



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Perrone Domizia

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

LUIGI BELLEGGIA

CF: BLLGU87B17A462V
con studio in FERMO (AP) P.LE KENNEDY 1
telefono: 00390734073725
fax: 0734336082
email: luigi87.belleggia@yahoo.it
PEC: luigi.belleggia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a MONTEGRANARO Via Filippo Turati 91/E per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di procedura fa parte di un edificio costruito fine anni '80, è organizzato in senso orizzontale a schiera composto dal piano seminterrato, terra, piano primo e sottotetto. Le unità abitative sono ai piani fuori terra ed hanno accesso indipendente, come anche i negozi al piano seminterrato. Ogni "corpo verticale" ha un suo identificativo catastale. La struttura portante è in cemento armato i solai in laterocemento ed le pareti perimetrali sono con mattoni a vista e intonacate.

Il negozio in questione ricade sulla particella 649 al sub 2 del foglio 17 del comune di Montegrano precisamente: Rendita: Euro 264,43 Rendita: Lire 512.000 Categoria C/2 Classe 2, Consistenza 128 mq Indirizzo: VIA FILIPPO TURATI n. 91/E Piano S1 Dati di superficie: Totale: 146 mq

Esso ha una superficie lorda di circa 140,00 mq escluso il portico che risulta avere circa 16.00 mq al suo interno troviamo un bagno con antibagno con divisori in muratura, mentre vi sono vani interni separati da pareti in cartongesso e pannellatura amovibile quest'ultimi, non risultano negli atti autorizzativi edilizi facilmente realizzati successivamente all'epoca di costruzione del fabbricato. Gli infissi sono in alluminio ed i pavimenti in ceramica le pareti intonacate e tinte di bianco. Gli spazi interni dimostrano uno stato obsoleto e abbandonato. Dispone di portico e corte esclusiva che è separata dalle altre attraverso un muretto in cemento armato con ringhiera. L'altezza interna al controsoffitto è di 2.85 ml mentre al solaio 3.05. Sono presenti gli impianti ormai vetusti da ripristinare/aggiornare i quali probabilmente adesso non sono materilmente allacciati alle utenze pubbliche. Nel solaio di calpestio c'è una pannellatura che permette la chiusura del vano scala comunicante con l'altro locale al livello inferiore e ne troviamo un'altra nella parete opposta che permetteva la comunicazione con il vano al livello superiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 649 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 91/E , piano: S1
Coerenze: l'unità confina in aderenza su di un lato con stessa ditta intestataria oggetto di procedura, mentre nell'altro lato con la proprietà ALIAS DI MATTEUCCI MARCO & C. S.A.S. rispettivamente al piano S1 foglio 17 part. 648 sub 2, con corte esclusiva di proprietà VITALI ANGELICA F. 17 part. 649 sub 1, con particella al catasto terreni foglio 17 part. 256 di proprietà Petracci Ovidio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.940,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.940,80
Data della valutazione:	14/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** cancellata, stipulata il 25/05/1998 a firma di Dott. Alfonso Rossi ai nn. Repertorio n. 108512/10858 di repertorio, registrata il 03/06/1998 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: £ 167.500.000.

Importo capitale: £ 57.000.000.

Durata ipoteca: 7.

Registro generale 3285 registro particolare 596 del 03/06/1998 ANNOTAZIONE presentata il 13/10/2006 Servizio di P.I. di FERMO Registro particolare n. 1718 Registro generale n. 10477 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €100.000,00.

Importo capitale: €50.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Registro generale n. 5827 Registro particolare n. 1400 del 01/07/2005 ANNOTAZIONE presentata il 13/10/2006 Servizio di P.I. di FERMO Registro particolare n. 1719 Registro generale n. 10478 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €345.000,00.

Importo capitale: €230.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Registro generale n. 9668 Registro particolare n. 2126 del 23/09/2006

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: €640.137,04.

Importo capitale: €320.068,52.

Registro generale n. 4428 Registro particolare n. 920 del 23/04/2008

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Importo ipoteca: €289.518,08.

Importo capitale: €144.759,04.

Registro generale n. 1779 Registro particolare n. 362 del 04/03/2009

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: €297.287,44.

