



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2022

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Milena PALMISANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/11/2023

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 85/2022

# LOTTO 1

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

**A** negozio a FERMO VIA RESPIGHI 16, della superficie commerciale di **286,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio è sito al piano terra di un maggior fabbricato di sei piani, è composto da un'unico locale dell'altezza di ml. 3.20 per la maggior parte, ad esclusione di una zona limitata dell'altezza di ml. 2.70, al centro del locale insiste il corpo scala del condominio, dove è sito anche il w.c. del negozio. presenta cinque vetrine, di cui tre fruibili e le altre due bloccate solo dall'arredamento. E' libero su tre lati: sud,est e nord dove è stato realizzato un porticato ad uso esclusivo. Il portico sul lato ovest è stato chiuso abusivamente e condonato con la concessione in sanatoria n°8/96 del 12/02/1996. Il tutto si presenta in buone condizioni generali, considerando l'epoca di costruzione, lo stesso dicasi per le rifiniture interne e gli infissi esterni, che sono in alluminio e senza doppi vetri per il contenimento energetico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 436 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 286 mq, rendita 5.834,41 Euro, indirizzo catastale: VIA RESPIGHI OTTORINO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>286,00 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>€. 314.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 314.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/11/2023</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 07/10/2002 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 13958 di repertorio, iscritta il 08/10/2002 ai nn. Registro Particolare 1539 Registro Generale 7885, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 783 del 12/07/2022

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/05/2016 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 605 di repertorio, iscritta il 06/05/2016 ai nn. Registro Particolare 515 Registro Generale 2692, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/05/2018 a firma di Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1096/818 di repertorio, iscritta il 22/05/2018 ai nn. Registro Particolare 577 Registro Generale 3902, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/09/2019 a firma di Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1469/819 di repertorio, iscritta il 01/10/2019 ai nn. Registro Particolare 1060 Registro Generale 7365, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/10/2002 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 13958 di repertorio, iscritta il 12/07/2022 ai nn. Registro Particolare 783 Registro Generale 6124, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1539 del 2002

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/07/2022 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1233 di repertorio, trascritta il 27/07/2022 ai nn. Registro Particolare 4942 Registro Generale 6649, 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:	€. 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

Ulteriori avvertenze:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche ed essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/1980)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER LICENZA EDILIZIA N. **923/73**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUIRE EDIFICIO, rilasciata il 12/01/1974 con il n. 923 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

NULLA OSTA PER LICENZA EDILIZIA N. **263/76**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PALAZZINA "C " LOTTIZZAZIONE ex FERRACUTI, rilasciata il 11/11/1976 con il n. 363 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1711/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE INTERNA, rilasciata il 24/10/1979, agibilità del 11/10/1980 con il n. 60 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AL FABBRICATO

N. **5426/88**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, rilasciata il 19/12/1988.

Il titolo è riferito solamente a AL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4452/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CONSOLIDAMENTO SCARPATA, rilasciata il 20/10/1990.

Il titolo è riferito solamente a SPAZIO ESTERNO

SCIA N. **13400/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 12/04/2012.

Il titolo è riferito solamente a AL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE



CONCESSIONE IN SANATORIA N. 8/96, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CHIUSURA PARTE DEL PORTICATO, rilasciata il 12/02/1996 con il n. 8/96 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a AL NEGOZIO

