



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

EVOLVE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98

telefono: 0734901913

email: massimo.rocchi@tiscali.it

PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a MONTE SAN PIETRANGELI VIA SAN MARTINO 7, frazione CAPOLUOGO, quartiere CONTRADA SAN MARTINO, della superficie commerciale di **917,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in esame è ubicato in comune di **MONTE SAN PIETRANGELI (FM)** via San Martino n 7. Il bene, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un **OPIFICIO ARTIGIANALE** che si sviluppa su due

livelli, Piano Terra e piano Seminterrato .Al piano terra abbiamo: un ampio laboratorio di mq 428,76, deposito di mq 55,99, uffici di mq 33,82, batteria servizi igienici mq 27,52, montacarichi e scale di collegamento piano terra -piano seminterrato di mq 19,08. Al piano 1 sottostrada abbiamo un laboratorio di mq 215,60, locale magazzino di mq 43,24, locali tecnici di mq 13,36, autoclave+rip.+montacarichi+scale di mq 16,40. Il piano terra ha un altezza utile di ml 3,95, mentre il piano S1 altezza utile di mq 3,05. L'immobile ha anche l'area esterna in comune di circa mq 1290. Complessivamente l'Opificio ha una superficie utile lorda commerciale di mq 917,00. L'immobile come si evince dalle planimetrie catastali e comunali dal rilievo planimetrico e dall'accesso di sopralluogo risulta occupato ed utilizzato soltanto il piano primo sottostrada con regolare contratto di locazione. Il piano terra risulta inutilizzato e in stato di abbandono. Gli accessi sono posizionati al livello strada di via San Martino. Il fabbricato ha l'ossatura verticale in c.a., mentre quella orizzontale solai prefabbricati in c.a. e travature in c.a., copertura a volte di ferro. Il tamponamento è stato realizzato in laterizi, gli infissi esterni in metallo, pavimentazione originaria degli anni 70. L'opificio non è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento. Impianto elettrico da aggiornare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Seminterrato, ha un'altezza interna di 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 317 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.754,78 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MARTINO N 7, piano: S1-PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/01/1989
Coerenze: confinante a mezzo corte con : strada comunale di via San Martino, proprietà eredi DATO OSCURATO propr. DATO OSCURATO
-Variazione del 17/03/1987 in atti dal 21/06/1999 classamento(n1341.1/1987); -Decreto di trasferimento del 25/10/1994 in atti dal 23/04/1997 (n6552.1/1994); -impianto meccanografico del 01/01/1989.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

917,01 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.407,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.407,47
Data della valutazione:	30/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 21/06/2011, con scadenza il 01/07/2029, registrato il 20/07/2011 a FERMO ai nn. 2945 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6000,00.

Il contratto di locazione riguarda l'intero piano seminterrato dell'opificio industriale. I locali sono concessi per il solo uso di attività di preparazione e concia del cuoio e pelle e tintura pellicce.

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 **legale**, stipulata il 25/03/2003 a firma di SERIT PICENA ai nn. REP. 5318/2003 di repertorio, iscritta il 02/04/2003 a FERMO ai nn. NN2950/579, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART.77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 143568,92.

Importo capitale: 71784,46.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI F.9 P.317 SUB 1

ipoteca **legale**, stipulata il 31/08/2012 a firma di EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. REP.31/812 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a FERMO ai nn. NN 8054/1208, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO(ART.77 DPR 602/1973).

Importo ipoteca: € 933.432,82.

Importo capitale: € 466.716,41.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI F.9 P.317 SUB 1



ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/03/2000 a firma di notaio L. Varriale di Fermo ai nn. REP. 54575 di repertorio, iscritta il 13/02/2020 a FERMO ai nn. nn 1071/170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: € 140.476,28.

Importo capitale: € 80.050,82.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI F.9 P.317 SUB 1.

La presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 14/03/2000 al part.n 431

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP. 345 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a FERMO ai nn. nn1985/1424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI F.9 P.317 SUB 1

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/03/2000 a firma di Notaio L. VARRIALE ai nn. rep.54574 di repertorio, trascritto il 14/03/2000 a Fermo ai nn. NN 1971/1289.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI F.9 P.317 SUB 1.