Importo capitale: €148.643,72.

Registro generale n. 5953 Registro particolare n. 1450 del 27/07/2010

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Registro generale n. 5997 Registro particolare n. 4344 del 05/09/2014

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 insolte 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, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/12/1996 a firma di Dott. Rossi Alfonso ai nn. Repertorio n. 90364 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Ufficio Registro di Fermo ai nn. 154

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 19/88** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione palazzina per civili abitazioni.

L'intestazione della concessione sopra riportata viene variata a nome di Petracchi Ovidio

Concessione edilizia - rinnovo della n. 19/88 N. **19-bis/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione palazzina per civili abitazioni, agibilità del 27/09/1993 con il n. 009290 di protocollo.

L'intestazione della concessione sopra riportata viene variata a nome di Petracci Ovidio

Concessione edilizia N. **121/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera delle concessioni 19/88 e 19_bis/88

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni al locale (normativa di riferimento: art. 6 bis DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA ai sensi dell'art. 6bis DPR380/2001

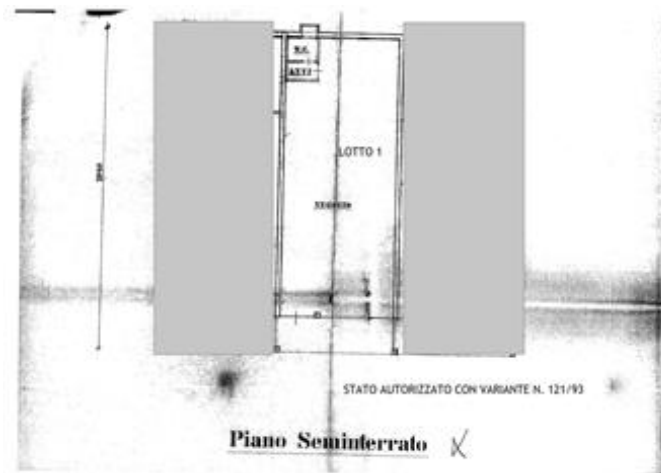
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa : €1.000,00
- Prestazione tecnica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Si può optare per la rimozione della tramezzatura non autorizzata ripristinando lo stato dei luoghi.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

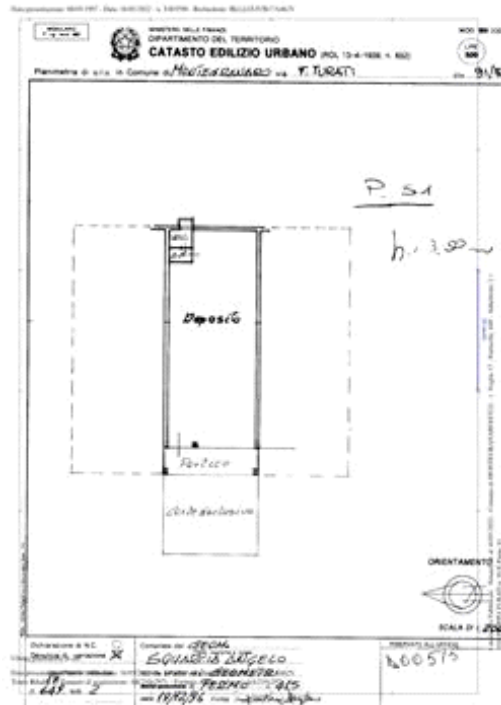
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa indicazione della categoria catastale e rappresentazione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria catastali : €50,00
- Prestazione tecnica: €800,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA FILIPPO TURATI 91/E

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTEGRANARO Via Filippo Turati 91/E per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità oggetto di procedura fa parte di un edificio costruito fine anni '80, è organizzato in senso orizzontale a schiera composto dal piano seminterrato, terra, piano primo e sottotetto. Le unità abitative sono ai piani fuori terra ed hanno accesso indipendente, come anche i negozi al piano seminterrato. Ogni "corpo verticale" ha un suo identificativo catastale. La struttura portante è in cemento armato i solai in laterocemento ed le pareti perimetrali sono con mattoni a vista e intonacate.

