



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 141/2021

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2023

creata con [Tribù 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](mailto:derasmo.paolo@libero.it)

PEC: [paolo.derasmo@geopec.it](mailto:paolo.derasmo@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2021

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a FERMO Via Dell'Industria 38/40, della superficie commerciale di **275,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Fermo ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'intera area dove sorge l'edificio è completamente recintata mediante un recinzione in cemento armato e ringhiera metallica. Vi si accede tramite due cancelli metallici per il transito carrabili ed un cancello pedonale anch'esso in metallo situati lungo Via dell'Industria. La corte interna è in parte cementata ed in parte sistemata a giardino. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere un piano interrato e tre fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti in mattoni faccia a vista. Si evidenzia inoltre che alcune parti dei fontralini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 206 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 326,40 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' INDUSTRIA n. 462 , piano: Piano 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/12/1996 Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 90449 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1214.1/1997 in atti dal 16/10/1997

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>275,60 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>€. 191.154,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 190.000,00</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>10/11/2023</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 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**, iscritta il 02/12/2021 ai nn. 10040/7796, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili.

L'ABITAZIONE DESCRITTA IN N.C.E.U. AL FOGLIO 10 CON LA PARTICELLA 206 SUB 7 E' GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE DI TITOLARITA' DEI SIGNORI PAGNANINI ALDINO (NATO A CIVITANOVA MARCHE IL 10.03.1947) E PASSAMONT I GIUSEPPINA (NATA A LATINA IL 20.02.1954) IN RAGIONE DI UN MEZZO CIASCUNO.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 13/12/2011 ai nn. 9719/1876, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 26.000,00.

Importo capitale: 18.695,80

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/12/2005 a firma di NOTAIO MORI ALESSANDRO ai nn. 3667/1015 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 280.000,00.

Durata ipoteca: 15

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

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:

Si precisa che il Signor Pagnanini Aldino è deceduto ma risulta ancora presente in visura.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1994), con atto stipulato il 30/12/1996 a firma di Not. Rossi ai nn. 90449 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 diritto di abitazione, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1994), con atto stipulato il 30/12/1996 a firma di Not. Rossi ai nn. 90449 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 diritto di abitazione, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1994), con atto stipulato il 30/12/1996 a firma di Not. Rossi ai nn. 90449 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **385/1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla concessione edilizia originaria , agibilità del 25/11/1982 con il n. 54/1935 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **3839**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche ai prospetti, al vano scala, alle abitazioni e all'abbaino\, presentata il 29/05/1986 con il n. 3839 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001 N. **570/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere realizzate all'interno di edificio artigianale in assenza di autorizzazione , presentata il 01/09/2011 con il n. 32750 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 71 - Tessuto produttivo (D3). Norme tecniche di attuazione ed indici: Per tessuto produttivo si intende la parte del tessuto, con funzioni produttive artigianali ed industriali, ove sono stati approvati piani attuativi. 1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi IF = – densità edilizia come da piano attuativo UF = – utilizzazione fondiaria come da piano attuativo 4. Destinazioni d'uso Destinazioni d'uso previste : U2 - Secondarie come da piano attuativo delle quali le seguenti sono Destinazioni d'uso regolate: come da piano attuativo 5. Prescrizioni particolari come da piano attuativo. Per l'area sita in località Campiglione, individuata con la sigla LC-exPIP, oltre a quelle previste nel piano attuativo, le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dall'art. 74 delle presenti NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso



gli immobili in oggetto siti nel Comune di Fermo in Via Dell'Industria 38/40 e censito al catasto Fabbricati al Fg. 10 part. 206 sub 7. Successivamente si è recato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Fermo 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 il precedente edilizio e le planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità che di seguito vengono elencate e descritte:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni e alle aperture finestrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica edilizia in sanatoria e integrazione pratica di condono edilizio 47/85 non ancora ritirato: €5.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interne e alle aperture finestrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €400,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla visura catastale è ancora presente il deceduto Signor Pagnanini Aldino, dovrà essere predisposta apposita pratica di ricongiungimento del diritto di abitazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale: €500,00



