



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

TIZIANO CATALDI

CF:CTLTN61R25D542R

con studio in FERMO (AP) VIA G.LETI 104

telefono: 0734217051

fax: 0734217051

email: tiziano.cataldi@geopec.it

PEC: tiziano.cataldi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2015

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ufficio a GROTTAZZOLINA Via Vincenzo Monaldi 21, della superficie commerciale di **81,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita nel comune di Grottazzolina in via Vincenzo Monaldi civ. 21. Essa fa parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, costruito nei primi anni 80. L'edificio si eleva per 4 piani, di cui 2 fuori terra, e 2 seminterrati. L'intero piano secondo sottostrada e la restante porzione del piano primo, ovvero escluso il sub 9, sono di proprietà del [REDACTED]. Gli altri due piani sono di proprietà del sig. [REDACTED]. Il fabbricato è stato costruito con struttura incemento armato e solai in latero-cemento, con tamponamento in muratura con porzioni a faccia a vista. La copertura è piana. Allo stato attuale l'immobile si presenta allo stato grezzo, privo sia delle finiture esterne che interne. Solo la porzione oggetto di stima risulta ultimata e agibile. L'immobile è ubicato su un versante Nord-Sud, a ridosso del centro storico, con due strade di accesso, quella a valle a quota del piano secondo sottostrada e quella principale, via Monaldi, a quota del piano terra, Il collegamento verticale viene garantito da due scale condominiali, individuate con il sub 7. Il piano S2, di proprietà del comune, risulta suddiviso in più unità immobiliari ad uso garage e/o magazzino. Il piano S1 e il P.T., di proprietà del sig. [REDACTED], individuati catastalmente con i sub 4 e 5, sono allo stato grezzo, originariamente previsti come locali commerciali da adibire ad una filiale della [REDACTED]. Il piano Primo è suddiviso in due unità immobiliari, il sub 9 e il sub 10. Quest'ultimo di proprietà del [REDACTED], risulta sempre allo stato grezzo.

L'unità immobiliare, di proprietà dell'esecutato, è individuata catastalmente al Foglio 5 part. 75 sub 9, ed è ubicata sul lato Est del fabbricato. Il locale ha una destinazione ad uso Ufficio, e risulta censito come A/10. Complessivamente ha una superficie lorda pari a circa mq 78,00, compreso un piccolo ripostiglio esterno con accesso dal ballatoio/portico di uso comune della sup. lorda pari a mq 8,00. L'ufficio è costituito da un ampio locale, un vano chiuso e un wc, per una superficie netta pari a circa mq 68,70 e una superficie lorda pari a circa mq 77,50. Ad essa si accede dalla scala condominiale ubicata sul lato Est. Internamente è rifinito con pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio, controsoffitto con quadrotti in cartongesso. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano ubicata nel wc, e splint per il raffrescamento estivo.

L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione con vistose infiltrazioni di acqua piovana, muffe generalizzate sulle varie pareti, fenomeni accentuati anche dallo stato di abbandono in cui versa l'intero fabbricato. Il controsoffitto in più punti si presenta in forte degrado con caduta dei quadrotti e fuoriuscita del materiale isolante. Il controsoffitto e completamente da rimuovere come pure le pareti dovranno essere oggetto di un consistente intervento di manutenzione. Anche la parte esterna si presenta in cattive condizioni di manutenzione con necessità d'interventi di ripristino delle porzioni di cemento armato ammalorate da infiltrazioni di acqua piovana. Complessivamente il fabbricato, considerato anche che il fatto che risulta non ultimato, si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 75 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monaldi, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dal frazionamento del sub 6 effettuato in data 20/06/2003

Coerenze: L'unità immobiliare risulta coerente con la sua individuazione catastale e confina ad Est con la scala condominiale e ad Ovest con il sub 10, di proprietà del [redacted] di [redacted].

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.270,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.270,00
Data della valutazione:	03/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il locale anche se non più utilizzato dalla proprietà, risulta ancora occupato dai beni mobili presenti al suo interno.