Il negozio in questione ricade sulla particella 649 al sub 2 del foglio 17 del comune di Montegrano precisamente: Rendita: Euro 264,43 Rendita: Lire 512.000 Categoria C/2 Classe 2, Consistenza 128 mq Indirizzo: VIA FILIPPO TURATI n. 91/E Piano S1 Dati di superficie: Totale: 146 mq

Esso ha una superficie lorda di circa 140,00 mq escluso il portico che risulta avere circa 16.00 mq al

suo interno troviamo un bagno con antibagno con divisori in muratura, mentre vi sono vani interni separati da pareti in cartongesso e pannellatura amovibile quest'ultimi, non risultano negli atti autorizzativi edilizi facilmente realizzati successivamente all'epoca di costruzione del fabbricato. Gli infissi sono in alluminio ed i pavimenti in ceramica le pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Gli spazi interni dimostrano uno stato obsoleto e abbandonato. Dispone di portico e corte esclusiva che è separata dalle altre attraverso un muretto in cemento armato con ringhiera. L'altezza interna al controsoffitto è di 2.85 ml mentre al solaio 3.05. Sono presenti gli impianti ormai vetusti da ripristinare/aggiornare i quali probabilmente adesso non sono materilmente allacciati alle utenze pubbliche. Nel solaio di calpestio c'è una pannellatura che permette la chiusura del vano scala comunicante con l'altro locale al livello inferiore e ne troviamo un'altra nella parete opposta che permetteva la comunicazione con il vano al livello superiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 649 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 91/E , piano: S1
Coerenze: l'unità confina in aderenza su di un lato con stessa ditta intestataria oggetto di procedura, mentre nell'altro lato con la proprietà ALIAS DI MATTEUCCI MARCO & C. S.A.S. rispettivamente al piano S1 foglio 17 part. 648 sub 2, con corte esclusiva di proprietà VITALI ANGELICA F. 17 part. 649 sub 1, con particella al catasto terreni foglio 17 part. 256 di proprietà Petracchi Ovidio.



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.

SERVIZI

supermercato

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio al Piano S1	140,00	x	100 %	=	140,00
Portico pertinenziale	16,00	x	30 %	=	4,80
Corte esclusiva	50,00	x	10 %	=	5,00
Totale:	206,00				149,80

LOTTO 1
Part. 649 sub 2 - Stato di Fatto

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: il mercato immobiliare per la categoria in oggetto in questo comune ha subito un forte deprezzamento dovuto allo stallo della domanda di offerta a seguito del periodo storico, economico e finanziario che stiamo vivendo.

OMI - Agenzia delle Entrate primo semestre 2022 (13/01/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto CTU a seguito di ricerche ed interviste nel mercato immobiliare locale, riporta di seguito il valore al mq di stima per la procedura in oggetto. L'attuale situazione economica immobiliare non agevola la domanda di beni nel mercato con questa destinazione d'uso, in quanto il mercato è già saturo d'offerta, si tiene conto inoltre anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo del valore VENALE, per immobili adibiti ad uso COMMERCIALE si adotta il metodo di stima a superficie per la ricerca del più probabile prezzo di mercato reale di ipotetica vendita. Sono state effettuate interrogazioni nella zona e vengono fatte intermediazioni con la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferita all'ultimo aggiornamento del primo semestre dell'anno 2022.

Nel caso in esame i valori OMI corrispondenti sono: Negozi con stato conservativo NORMALE valore min: €/mq 1000 valor max: €/mq 1350. Per un valore medio di €1175.

Le indagini di mercato svolte in loco per negozi simili a quello oggetto di esecuzione sia come metratura che come caratteristiche strutturali, tipologia e finiture hanno evidenziato un valore al mq di vendita tra €400 e €600, pertanto si utilizzerà di seguito il valore medio.