Il signor DATO OSCURATO ha acquistato da DATO OSCURATO in qualità di titolare della ditta individuale DATO OSCURATO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



LICENZA DI COSTRUZIONE N. n 1277/1970, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UN CALZATURIFICIO CON ANNESSA ABITAZIONE CIVILE PER IL CUSTODE, rilasciata il 14/05/1970 con il n. 1277/1970 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI F.9 P.317 SUB 1

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (LEGGE 47/85) N. N 137/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di -AUMENTO VOLUME P2 -DIFFORMITA' AL P1 -DIFFORMITA' AL PT -AUMENTO VOLUME PT -VARIAZIONI PROSPETTICHE, presentata il 12/12/1987 con il n. PROT. 5063 di protocollo, rilasciata il 28/02/1989 con il n. 137/89 - PROT.:1016/89 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI F.9 P.317 SUB 1

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA D1 DI COMPLETAMENTO DI PRODUTTIVO ARTIGIANALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 25 NTA. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI F.9 P.317

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 MONTE SAN PIETRANGELI VIA SAN MARTINO 7, FRAZIONE
CAPOLUOGO, QUARTIERE CONTRADA SAN MARTINO

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a MONTE SAN PIETRANGELI VIA SAN MARTINO 7, frazione CAPOLUOGO, quartiere CONTRADA SAN MARTINO, della superficie commerciale di **917,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Immobilie in esame è ubicato in comune di **MONTE SAN PIETRANGELI (FM)** via San Martino n 7. Il bene, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un OPIFICIO ARTIGIANALE che si sviluppa su due

livelli, Piano Terra e piano Seminterrato .Al piano terra abbiamo: un ampio laboratorio di mq

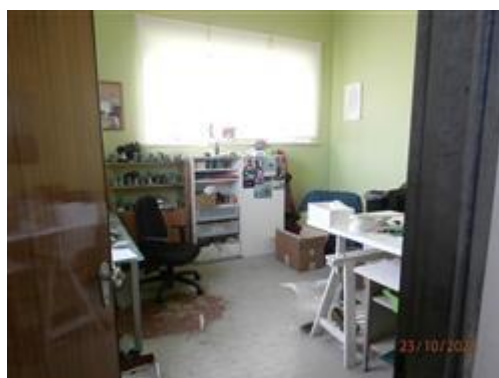


428,76, deposito di mq 55,99, uffici di mq 33,82, batteria servizi igienici mq 27,52, montacarichi e scale di collegamento piano terra -piano seminterrato di mq 19,08. Al piano 1 sottostrada abbiamo un laboratorio di mq 215,60, locale magazzino di mq 43,24, locali tecnici di mq 13,36, autoclave+rip.+montacarichi+scale di mq 16,40. Il piano terra ha un'altezza utile di ml 3,95, mentre il piano S1 altezza utile di mq 3,05. L'immobile ha anche l'area esterna in comune di circa mq 1290. Complessivamente l'Opificio ha una superficie utile lorda commerciale di mq 917,00. L'immobile come si evince dalle planimetrie catastali e comunali dal rilievo planimetrico e dall'accesso di sopralluogo risulta occupato ed utilizzato soltanto il piano primo sottostrada con regolare contratto di locazione. Il piano terra risulta inutilizzato e in stato di abbandono. Gli accessi sono posizionati al livello strada di via San Martino. Il fabbricato ha l'ossatura verticale in c.a., mentre quella orizzontale solai prefabbricati in c.a. e travature in c.a., copertura a volte di ferro. Il tamponamento è stato realizzato in laterizi, gli infissi esterni in metallo, pavimentazione originaria degli anni 70. L'opificio non è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento. Impianto elettrico da aggiornare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Seminterrato, ha un'altezza interna di 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 317 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.754,78 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MARTINO N 7, piano: S1-PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/01/1989
Coerenze: confinante a mezzo corte con : strada comunale di via San Martino, proprietà eredi DATO OSCURATO, propr. DATO OSCURATO
-Variazione del 17/03/1987 in atti dal 21/06/1999 classamento(n1341.1/1987); -Decreto di trasferimento del 25/10/1994 in atti dal 23/04/1997 (n6552.1/1994); -impianto meccanografico del 01/01/1989.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
LABORATORIO PIANO TERRA E PIANO S1	644,00	x	100 %	=	644,00
UFFICI PIANO TERRA	34,00	x	100 %	=	34,00
DEPOSITO/MAGAZZINO PIANO TERRA E PIANO S1	99,00	x	66,67 %	=	66,00
SERVIZI PIANO TERRA	27,30	x	33 %	=	9,01
LOCALI TECNICI-SERVIZIO-SCALE-MONTACARICHI	44,44	x	31,5 %	=	14,00
AREA ESTERNA (CORTE)	1.290,00	x	3,876 %	=	50,00
INCIDENZA STRUTTURA PORTANTE E TRAMEZZI	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	2.238,74				917,01