BENI IN FERMO VIA DELL'INDUSTRIA 38/40

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FERMO Via Dell'Industria 38/40, della superficie commerciale di **275,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Fermo ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'intera area dove sorge l'edificio è completamente recintata mediante un recinzione in cemento armato e ringhiera metallica. Vi si accede tramite due cancelli metallici per il transito carrabili ed un cancello pedonale anch'esso in metallo situati lungo Via dell'Industria. La corte interna è in parte cementata ed in parte sistemata a giardino. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere un piano interrato e tre fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti in mattoni faccia a vista. Si evidenzia inoltre che alcune parti dei fontralini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 206 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 326,40 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' INDUSTRIA n. 462 , piano: Piano 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/12/1996 Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 90449 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1214.1/1997 in atti dal 16/10/1997

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

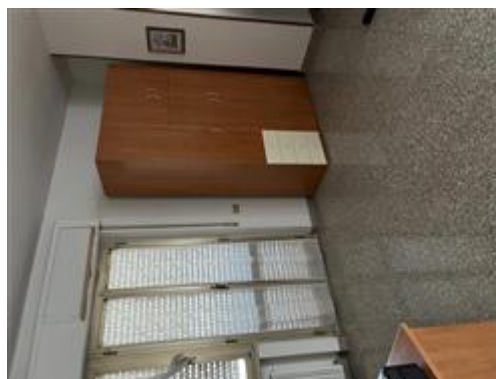
nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è situato al piano primo e secondo (soffitta). Internamente si presenta in discreto stato di manutenzione con buone finiture e dotato di tutti gli impianti. L'unità immobiliare avente destinazione d'uso civile abitazione è composta da ingresso, soggiorno, tinello, cucina e bagno; dal disimpegno si passa poi alla zona notte composta da tre camere da letto di cui una matrimoniale ed una doppia ed un bagno. Si precisa che tutte e tre le camere da letto e la cucina si affacciano su un terrazzo di notevoli dimensioni, mentre i due bagni, il tinello ed il soggiorno sono dotati di balconi. L'intera unità immobiliare risulta avere un'altezza interna di m 2,85. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, i divisori sono realizzati in muratura, i locali sono rifiniti con pavimentazione in pietra naturale nella zona giorno e parquet nella zona notte mentre il bagno è dotato di pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono dotati di doppio vetro e sono realizzati in alluminio. Si evidenziano inoltre delle lesioni e fessurazioni passanti sulle tamponature esterne ed infiltrazioni che dal pavimento del terrazzo penetrano fino al piano sottostante (il tutto è ben visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente). Completa la proprietà una soffitta allo stato grezzo posta al piano secondo e un'area verde con piante di ulivo e prato.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione        | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| APPARTAMENTO       | 202,00        | x | 100 %  | = | 202,00        |
| SOFFITTA           | 110,00        | x | 30 %   | = | 33,00         |
| BALCONI E TERRAZZI | 203,00        | x | 20 %   | = | 40,60         |
| <b>Totale:</b>     | <b>515,00</b> |   |        |   | <b>275,60</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:





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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili 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 1.300,00 tenendo conto del valore attribuito dall'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 275,60 x 1.300,00 = **358.280,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione  | importo     |
|--|-------------|
| deprezzamento valore di vendita per diritto di abitazione<br>Signora Passamonti Giuseppina | -161.226,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 197.054,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 197.054,00**

## 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 utile 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 lorde 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 Fermo, 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 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  | appartamento | 275,60      | 0,00            | 197.054,00          | 197.054,00          |
|    |              |             |                 | <b>197.054,00 €</b> | <b>197.054,00 €</b> |

#### 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.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.154,00**

### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1.154,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2021