Le indagini di mercato svolte in loco per negozi simili a quello oggetto di esecuzione sia come metratura che come caratteristiche strutturali, tipologia e finiture hanno evidenziato un valore al mq di vendita tra € 400 e € 600, pertanto si utilizzerà di seguito il valore medio il quale sarà: $(1175+500)/2 = \text{€mq } 837,50$ si arrotonda ad €mq 840.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,80 x 840,00 = **125.832,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Comoda accessibilità	-2.516,64
Luminosità del locale	-6.291,60
Scarsa visione dalla pubblica via	-10.066,56
Stato conservativo	-25.166,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.790,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.790,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	149,80	0,00	81.790,80	81.790,80
				81.790,80 €	81.790,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.940,80**

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: **€ 78.940,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2014

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MONTEGRANARO Via Filippo Turati snc, della superficie commerciale di **149,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 650 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 122 mq, rendita 2.677,83 Euro, indirizzo catastale: Via da Denominare, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'unità confina in aderenza su di un lato con stessa ditta intestataria oggetto di procedura, mentre nell'altro lato con la proprietà IDROTERMICA FERMANI DEI F.LLI FERMANI S.N.C rispettivamente al piano S1 foglio 17 part. 651 sub 3, con corte esclusiva di proprietà ANTENUCCI FILOMENA e DE SANTIS PASQUALE F. 17 part. 650 sub 1, con particella al catasto terreni foglio 17 part. 256 di proprietà Petracci Ovidio. si fa presente che la via catastale dell'immobile è errata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.749,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.749,04
Data della valutazione:	14/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €345.000,00.

Importo capitale: €230.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Registro generale n. 9668 Registro particolare n. 2126 del 23/09/2006

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: €640.137,04.

Importo capitale: €320.068,52.

Registro generale n. 4428 Registro particolare n. 920 del 23/04/2008

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Importo ipoteca: €289.518,08.

Importo capitale: €144.759,04.

Registro generale n. 1779 Registro particolare n. 362 del 04/03/2009

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: €297.287,44.

Importo capitale: €148.643,72.

Registro generale n. 5953 Registro particolare n. 1450 del 27/07/2010

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Registro generale n. 5997 Registro particolare n. 4344 del 05/09/2014

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 insolte 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, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/12/1996 a firma di Dott. Rossi Alfonso ai nn. Repertorio n. 90364 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Ufficio Registro di Fermo ai nn. 154

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **19/88** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione palazzina per civili abitazioni.

L'intestazione della concessione sopra riportata viene variata a nome di Petracci Ovidio

Concessione edilizia - rinnovo della n. 19/88 N. **19-bis/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione palazzina per civili abitazioni.

L'intestazione della concessione sopra riportata viene variata a nome di Petracci Ovidio

Concessione edilizia N. **121/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera delle concessioni 19/88 e 19_bis/88

DIA N. **59/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - ordinaria opere interne

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni al locale (normativa di riferimento: art. 6 bis DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA ai sensi dell'art. 6bis DPR380/2001

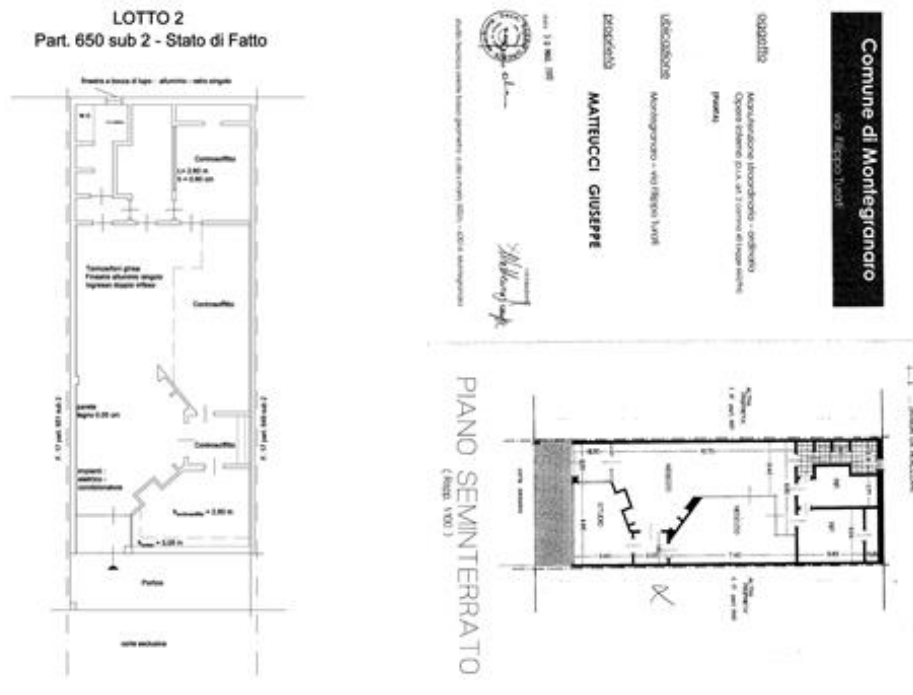
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa : €1.000,00
- Prestazione tecnica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Ci sono delle piccole differenze di posizione nei tramezzi pertanto si può ripristinare lo stato autorizzato con la DIA 59/2022 oppure effettuare una nuova richiesta.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