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di Stima da adottare per la valutazione dell'opificio industriale è quello di surrogazione, che si applica attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato, tenendo conto di tutti i fattori di vetustà rilevanti, del decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo), e dell'obsolescenza tecnologica funzionale, economica, o ambientale di ogni singolo elemento e di tutto il complesso. La determinazione del coefficiente complessivo di deprezzamento percentuale viene ricavato dalla seguente formula: $D=(A+20)^{\circ}/140-2,86$ dove D= è il deprezzamento percentuale del valore a nuovo; dove A= anni dell'edificio calcolati in % rispetto alla sua vita utile;

$$A= 53 \text{anni} \times 100/100 = 53 \quad D=(53+20)^{\circ}/140-2,86 = 35,20\%$$

La determinazione del valore dell'Opificio industriale si basa sulla tecnologia costruttiva, della luce e dell'altezza dell'edificio ricavando per confronto il prezzo di costo unitario per metro quadrato di superficie, il nostro caso riguarda un fabbricato con struttura portante in c.a. solai costituiti da lastre in calcestruzzo ipervibrato irrigidite (opificio produttivo); il valore attuale unitario al MQ come riferimento banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2023 Semestre I Comune di Monte San Pietrangeli, Fascia di territorio capoluogo e dintorni tipo prevalente Residenziale con destinazione Produttiva. Il valore attuale unitario al MQ è in media di: (€ 560,00+€ 410,00)= € 485,00: diconsì € 485,00 - 35,20% = € **314,28/MQ** ----- Oltre al criterio di stima adottato quello di Surrogazione si tiene conto anche delle caratteristiche Intrinseche dell'immobile oggetto di stima quali: Stato conservativo; conformità impianti; che è pari a K= **0,90**.

$$\text{Valore Immobile} : \quad \text{€} \quad 314,28 \quad \times \quad 0,90 \quad \times \quad 917,00\text{mq} \quad = \quad \text{€} \quad \mathbf{259.375,00(\text{duecentocinquantanovemilatrecentosettantacinque/00})}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale:} \quad 917,01 \quad \times \quad 282,85 \quad = \quad \mathbf{259.376,28}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **259.376,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **259.376,28**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di Stima da adottare per la valutazione dell'opificio industriale è quello di surrogazione, che si applica attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato, tenendo conto di tutti i fattori di vetustà rilevanti, del decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo), e dell'obsolescenza tecnologica funzionale, economica, o ambientale di ogni singolo elemento e di tutto il complesso. La determinazione del coefficiente complessivo di deprezzamento percentuale viene ricavato dalla seguente formula: $D=(A+20)^{\circ}/140-2,86$ dove D= è il deprezzamento percentuale del valore a nuovo; dove A= anni dell'edificio calcolati in % rispetto alla sua vita utile;

$$A= 53 \text{annix} 100/100= 53 \quad D=(53+20)^{\circ}/140-2,86= 35,20\%$$

La determinazione del valore dell'Opificio industriale si basa sulla tecnologia costruttiva, della luce e dell'altezza dell'edificio ricavando per confronto il prezzo di costo unitario per metro quadrato di superficie, il nostro caso riguarda un fabbricato con struttura portante in c.a. solai costituiti da lastre in calcestruzzo ipervibrato irrigidite (opificio produttivo) ; il valore attuale unitario al MQ come riferimento banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2023 Semestre I Comune di Monte San Pietrangeli, Fascia di territorio capoluogo e dintorni tipo prevalente Residenziale con destinazione Produttiva. Il valore attuale unitario al MQ è in media di: (€ 560,00+€ 410,00)= € 485,00: diconsi € 485,00 - 35,20% = € 314,28/MQ ----- Oltre al criterio di stima adottato quello di Surrogazione si tiene conto anche delle caratteristiche Intrinseche dell'immobile oggetto di stima quali: Stato conservativo; conformità impianti; che è pari a K= 0,90.

$$\text{Valore Immobile} : \quad \text{€} \quad 314,28 \quad \times \quad 0,90 \quad \times \quad 917,00\text{mq} \quad = \quad \text{€} \quad \mathbf{259.375,00(\text{duecentocinquantanovemilatrecentosettantacinque/00})}$$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTE SAN PIETRANGELI, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	opificio	917,01	0,00	259.376,28	259.376,28
				259.376,28 €	259.376,28 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 12.968,81**

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: €. 246.407,47

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: €. 246.407,47

data 30/01/2024

il tecnico incaricato
Massimo Rocchi