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: *Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/05/2008 a firma di [redacted] ai nn. 1010 di repertorio, iscritta il 03/06/2008 a Fermo ai nn. 1216/5589, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO.

Importo ipoteca: 173.782,58.

Importo capitale: 86.891,29

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2003 a firma di notaio [redacted] ai nn. 63540 di repertorio, iscritta il 18/11/2003 a Fermo ai nn. 2085/10249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/04/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 136/2015 di repertorio, trascritta il 15/05/2015 a Fermo ai nn. 2362/3183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo Tribunale di Fermo

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2003), con atto stipulato il 11/11/2003 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 63539/5896 di repertorio, trascritto il 18/11/2003 a Fermo ai nn. 6679/10247

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 11/08/1970 fino al 11/11/2003).
 Appezamento di terreno di proprietà [REDACTED] anche in data precedente a quella d'impianto del 11/08/1970. Sul terreno il comune ha costruito l'edificio insieme con il [REDACTED] dopo la costruzione hanno provveduto alla divisione dell'immobile, in data 09/09/1992. Il comune successivamente ha venduto a [REDACTED] l'unità immobiliare individuata con il sub. 9.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 2003/10-D, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 25/02/2003 con il n. 1256 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare oggetto di perizia, sub. 9.

Il fabbricato originario è stato costruito dal [REDACTED] quale propeitario dell'area, con delibere di Consiglio Comunale risalenti ai primi anno 80.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole modifiche alla suddivisione interna, ritenute irrilevanti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per sanatoria: €.1.000,00
- onorario professionale e diritto comunali per pratica di sanatoria: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a opere interne .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionale per variazione planimetrica, compreso diritti catastali: €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a piccole modifiche opere interne

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



ufficio a GROTTAZZOLINA Via Vincenzo Monaldi 21, della superficie commerciale di **81,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita nel comune di Grottazzolina in via Vincenzo Monaldi civ. 21. Essa fa parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, costruito nei primi anni 80. L'edificio si eleva per 4 piani, di cui 2 fuori terra, e 2 seminterrati. L'intero piano secondo sottostrada e la restante porzione del piano primo, ovvero escluso il sub 9, sono di proprietà di [REDACTED]. Gli altri due piani sono di proprietà del sig. [REDACTED]. Il fabbricato è stato costruito con struttura incemento armato e solai in latero-cemento, con tamponamento in muratura con porzioni a faccia a vista. La copertura è piana. Allo stato attuale l'immobile si presenta allo stato grezzo, privo sia delle finiture esterne che interne. Solo la porzione oggetto di stima risulta ultimata e agibile. L'immobile è ubicato su un versante Nord-Sud, a ridosso del centro storico, con due strade di accesso, quella a valle a quota del piano secondo sottostrada e quella principale, via Monaldi, a quota del piano terra, Il collegamento verticale viene garantito da due scale condominiali , individuate con il sub 7. Il piano S2, di proprietà [REDACTED], risulta suddiviso in più unità immobiliari ad uso garage e/o magazzino. Il piano S1 e il P.T. , di proprietà del [REDACTED]

individuati catastalmente con i sub 4 e 5, sono allo stato grezzo, originariamente previsti come locali commerciali da adibire ad una filiale della ██████████. Il piano Primo è suddiviso in due unità immobiliari, il sub 9 e il sub 10. Quest'ultimo di proprietà del Comune di Grottazzolina, risulta sempre allo stato grezzo.

L'unità immobiliare, di proprietà dell'esecutato, è individuata catastalmente al Foglio 5 part. 75 sub 9, ed è ubicata sul lato Est del fabbricato. Il locale ha una destinazione ad uso Ufficio, e risulta censito come A/10. Complessivamente ha una superficie lorda pari a circa mq 78,00, compreso un piccolo ripostiglio esterno con accesso dal ballatoio/portico di uso comune della sup. lorda pari a mq 8,00. L'ufficio è costituito da un ampio locale, un vano chiuso e un wc, per una superficie netta pari a circa mq 68,70 e una superficie lorda pari a circa mq 77,50. Ad essa si accede dalla scala condominiale ubicata sul lato Est. Internamente è rifinito con pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio, controsoffitto con quadrotti in cartongesso. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano ubicata nel wc, e splint per il raffrescamento estivo.

