



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 211/2017

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Milena PALMISANO

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Reginaldo Fiorentino**

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 211/2017

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **negozio** a FERMO via Cefalonia 9/11, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **124,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è composto dal piano terra adibito a negozio, con accesso su via Cefalonia, con altezza interna di m. 3.20; e dal piano seminterrato adibito a laboratorio-deposito dell'altezza interna di ml. 2.40, collegati tra loro tramite una scala a chiocciola di ampio diametro. Nel piano seminterrato sono situati i servizi igienici tecnici; inoltre dallo stesso si accede a dei cunicoli in muratura dell'incerta proprietà, di scarso valore ed utilizzo che non rientrano nella stima. Il tutto versa in buone condizioni strutturali ed estetiche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/PS1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 369 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 84 mq, rendita 1.713,60 Euro, indirizzo catastale: Corso Cefalonia, piano: T , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 61 particella 369 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Chiuso, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>124,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 148.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 148.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/06/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 27/06/1996 a firma di Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO ai nn. 60725 di repertorio, iscritta il 29/06/1996 ai nn. Registro Particolare 549 Registro Generale 3809, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 31/10/2002 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 14123 di repertorio, iscritta il 02/11/2002 ai nn. Registro Particolare 1698 Registro Generale 8707, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

1. Annotazione n. 823 del 09/06/2010 (ATTO DI MODIFICA DI MUTUO) 2. Iscrizione n. 959 del 24/08/2022

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/08/2008 a firma di Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO ai nn. 216135/29294 di repertorio, iscritta il 22/08/2008 ai nn. Registro Particolare 1803 Registro Generale 8237, derivante da COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 31/10/2002 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 14123 di repertorio, iscritta il 24/08/2022 ai nn. Registro Particolare 959 Registro Generale 7538, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1698 del 2002

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/12/2010 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2312 di repertorio, trascritta il 27/01/2011 ai nn. Registro Particolare 359 Registro Generale 622, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Annotazione n. 1581 del 08/11/2011 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, stipulata il 10/10/2017 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 2147/2017 di repertorio, trascritta il 19/10/2017 ai nn. Registro Particolare 5740 Registro Generale 8008, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

Durante il sopralluogo è emerso che nel piano seminterrato sono presenti delle " grotte murate " che si estendono oltre il perimetro del fabbricato e insistono sotto la strada comunale. Nonostante



ricerche effettuate presso numerosi enti e comune non si è potuto stabilire allo stato attuale la proprietà di dette grotte alle quali si accede solo dal piano seminterrato del locale in esecuzione. Nella stima non sono state considerate dato l'esiguo valore e l'ignota proprietà; sarà cura dell'aggiudicatario iniziare una procedura con la sovrintendenza per l'attribuzione di tali locali.

- IMPONIBILITA' IVA

La proprietà dell'unità immobiliare è privata ed essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO: CIPOLLETTI Andrea

PRECEDENTE PROPRIETARIO: CAVALLETTI Pierino

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 18/09/2008), con atto stipulato il 18/09/2008 a firma di CIUCCARELLI Francesco ai nn. 29134 di repertorio, registrato il 26/09/2008 a FERMO ai nn. 5714.1/2008

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 09/12/1997 fino al 18/09/2008), con atto stipulato il 09/12/1997 a firma di Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSS Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) ai nn. 29134 di repertorio, registrato il 08/11/1998 a FERMO ai nn. 5714.1/2008

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Rischio Archeologico

Aree a rischio archeologico (art. 34 nt)

Beni culturali ex L.1089/1939

Cose di interesse archeologico (art. 10 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **8383**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, rilasciata il 04/06/1998 con il n. 8383 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **835/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 26/10/1996 con il n. 835 di protocollo

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **155/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 26/09/1996 con il n. 155/96 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - Tessuto storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 59 - Tessuto storico Per tessuto storico si intende la parte del tessuto urbano esistente di impianto storico, così come individuato nelle tavole "Carta uso del suolo", che presenta complessivi valori storico-ambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare. Le zone così individuate dal PRG ricomprendono parti di territorio comunale vincolate, ai sensi della D.L.vo 490/99. Le zone come individuate anche nelle Frazioni di Capodarco e