## LOTTO 2

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

**A** **laboratorio artigianale** a FERMO Via Dell'Industria 38/40, quartiere San Marco, della superficie commerciale di **593,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Fermo ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'intera area dove sorge l'edificio è completamente recintata mediante un recinzione in cemento armato e ringhiera metallica. Vi si accede tramite due cancelli metallici per il transito carrabili ed un cancello pedonale anch'esso in metallo situati lungo Via dell'Industria. La corte interna è in parte cementata ed in parte sistemata a giardino. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere un piano interrato e tre fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti in mattoni faccia a vista. Si evidenzia inoltre che alcune parti dei fontralini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3,45/2,45. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 206 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 1, consistenza 722 mq, rendita 1.118,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' INDUSTRIA n. 38-40 , piano: Piano S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/12/1996 Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 90449 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1214.2/1997 in atti dal 17/10/1997

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>593,00 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>€ . 291.100,00</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ . 290.000,00</b>       |
| Data della valutazione:  | <b>10/11/2023</b>           |

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

L'unità immobiliare è occupata dal Calz. Alba snc P.IVA: 00424680445, a seguito di un contratto di locazione opponibile alla procedura stipulato in data 27/03/2019, registrato il 05/04/2019, per la durata di anni 6 a partire dal 1/04/2019 con scadenza il 31/03/2025. Il canone annuo è di € 19.200,00 oltre Iva, per € 1.600,00 oltre iva mensili che il conduttore provvederà fin dal mese di Maggio 2023 a versare alla procedura. Il contratto è rinnovabile automaticamente per i sei anni successivi alla scadenza.

#### **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**, iscritta il 13/12/2011 ai nn. 9719/1876, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 26.000,00.

Importo capitale: 18.695,80

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 02/12/2021 ai nn. 10040/7796, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili.

L'ABITAZIONE DESCRITTA IN N.C.E.U. AL FOGLIO 10 CON LA PARTICELLA 206 SUB 7 E' GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE DI TITOLARITA' DEI SIGNORI PAGNANINI ALDINO (NATO A CIVITANOVA MARCHE IL 10.03.1947) E PASSAMONT I GIUSEPPINA (NATA A LATINA IL 20.02.1954) IN RAGIONE DI UN MEZZO CIASCUNO.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/12/2005 a firma di NOTAIO MORI ALESSANDRO ai nn. 3667/1015 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 280.000,00.

Durata ipoteca: 15

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

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1996), con atto stipulato il 30/12/1996 a firma di Not. Rossi ai nn. 90449 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **385/1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla concessione edilizia originaria , agibilità del 25/11/1982 con il n. 54/1935 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **3839**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche ai prospetti, al vano scala, alle abitazioni e all'abbaino\, presentata il 29/05/1986 con il n. 3839 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La pratica risulta presentata ma non ancora rilasciata, sono stati versati gli oneri di oblazione.

Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001 N. **570/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere realizzate all'interno di edificio artigianale in assenza di autorizzazione , presentata il 01/09/2011 con il n. 32750 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 71 - Tessuto produttivo (D3). Norme tecniche di attuazione ed indici: Per tessuto produttivo si intende la parte del tessuto, con funzioni produttive artigianali ed industriali, ove sono stati approvati piani attuativi. 1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi IF = – densità edilizia come da piano attuativo UF = – utilizzazione fondiaria come da piano attuativo 4. Destinazioni d'uso Destinazioni d'uso previste : U2 - Secondarie come da piano attuativo delle quali le seguenti sono Destinazioni d'uso regolate: come da piano attuativo 5. Prescrizioni particolari come da piano attuativo. Per l'area sita in località Campiglione, individuata con la sigla LC-exPIP, oltre a quelle previste nel piano attuativo, le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dall'art. 74 delle presenti NTA



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Fermo in Via Dell'Industria 38/40 e censito al catasto Fabbricati al Fg. 10 part. 206 sub 9. Successivamente si è recato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Fermo 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 il precedente edilizio e le planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità che di seguito vengono elencate e descritte:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni e alle aperture finestrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica edilizia in sanatoria e integrazione pratica di condono edilizio 47/85 non ancora ritirato: €5.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interne e alle aperture finestrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €400,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FERMO VIA DELL'INDUSTRIA 38/40, QUARTIERE SAN MARCO

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A



**laboratorio artigianale** a FERMO Via Dell'Industria 38/40, quartiere San Marco, della superficie commerciale di **593,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è posto ad alcuni chilometri dal Comune di Fermo ma comunque vicino alle principali vie di comunicazione. L'intera area dove sorge l'edificio è completamente recintata mediante un recinzione in cemento armato e ringhiera metallica. Vi si accede tramite due cancelli metallici per il transito carrabili ed un cancello pedonale anch'esso in metallo situati lungo Via dell'Industria. La corte interna è in parte cementata ed in parte sistemata a giardino. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e forati, risulta avere un piano interrato e tre fuoriterra, mentre la copertura è a falde inclinate.

Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, rifinito con le pareti in mattoni faccia a vista. Si evidenzia inoltre che alcune parti dei fontralini dei balconi risultano deteriorate ed ammalorate. La lattoneria è in lamiera verniciata ed in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3,45/2,45. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 206 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 1, consistenza 722 mq, rendita 1.118,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' INDUSTRIA n. 38-40 , piano: Piano S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/12/1996 Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 90449 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1214.2/1997 in atti dal 17/10/1997

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

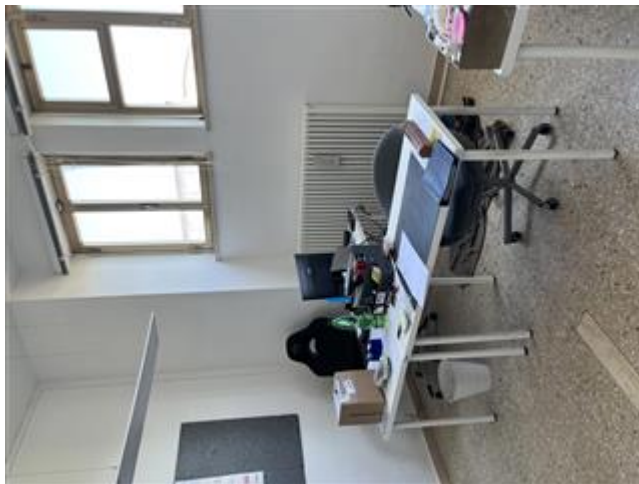
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è situato al terra e primo sottostrada. Internamente si presenta in discreto stato di manutenzione con finiture e caratteristiche tipiche degli immobili della stessa categoria. L'unità immobiliare posta al piano terra avente destinazione d'uso laboratorio è composta dal un ampio locale principale dove si svolgono tutte le lavorazioni, due bagni con antibagno per i dipendenti e due locali ad uso ufficio con di bagno. Una scala interna conduce al piano interrato dove sono collocati i locali ad uso magazzino e deposito con un bagno e antibagno. Si precisa che il locale interrato è al momento del sopralluogo diviso in due, una parte ad uso del laboratorio al piano terra ed una parte ad uso del piano primo. Oltre alle scale interne, l'accesso al piano interrato è garantito da uno scivolo carrabile.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, i divisori sono realizzati in muratura, i locali sono rifiniti con pavimentazione in graniglia mentre i bagni sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono dotati di doppio vetro e sono realizzati in alluminio. Si evidenziano inoltre delle lesioni e fessurazioni ed infiltrazioni che dal pavimento del terrazzo del piano superiore penetrano fino al piano sottostante ( il tutto è ben visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente).







CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| MAGAZZINO      | 406,00        | x | 50 %   | = | 203,00        |
| LABORATORIO    | 390,00        | x | 100 %  | = | 390,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>796,00</b> |   |        |   | <b>593,00</b> |



**VALUTAZIONE:**



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili 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 500,00 tenendo conto del valore attribuito dall'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 593,00 x 500,00 = **296.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 296.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 296.500,00**

## 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 utile 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 lorde 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 Fermo, 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 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<br>artigianale | 593,00      | 0,00            | 296.500,00          | 296.500,00          |
|    |                            |             |                 | <b>296.500,00 €</b> | <b>296.500,00 €</b> |

#### *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.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 291.100,00**

### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1.100,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 290.000,00**

data 10/11/2023

il tecnico incaricato  
Paolo D'erasmo

