



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
VALIANTSINA NEKRASHEVICH

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milane Palmisano

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Tiziano Cataldi

CF:CTLTZN61R25D542R
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 109/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno artigianale** a MONTE URANO Via Enrico Mattei SNC, quartiere Località artigianale - Industriale per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un lotto di terreno non edificato, inserito all'interno della zona artigianale-industriale di Monte Urano. In particolare l'area ricade interno della Zona denominata "Progetto Norma 24", regolata dall'art. 110 alle NTA . L'area risulta descritta in Catasto al foglio 15 particella 116 . Il lotto ha una superficie complessiva pari a mq 6.001, con una forma pressochè rettangolare dalle dimensioni di m. 100 x 60, esprime una volumetria massima pari a mc 18.000. Esso confina ad Est e a Sud con le strade di lottizzazione, ad Ovest e a Nord con altri lotti artigianali. Il lotto è posizionato all'angolo Nord-Ovest dell'intera area artigianale, su un versante in pendenza lungo l'asse Nord-Sud, che porta ad un dislivello di qualche metro fra i due estremi del lotto. La posizione all'incrocio fra la via Enrico Mattei e I° Maggio, consente di avere più accessi da entrambe le strade e a quote diverse, questo permette di realizzare opifici a quote diverse con accessi in piano dalla strada .

La lottizzazione è dotata di tutte le opere di urbanizzazione e ben servita dalla viabilità, ed è posizionata a pochi chilometri dall'uscita dell'auto strada (caselo di Porto Sant'Elpidio) e vicino al raccordo con la strada di scorrimento Fermo-Civitanova, denominata "mezzina".

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe semin arborato 2, superficie 6001, reddito agrario 35,64 €, reddito dominicale 26,34 €, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 03/07/1998 n. 1736/98
Coerenze: lotto di terreno confinante per due lati, Sud ed Est, con strede di lottizzazione, d Ovest con altro lotto part. 115.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia versante in pendenza Nord-Sud, i seguenti sistemi irrigui: assente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 269.445,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ . 242.500,00

trova:

Data della valutazione:

20/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di un lotto artigianale non edificato

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/12/2014 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 324/2014 di repertorio, iscritta il 28/10/2015 a Fermo ai nn. 1166/7250, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo Tribunale di Fermo.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 124.538,39.

La formalità è riferita solamente a Intero immobile- lotto di terreno

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/12/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISSOSSIONE ai nn. 1039/817 di repertorio, iscritta il 22/12/2017 a Fermo ai nn. 1478/9844, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 278.609,50.

Importo capitale: 139.304,75.

La formalità è riferita solamente a intero immobile - lotto di terreno

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 801 di repertorio, iscritta il 08/09/2023 a Fermo ai nn. 5886/8106, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo Tribunale di Fermo - Verbale di pignoramento immobili.

Importo ipoteca: 124.538,39.

La formalità è riferita solamente a Intero immobile - lotto di terreno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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: **€. 4.800,00**

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:

Essendo un lotto di terreno non edificato, in una zona industriale, è necessario provvedere alla pulizia del lotto almeno due volte all'anno. Si ipotizza un costo medio pari a circa € 1.200,00.

Inoltre va pagata l'IMU come area edificabile su un valore del lotto, previsto dall'Ufficio Tributi del Comune, pari a circa € 338.000,00 , con una aliquota per il 2023 pari al 1,06%, che comporta un importo pari a circa € 3.600,00 .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di variazione della denominazione (dal 29/12/2006), con atto stipulato il 29/12/2006 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 6581 di repertorio, registrato il 09/01/2007 a Fermo ai nn. 46.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile - lotto di terreno individuato al Foglio 15 part. 116.

Atto di variazione di denominazione della ditta, non trascritto e volturato in catasto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCESSIONE (dal 12/02/1973 fino al 21/03/1995), registrato il 10/08/1973 a FERMO ai nn. VOLUME 32 N. 41.

Il titolo è riferito solamente a Interro immobile - appezzamento di terreno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata (dal 01/03/1995 fino al 17/07/1998), con atto stipulato il 01/03/1995 a firma di notaio D'OVIDIO G. ai nn. 48254 di repertorio, registrato il 21/03/1995 a PESARO ai nn. VOLUME 1 N. 370.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile appezzamento di terreno descritto al Foglio 15 part 1 di mq 52.920

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/1998 fino al 29/12/2006), con atto stipulato il 17/07/1998 a firma di Notaio Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 92851 di repertorio, registrato il 05/08/1998 a Fermo ai nn. 1475, trascritto il 03/08/1998 a Fermo ai nn. 4767/3348.

Il titolo è riferito solamente a intero immobile - lotto di terreno edificabile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 9/10/1996, l'immobile ricade in zona Artiginale - Progetto Norma 24 . Lottizzazione convenzionata con atto del notaio Ciuccarelli in data 10/12/1998 rep. 93481.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 110 delle NTA - Progetto Norma: Indice fondiario = 30.000mc/ha . Altezza massima 11 metri . Destinazione d'uso consentite : D2 Secondarie (artigianato produttivo e industria) D3 Terziarie (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, commercio all'ingrosso, pubblici esercizi per ristoro e ricezione, studi professionisti, magazzini e artigianato di servizio) . Le destinazioni Terziarie D3 possono essere realizzate per un massimo del 30% della SUL totale .. Il titolo è riferito solamente al Intero lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Trattasi di lotto artigianale non edificato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Trattasi di lotto artigianale inserito all'interno del Progetto Norma n, 24

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La voltura relativa al cambio di denominazione, effettuata dal notaio Vocaturo, non risulta registrata in Catasto. La giusta intestazione dovrebbe essere C.D.F. Imballaggi di Luciani Guido e Diomedei M. & C. snc, p.iva 00526360441.

