



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

CF:SCRDNL69B47E989Z

con studio in FRANCAVILLA D'ETE (AP) ARCHITETTO, via Umberto I, 15

telefono: 0734966273

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar-pizzeria** a PORTO SANT'ELPIDIO via Trieste 151, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale bar-pizzeria localizzato al piano terra di un piccolo fabbricato di due piani.

L'immobile è costituito da un locale principale con angolo bar, da una cucina con zona forno e due ripostigli.

Sono presenti in fondo alla sala principale due bagni con wc e lavabo e da un antibagno con lavabo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 353 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 154 mq, rendita 676,04 Euro, indirizzo catastale: via Trieste 151, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini a nord corte comune e part. 525, ad est corte comune e particelle 1316 e 1318, a sud corte comune e part. 354, ad ovest corte comune e part. 1770

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	193,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.430,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.430,00
Data della valutazione:	16/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 13/01/2020, con scadenza il 19/01/2026, registrato il 14/01/2020 a MACERATA ai nn. 216/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 1100 mensili.

La particella 353 verso il mare confina con le particelle 1316 e 1318 accatastate rispettivamente al Comune di Porto Sant'Elpidio e a strada pubblica.

E' stato effettuato un primo sopralluogo senza accesso il 18-12-2023.



E' stato effettuato un secondo sopralluogo con accesso il 11/01/2023 alla presenza del custode e di persona incaricata dal proprietario, non era presente l'affittuario.

La valutazione della congruità dell'affitto è stata effettuata con relazione allegata.

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 02/08/2006 a firma di notaio Rossi ai nn. 208961/25731 di repertorio, iscritta il 05/08/2006 a Fermo ai nn. RG 8490/RP 1868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/07/2007 a firma di notaio Rossi ai nn. 212204/27356 di repertorio, iscritta il 18/05/2007 a Fermo ai nn. RG 5302/RP 1238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 55000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 26/10/2005 a Fermo ai nn. 1430, trascritta il 24/11/2005 a Fermo ai nn. RG 10568/RP 6415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ufficiale giudiziario

pignoramento, registrata il 23/06/2023 a Fermo ai nn. 1076, trascritta il 07/07/2023 a Fermo ai nn. RG 6211/RP 4447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo

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 (dal 02/08/2006), con atto stipulato il 02/08/2006 a firma di notaio Rossi ai nn. 208960/25730 di repertorio, trascritto il 05/08/2006 a Fermo ai nn. 8489/5288.

Acquistato da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 16/07/1966), registrato il 16/07/1966 a Tribunale Treviso, trascritto il 22/07/1966 a Fermo ai nn. RP 2798

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 309, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione casa d'abitazione, rilasciata il 21/12/1966 con il n. 309 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 847, per lavori di ampliamento e modifica scale esterne, rilasciata il 15/07/1967 con il n. 847 di protocollo, agibilità del 30/12/1972.

Collaudo statico del 29-12-1972 (struttura principale in muratura portante)

Concessione edilizia N. 1201, per lavori di recinzione, rilasciata il 13/07/1981 con il n. 1201 di protocollo

Concessione edilizia N. 2797, per lavori di mutamento destinazione piano terra, rilasciata il 05/04/1990 con il n. 2797 di protocollo

Comunicazione inizio attività N. 27450, per lavori di opere interne, presentata il 12/10/2011 con il n. 27450 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano terra.

Domanda agibilità del 07/11/2021 prot. 30111 non rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR2-Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 37 N.d.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione su conformità urbanistica



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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione conformità urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €970,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €2.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA TRIESTE 151

BAR-PIZZERIA

DI CUI AL PUNTO A

bar-pizzeria a PORTO SANT'ELPIDIO via Trieste 151, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale bar-pizzeria localizzato al piano terra di un piccolo fabbricato di due piani.

L'immobile è costituito da un locale principale con angolo bar, da una cucina con zona forno e due ripostigli.

Sono presenti in fondo alla sala principale due bagni con wc e lavabo e da un antibagno con lavabo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 353 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 154 mq, rendita 676,04 Euro, indirizzo catastale: via Trieste 151, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini a nord corte comune e part. 525, ad est corte comune e particelle 1316 e 1318, a sud corte comune e part. 354, ad ovest corte comune e part. 1770

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un locale bar-pizzeria localizzato al piano terra di un piccolo fabbricato di due piani.

L'accesso avviene da via Trieste e dal suolo comunale attraverso la corte comune.

L'ingresso è coperto da un porticato esterno sul lato est del fabbricato.

L'immobile è costituito da un locale principale con angolo bar, da una cucina rivestita con piastrelle in ceramica, con zona forno e due ripostigli.

Sono presenti in fondo alla sala principale due bagni con wc e lavabo e da un antibagno con lavabo.

Tali bagni posizionati in fondo al locale sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Il pavimento del locale è in legno.

altezza locale principale circa ml 2.80.

altezza cucina circa ml 3.24.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas metano e impianto di diffusione è ad aria integrato nel controsoffitto.

Sono presenti gli impianti idrosanitari e l'impianto elettrico.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bar pizzeria	182,00	x	100 %	=	182,00
portico	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	204,00				193,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile bar pizzeria è localizzato in una zona centrale sul lungomare.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile posizionato sul lungomare si ritiene equo applicare all'immobile in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 1300,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 193,00 x 1.300,00 = **250.900,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 250.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 250.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

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	bar-pizzeria	193,00	0,00	250.900,00	250.900,00
				250.900,00 €	250.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.470,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.430,00

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: **€. 247.430,00**

data 16/01/2024

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