L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione con vistose infiltrazioni di acqua piovana, muffe generalizzate sulle varie pareti, fenomeni accentuati anche dallo stato di abbandono in cui versa l'intero fabbricato. Il controsoffitto in più punti si presenta in forte degrado con caduta dei quadrotti e fuoriuscita del materiale isolante. Il controsoffitto e completamente da rimuovere come pure le pareti dovranno essere oggetto di un consistente intervento di manutenzione. Anche la parte esterna si presenta in cattive condizioni di manutenzione con necessità d'interventi di ripristino delle porzioni di cemento armato ammalorate da infiltrazioni di acqua piovana. Complessivamente il fabbricato, considerato anche che il fatto che risulta non ultimato, si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 75 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monaldi, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dal frazionamento del sub 6 effettuato in data 20/06/2003

Coerenze: L'unità immobiliare risulta coerente con la sua individuazione catastale e confina ad Est con la scala condominiale e ad Ovest con il sub 10, di proprietà della ██████████.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 km



autobus distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:

5 ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre a nastro verticale realizzati in alluminio

5 ★★★★★

scaie: condominiali con rivestimento in marmo conformità: non rilevabile

5 ★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di tamponamento con mattoni pieni con coibentazione in non rilevabile, il rivestimento è realizzato in mattoni a vista conformità: non rilevabile

5 ★★★★★



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale ad uso ufficio	78,00	x	100 %	=	78,00
locale ad uso ripostiglio, con accesso dal ballatoio di suo comune	8,00	x	40 %	=	3,20

Totale:

86,00

81,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare di zona (10/02/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1-3 anni

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 800,00

Note: Valori indicati per locali in buone condizioni di manutenzione
tecnici esperti del settore immobiliari operanti nel campo dell'edilizia (23/02/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2-4 anni

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

Note: locali in buone condizioni di manutenzione. Mercato dei locali ad uso ufficio con poche richieste
Agenzia delle Entrate (30/12/2022)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: Valori per locali in normali condizioni di manutenzione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

locale ad uso ufficio , superficie lorda = mq 78,00 x 1 = mq 78,00

locale ad uso ripostiglio, sup. lorda = mq 8,00 x 0,40 = mq 3,20

Totale superficie commerciale = mq 81,20

Dalla media dei pezzi di mercato rilevati, si determina un prezzo unitario pari a circa €/mq 750,00 .

Considerate le pessime condizioni di manutenzione viene ridotto di un 20% il valore di mercato .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,20 x 750,00 = **60.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pessime condizioni di manutenzione si detrae un 20% dal valore medio di mercato	-12.180,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.720,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è di tipo comparativo, basata sul valore di mercato ricavato per comparazione con immobili simili della stessa zona. I valori sono stati ponderati attraverso parametri e/o coefficienti qualitativi e dimensionali.

La valutazione si è basata su informazioni raccolte da professionisti esperti del settore, da agenzie immobiliari, e dall'esperienza personale. Il tutto confrontato con i valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua ubicazione, del ciclo del mercato immobiliare, e soprattutto dell'attuale stato di degrado dell'immobile e della sua ubicazione in un edificio commerciale, da decenni ancora in corso di costruzione, a significare la scarsa appetibilità della sua specifica destinazione nel luogo dove è ubicato.

Le fonti di informazione consultate sono : il Catasto di Ascoli Piceno, l'Agenzia delle Entrate di Fermo, Agenzie immobiliari di zona ed inoltre professionisti esperti del settore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Grottazzolina, agenzie: Grottazzolina e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare provincia di Fermo e Ascoli Piceno, ed inoltre:

esperti del settore

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	ufficio	81,20	0,00	48.720,00	48.720,00
				48.720,00 €	48.720,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.270,00**

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: **€ 46.270,00**

data 03/04/2023

il tecnico incaricato
TIZIANO CATALDI