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

Costi di regolarizzazione:

- reperimento atto di variazione intestazione e voltura catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a errata intestazione catastale .

Inoltre in visura catastale risulta : C.D.F. Imballaggi Michelangelo e C. snc con sede in Fermo, e non viene riportata la partita iva, non corrispondente nemmeno alla denominazione della ditta titolare che ha acquistato il lotto nell'anno 1998. La giusta intestazione dovrebbe essere C.D.F. Imballaggi di Luciani Guido e Diomedei M. & C. snc, p.iva 00526360441.

BENI IN MONTE URANO VIA ENRICO MATTEI SNC, QUARTIERE LOCALITÀ
ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a MONTE URANO Via Enrico Mattei SNC, quartiere Località artigianale - Industriale per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un lotto di terreno non edificato, inserito all'interno della zona artigianale-industriale di Monte Urano. In particolare l'area ricade interno della Zona denominata "Progetto Norma 24", regolata dall'art. 110 alle NTA . L'area risulta descritta in Catasto al foglio 15 particella 116 . Il lotto ha una superficie complessiva pari a mq 6.001, con una forma pressochè rettangolare dalle dimensioni di m. 100 x 60, esprime una volumetria massima pari a mc 18.000. Esso confina ad Est e a Sud con le strade di lottizzazione, ad Ovest e a Nord con altri lotti artigianali. Il lotto è posizionato all'angolo Nord-Ovest dell'intera area artigianale, su un versante in pendenza lungo l'asse Nord-Sud, che porta ad un dislivello di qualche metro fra i due estremi del lotto. La posizione all'incrocio fra la via Enrico Mattei e I° Maggio, consente di avere più accessi da entrambe le strade e a quote diverse, questo permette di realizzare opifici a quote diverse con accessi in piano dalla strada .

La lottizzazione è dotata di tutte le opere di urbanizzazione e ben servita dalla viabilità, ed è posizionata a pochi chilometri dall'uscita dell'auto strada (caselo di Porto Sant'Elpidio) e vicino al raccordo con la strada di scorrimento Fermo-Civitanova, denominata "mezzina".

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe semin arborato 2, superficie 6001, reddito agrario 35,64 €, reddito dominicale 26,34 €, indirizzo catastale: Via Enrico Mattei, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 03/07/1998 n. 1736/98
Coerenze: lotto di terreno confinante per due lati, Sud ed Est, con strede di lottizzazione, d Ovest con altro lotto part. 115.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia versante in pendenza Nord-Sud, i seguenti sistemi irrigui: assente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Campiglione di Fermo - Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- centro commerciale
- cinema
- centro sportivo
- ospedale



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:



esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto a forma rettangolare con angolo tagliato sul lato Nord, di facile accesso. Indice fondiario = 3 mc/mq con una volumetria massima realizzabile pari a circa mc 18.000. L'eventuale fabbricato potrà avere un'altezza massima pari a m 11 e posizionato con un distacco minimo di m. 10 da altri fabbricati. Sono già realizzati i muretti di recinzione in cemento armato, mancano i cancelli e la rete/ringhiera.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Titolare agenzia immobiliare (15/01/2024)

Domanda: Non ci sono richieste per lotti di grandi dimensioni. Eventuali interessati possono scegliere anche in altre località più commerciali tipo Civitanova Marche o Porto Sant'elpidio , ubicati a ridosso del caselli autostradali.

Offerta: Pochi lotti presenti dalle dimensioni di circa mq 6.000 .

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1-2 anni

Valore minimo: 30,00

Valore massimo: 55,00

Note: Lotto troppo grande, mercato limitato ad un minimo numero di imprese interessate. vengono esclusi i piccoli imprenditori che vogliono realizzare opifici di modeste dimensioni.

Ufficio Tributi Comune di Monte Urano (15/12/2023)

Valore minimo: 56,40

Valore massimo: 56,40

Note: Valore attribuito dal Comune ai lotti artigianali ai fini dell'applicazione dell'Imu.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie lotto = mq 6.001 x €/mq 45,00 = € 270.045,00 .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **270.045,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 270.045,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 270.045,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione viene utilizzato il metodo di comparazione con immobili simili compravenduti di recente. Trattandosi di un lotto di terreno edificabile ad uso artigianale, non ci sono operazioni immobiliari simili. Ai fini della valutazione si è tenuto conto delle informazioni avute dalle agenzie immobiliari di zona e da esperti del settore.

Inoltre si è tenuto conto che ai fini IMU il comune di Monte Urano valuta i lotti ubicati nella zona artigianale specifica €/mq 56,40 , prezzo che non trova riscontro tra gli esperti del settore.

si precisa che dalle ricerche di mercato e dalle Aste Immobiliari risultano vendite di Opifici in buono stato di manutenzione a prezzi veramente stracciati, fra 250,00 - 350,00 €/mq , che risultano molto più convenienti rispetto all'acquisto di un lotto per poi impegnarsi nella costruzione di un opificio. L'acquisto di un lotto e la successiva edificazione è conveniente qualora si hanno particolare esigenze di costruzione. Per tali motivi il valore IMU assegnato dal Comune per i lotti edificati è stato mediato e corretto con le valutazioni effettive riscontrate sul mercato, andando a definire un prezzo unitario del lotto pari ad €/mq 42,00 .

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 Urano, agenzie: Fermo,

osservatori del mercato immobiliare provincia di Fermo e Ascoli Piceno, ed inoltre: Operatori locali

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	terreno artigianale	0,00	0,00	270.045,00	270.045,00
				270.045,00 €	270.045,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 269.445,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 26.944,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 242.500,00**

data 20/02/2024

il tecnico incaricato
Tiziano Cataldi