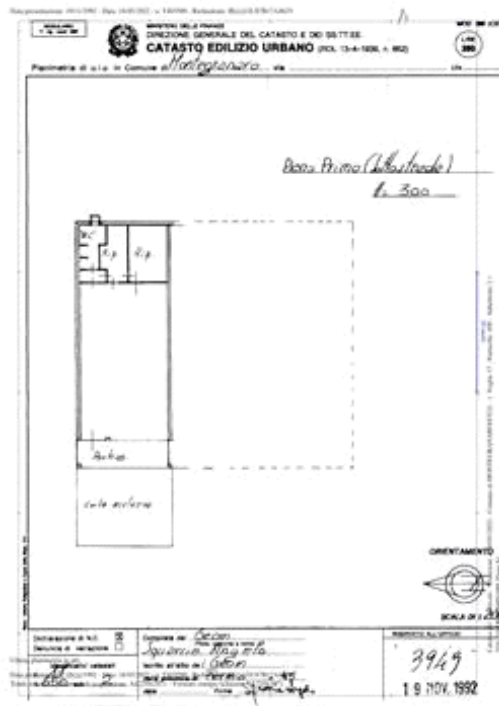
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria catastali : €50,00
- Prestazione tecnica: €800,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA FILIPPO TURATI SNC

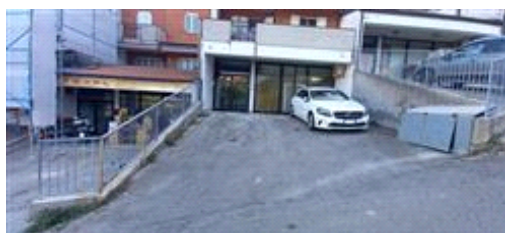
NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTEGRANARO Via Filippo Turati snc, della superficie commerciale di **149,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 650 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 122 mq, rendita 2.677,83 Euro, indirizzo catastale: Via da Denominare, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'unità confina in aderenza su di un lato con stessa ditta intestataria oggetto di procedura, mentre nell'altro lato con la proprietà IDROTERMICA FERMANI DEI F.LLI FERMANI S.N.C rispettivamente al piano S1 foglio 17 part. 651 sub 3, con corte esclusiva di proprietà ANTENUCCI FILOMENA e DE SANTIS PASQUALE F. 17 part. 650 sub 1, con particella al catasto terreni foglio 17 part. 256 di proprietà Petracchi Ovidio. si fa presente che la via catastale dell'immobile è errata.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

supermercato

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di procedura fa parte di un edificio costruito fine anni '80, è organizzato in senso orizzontale a schiera composto dal piano seminterrato, terra, piano primo e sottotetto. Le unità abitative sono ai piani fuori terra ed hanno accesso indipendente, come anche i negozi al piano seminterrato. Ogni "corpo verticale" ha un suo identificativo catastale. La struttura portante è in cemento armato i solai in laterocemento ed le pareti perimetrali sono con mattoni a vista e intonacate.

Il negozio in questione ricade sulla particella 650 al sub 2 del foglio 17 del comune di Montegrano precisamente: Rendita: Euro 2.677,83 Rendita: Lire 5.185.000 Categoria C/1 Classe 2, Consistenza 122 mq Indirizzo: Via da Denominare snc Piano S1 Dati di superficie: Totale: 135 mq.

