbanistica: €7.000,00

Vedi allegato n. 3

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ORTEZZANO VIA DEL TROCCHIO 1
LABORATORIO ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a ORTEZZANO via del Trocchio 1, della superficie commerciale di **395,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laboratorio artigianale per lavorazione carni di selvaggina costituito da un corpo di fabbrica più antico in muratura e da corpi di fabbrica aggiunti successivamente sia in cemento armato che in acciaio. La ristrutturazione dell'immobile e gli ampliamenti sono recenti (l'ultimo permesso a costruire è del 2009).

E' costituito da una serie di locali per le lavorazioni: appendimento, uccisione, spiumatura, eviscerazione, lavorazione, incassetamento oltre a locali accessori per corridoi, depositi, vani



tecnici per attrezzature, ecc..

Sono anche presenti ulteriori locali per uffici e servizi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 324 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 337 mq, rendita 591,76 Euro, indirizzo catastale: via del trocchio 1 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini: a nord con particella 274, ad Ovest con particelle 446-448, a sud con particelle 221-224, ad est con part. 438 (proprietà comune di Ortezzano)
il sub 5 è stato soppresso e trasformato in sub 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Laboratorio artigianale per lavorazione carni di selvaggina costituito da un corpo di fabbrica più antico in muratura e da corpi di fabbrica aggiunti successivamente sia in cemento armato che in acciaio. La sistemazione dell'immobile e gli ampliamenti sono recenti (l'ultimo permesso a costruire è del 2009).

Per accedere a tale immobile dalla strada via del Trocchio è necessario attraversare la corte del fabbricato distinto al foglio 5 part. 438 di proprietà del Comune di Ortezzano.

L'accesso alla corte di proprietà avviene tramite cancello, la porta principale si trova sul lato Est sulla destra rispetto ad una pensilina esterna in ferro .

Da tale porta si accede al corridoio principale alla cui sinistra vi sono locali di lavorazione quali: appendimento, uccisione, spiumatura, eviscerazione, lavorazione, incassamento, depositi, vani tecnici oltre a locali accessori mentre nel lato destro si trovano i locali di amministrazione e locali di servizio quali: ufficio con servizi igienici, spogliatoio uomini con servizi igienici , spogliatoio donne con servizi igienici, stanza veterinario.

In fondo al fabbricato, nel lato Ovest è localizzato un corpo di fabbrica in ampliamento con struttura in acciaio e pannelli in materiale composito, che presenta diversi locali per lavorazione e deposito.

La superficie lorda del manufatto è pari a mq 395.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	395,00	x	100 %	=	395,00
Totale:	395,00				395,00

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, si ritiene equo applicare all'immobile in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 800,00 al mq.

La stima di cui al valore finale sottoindicato deve intendersi a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 395,00 x 800,00 = **316.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 316.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 316.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Ortezzano, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	395,00	0,00	316.000,00	316.000,00
				316.000,00 €	316.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di unico immobile non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 307.000,00**



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: **€ 307.000,00**

data 17/02/2023

il tecnico incaricato
GIOVANNI DI STEFANO