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 143 - Piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti I piani particolareggiati di iniziativa pubblica individuati nella "carta uso del suolo", nonché quelli di settore, operanti all'interno di più zone urbanistiche del territorio comunale, non cartograficamente delimitati, che comportano anche interventi di tipo puntuale, hanno validità decennale. Trascorsi dieci anni dalla data della loro approvazione definitiva il Comune può riadottare, anche con modifiche, il Piano Particolareggiato, mentre tale possibilità non è consentita per i piani di settore, ove specificatamente non previsto.<sup>52</sup> Nel rispetto delle previsioni insediative del PRG'80, nel caso di nuovo piano particolareggiato si definiscono le seguenti quantità minime da rispettarsi nei piani particolareggiati PP5, PP6, PP8 e PP10: denominazione ST (mq) abitanti Vol (mc) P (p.m. e mq) V (mq) PP5 199.400 800 96.000 2.400 21.600 PP6 277.700 1.800 216.000 5.400 48.600 PP8 157.500 1.250 150.000 3.750 33.750 PP10 17.400 300 36.000 900 8.100 I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) hanno efficacia diciotto anni dalla data della loro definitiva approvazione. I piani di lottizzazione per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia stata stipulata la relativa convenzione hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione, trascorsi dieci anni saranno rilasciate concessioni edilizie solo se sulle aree interessate esistono già, nel rispetto della convenzione, le opere di urbanizzazione primaria o con l'impegno garantito da idonea garanzia ad eseguirle contemporaneamente all'edificazione degli edifici; le stesse concessioni dovranno rispettare gli allineamenti e le quantità fissate nei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo di iniziativa privata; dovranno inoltre, essere tassativamente rispettate le destinazioni d'uso previste nel piano attuativo medesimo che prevarranno rispetto ad ogni e qualsiasi altra indicazione del piano regolatore; Per quanto riguarda la lottizzazione LC2 "Tre Archi" l'indice di densità edilizia è pari all'indice di densità edilizia esistente. L'Amministrazione Comunale può concedere proroghe per il completamento delle opere, o realizzarle direttamente utilizzando i poteri sostitutivi, nel rispetto di quanto previsto dalla convenzione di lottizzazione. Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, nel rispetto delle previsioni di piano attuativo, in rapporto alle superfici destinate alla vendita, si dovranno reperire parcheggi, escluse le sedi viarie, pari a 40 mq ogni 100 mq di Superficie di vendita (SV) (con esclusione quindi di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi); per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 26 del 04/10/1999; Nel caso di riadozione anche con modifiche, il perimetro dei Piani attuativi, costituisce ambito unitario di intervento. Si prescrive il rispetto della Legge 64/74 e del D.M. 16.01.1996. Per la L.C. n. 5 – Cugnolo, è vietata ogni nuova edificazione. Piani di recupero Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, il PRG individua delle zone, contraddistinte con la sigla "PR", dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978, n. 457, in cui è possibile intervenire attraverso la redazione e approvazione di un piano di recupero e relativa convenzione, di cui alla citata L. 457/78. Gli indici di cubatura saranno quelli previsti dalle zonizzazioni presenti nell'area, mentre potranno essere derogati distacchi e altezze massime, purché non contrastino con la normativa sovraordinata, posta a tutela degli interessi pubblici coinvolti. <sup>52</sup>Variante parziale al PRG per adeguamenti cartografici e normativi, approvata con delibera di C.C. n. 7 del 12/2/2008.. Microzonazione sismica di secondo livello - Area di studio di secondo livello Piani Attuativi PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt) Rischio Archeologico Aree a rischio archeologico (art. 34 nt) Centro Abitato Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267)



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMO VIA RESPIGHI 16

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a FERMO VIA RESPIGHI 16, della superficie commerciale di **286,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio è sito al piano terra di un maggior fabbricato di sei piani, è composto da un'unico locale dell'altezza di ml. 3.20 per la maggior parte, ad esclusione di una zona limitata dell'altezza di ml. 2.70, al centro del locale insiste il corpo scala del condominio, dove è sito anche il w.c. del negozio. presenta cinque vetrine, di cui tre fruibili e le altre due bloccate solo dall'arredamento. E' libero su tre lati: sud,est e nord dove è stato realizzato un porticato ad uso esclusivo. Il portico sul lato ovest è stato chiuso abusivamene e condonato con la concessione in sanatoria n°8/96 del 12/02/1996. Il tutto si presenta in buone condizioni generali, considerando l'epoca di costruzione, lo stesso dicasi per le rifiniture interne e gli infissi esterni, che sono in alluminio e senza doppi vetri per il contenimento egergetico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 436 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 286 mq, rendita 5.834,41 Euro, indirizzo catastale: VIA RESPIGHI OTTORINO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### 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:

Non risulta alcuna certificazione energetica ( APE )

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi al piano terra in via Respighi	286,00	x	100 %	=	286,00
<b>Totale:</b>	<b>286,00</b>				<b>286,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Negozi al piano terra in buone condizioni generali

Indirizzo: FERMO VIA RESPIGHI

Superfici principali e secondarie: 286

Superfici accessorie:

Prezzo: 314.600,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2 (13/11/2023)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Comune FERMO Zona OMI : TERRITORIO AD EST DEL 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.

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: 286,00 x 1.100,00 = **314.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 314.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 314.600,00**

**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.

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	286,00	0,00	314.600,00	314.600,00
				<b>314.600,00 €</b>	<b>314.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vista la natura del bene, la sua conformazione, l'impiantistica e tutte le caratteristiche non si ritiene convenientemente e comodamente divisibile; tuttavia nel caso di una necessità inderogabile, considerando la posizione delle porte vetrine, potrebbe essere diviso in due negozi; uno ad est ed uno ad ovest del corpo scala ( centrale ) del condominio, in questo caso però sarà necessario il rifacimento di tutta l'impiantistica, e la realizzazione di nuovi servizi ad uso





esclusivo delle nuove unità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 314.600,00

**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: €. 314.600,00

data 26/11/2023

il tecnico incaricato  
Reginaldo Fiorentino