Torre di Palme, saranno disciplinate dalle previsioni del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente redatto ai sensi della Legge 457/78. Il PRG individua inoltre gli edifici urbani di valore architettonico e storico-documentario, iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; qualsiasi intervento su detti edifici di interesse monumentale è subordinato al preventivo assenso della Soprintendenza ai Monumenti delle Marche. 1. Tipo di intervento Intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Piano di recupero e intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi SUL = SUL esistente fatto salvo quanto previsto dal piano di recupero redatto ai sensi della Legge 457/78. 4. Destinazioni d'uso Destinazioni d'uso previste: U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio; U3/2 Commercio complementare; U3/3 Centri commerciali e supermercati; U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago; U3/6 Pubblici esercizi per ricezione; U3/7 Studi professionali ; U3/8 Attività direzionali e di servizio; U3/10 Artigianato di servizio; U4 - Residenziali U5 - Servizi U5/1 Sedi istituzionali, amministrative, di corpi di polizia, ecc.; U5/2 Attrezzature per lo sport; U5/3 Attrezzature per lo svago; U5/4 Scuole pubbliche; U5/5 Attrezzature religiose; U5/6 Attrezzature socio-assistenziali; U5/7 Attrezzature per pubblici servizi e attrezzature ecologiche per servizi urbani; U5/9 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura; U6 - Mobilità U6/1 Parcheggi; U6/2 Infrastrutture per la mobilità meccanica, sedi viarie e spazi di sosta; U6/4 Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale; 5. Prescrizioni particolari In assenza di piano di recupero sono comunque ammessi interventi sull'edilizia esistente; in tal caso essi sono subordinati ad accurata analisi del manufatto finalizzata a verificare e documentare la permanenza e la qualità degli elementi di interesse storico-architettonico e tipologico, con particolare attenzione anche verso le permanenze interne agli edifici; non sono ammessi interventi di ristrutturazione. Attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi della L. n. 457/78, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, si possono prevedere volumi in ampliamento di quelli esistenti fino ad una densità fondiaria massima pari a I.F. = 4,00 mc./mq., senza che ciò costituisca variante di PRG. Vengono fatti salvi i piani e i programmi comunque denominati, vigenti. Il perimetro del Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutta la zona omogenea "A"; attraverso un'accurata analisi dei manufatti – finalizzata a verificare e documentare le permanenze e le qualità degli elementi di interesse storico-architettonico e tipologico eventualmente presenti – individuerà gli edifici oggetto di possibile ampliamento, fermo restando il rispetto di quanto previsto al comma 2 dell'art. 7 "Limiti di densità edilizia" del D.M. n. 1444/68, che recita: "per eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona.11 Variante parziale alle NTA di PRG per chiarimenti interpretativi e adeguamenti delle norme, approvata con delibera di C.C. n. 130 del 27/11/2008.. Piani Attuativi PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta leggermente difforme dall'ultima concessione rilasciata, si tratta di lievi differenze interne facilmente regolarizzabili. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €1.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN FERMO VIA CEFALONIA 9/11, QUARTIERE CENTRO STORICO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a FERMO via Cefalonia 9/11, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **124,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è composto dal piano terra adibito a negozio, con accesso su via Cefalonia, con altezza interna di m. 3.20; e dal piano seminterrato adibito a laboratorio-deposito dell'altezza interna di ml. 2.40, collegati tra loro tramite una scala a chiocciola di ampio diametro. Nel piano seminterrato sono situati i servizi igienici tecnici; inoltre dallo stesso si accede a dei cunicoli in muratura dell'incerta proprietà, di scarso valore ed utilizzo che non rientrano nella stima. Il tutto versa in buone condizioni strutturali ed estetiche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/PS1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 369 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 84 mq, rendita 1.713,60 Euro, indirizzo catastale: Corso Cefalonia, piano: T , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 61 particella 369 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Chiuso, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

## 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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



LOCALE NEGOZIO AL PIANO TERRA	84,00	x	100 %	=	84,00
LOCALE MAGAZZINO LABORATORIO E SERVIZI AL PS1	81,00	x	50 %	=	40,50
<b>Totale:</b>	<b>165,00</b>				<b>124,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2 (31/05/2023)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: FERMO Zona OMI / B1/Centrale/CENTRO STORICO Negozi stato conservativo Normale

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc., il grado di rifinitura del condominio e l'onere della futura ristrutturazione.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,50 x 1.200,00 = **149.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 149.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc., il grado di rifinitura del condominio e l'onere della futura ristrutturazione.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FERMO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.



## 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	negozio	124,50	0,00	149.400,00	149.400,00
				<b>149.400,00 €</b>	<b>149.400,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta facilmente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 148.400,00**

## 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: **€ 148.400,00**

data 05/06/2023

il tecnico incaricato  
Reginaldo Fiorentino