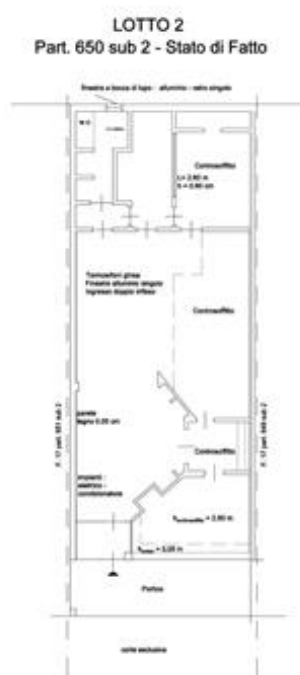
Esso ha una superficie lorda di circa 140,00 mq escluso il portico che risulta avere circa 16.00 mq e la corte esclusiva da cui vi ci si accede. Al suo interno troviamo un bagno con antibagno con divisori in muratura, mentre vi sono vani interni separati da pareti in cartongesso alcuni dei quali hanno una disposizione leggermente diversa rispetto allo stato autorizzato con DIA 59/2022. Gli infissi sono in alluminio ed i pavimenti in ceramica le pareti intonacate e tinteggiate con diversi colori. Si nota uno stato di abbandono e obsoleto. La corte esclusiva che è separata dalle altre attraverso un muretto in cemento armato con ringhiera non ha l'intero perimetro delimitato pertanto si stimano circa mq 50 derivanti dalla planimetria catastale. L'altezza interna al solaio è di ml 3.05 mentre in varie zone si hanno i controsoffitti che variano la luce interna. Sono presenti gli impianti ormai vetusti da ripristinare/aggiornare i quali probabilmente adesso non sono materilmente allacciati alle utenze pubbliche. E' presente una pannellatura nella parete laterale di confine che chiude il vano scala comunicante con l'altro locale al livello superiore.

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
Negozio al Piano S1	140,00	x	100 %	=	140,00
Portico pertinenziale	16,00	x	30 %	=	4,80
Corte esclusiva	50,00	x	10 %	=	5,00
Totale:	206,00				149,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: il mercato immobiliare per la categoria in oggetto in questo comune ha subito un forte deprezzamento dovuto allo stallo della domanda di offerta a seguito del periodo storico, economico e finanziario che stiamo vivendo.

OMI - Agenzia delle Entrate primo semestre 2022 (13/01/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto CTU a seguito di ricerche ed interviste nel mercato immobiliare locale, riporta di seguito il valore al mq di stima per la procedura in oggetto. L'attuale situazione economica immobiliare non agevola la domanda di beni nel mercato con questa destinazione d'uso, in quanto il mercato è già saturo d'offerta, si tiene conto inoltre anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo del valore VENALE, per immobili adibiti ad uso COMMERCIALE si adotta il metodo di stima a superficie per la ricerca del più probabile prezzo di mercato reale di ipotetica vendita. Sono state effettuate interrogazioni nella zona e vengono fatte intermediazioni con la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferita all'ultimo aggiornamento del primo semestre dell'anno 2022.

Nel caso in esame i valori OMI corrispondenti sono: Negozi con stato conservativo NORMALE valore min: €/mq 1000 valor max: €/mq 1350. Per un valore medio di €1175.

Le indagini di mercato svolte in loco per negozi simili a quello oggetto di esecuzione sia come metratura che come caratteristiche strutturali, tipologia e finiture hanno evidenziato un valore al mq di vendita tra € 400 e € 600, pertanto si utilizzerà di seguito il valore medio il quale sarà: $(1175+500)/2 = \text{€mq } 837,50$ si arrotonda ad €mq 840

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,80 x 840,00 = **125.832,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Comoda accessibilità	-2.516,64
Luminosità locale	0,00
Scarsa visione da pubblica via	-10.066,56
Stato conservativo	-22.649,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.599,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.599,04**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	149,80	0,00	90.599,04	90.599,04
				90.599,04 €	90.599,04 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.749,04**

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: **€ 87.749,04**

data 14/01/2023

il tecnico incaricato
LUIGI BELLEGGIA