



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 25/2024

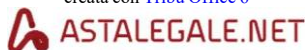
DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Daniela Scarpone**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A Laboratorio** a MONTEGRANARO Via Fermana Sud, della superficie commerciale di **262,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il laboratorio è localizzato al piano terra con ingresso dalla Strada Provinciale Fermana sud, ed è parte di un fabbricato con locali produttivi e immobili residenziali.

Trattasi di un unico locale intonato con pavimento in cemento in cui è presente un piccolo bagno, con lavabo, wc con pavimento e rivestimento in ceramica.

Il laboratorio presenta due serrande avvolgibili, una porta di sicurezza, finestre in alto e presenta una apertura che lo collega con un'altra unità immobiliare di proprietà di terzi che deve essere chiusa.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 699 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 248 mq, rendita 781,30 Euro, indirizzo catastale: via fermana Sud , piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini : ad Est con corte esclusiva del subalterno e con la strada Provinciale Fermana, a Sud con la particella 568, a Ovest con terrapieno limitrofo alla strada Massimo D'Azeglio.

Laboratorio

Immobile costruito nel 1989.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>262,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 138.435,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 138.435,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>31/05/2025</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sopralluogo è stato effettuato il 02-04-2025 in presenza del custode e del debitore.

Sono state richieste copie di eventuali contratti di affitto all'Agenzia Entrate con protocollo 8128 del 17-03-2025.

E' stato successivamente sollecitato il riscontro all'Agenzia Entrate con protocollo 17311 del 27-05-2025.

Non è ancora stato riscontrato dall'Agenzia delle Entrate alle richieste inerenti l'esistenza di affitti.

Prima della vendita è comunque necessario acquisire in merito il riscontro dall'Agenzia delle Entrate.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento not. 16/02/2024 : foglio 19 part. 699 sub 8.

DATO OSCURATO 1/2 nuda proprietà, DATO OSCURATO 1/2 usufrutto. ( valore di stima 100% della proprietà)

DATO OSCURATO 1/2 nuda proprietà , DATO OSCURATO usufrutto 1/2 non pignorato.( valore di stima nuda proprietà considerando l'usufrutto non pignorato )

Pignoramento Foglio 22 part. 569 sub 70 proprietà1/1 di DATO OSCURATO.

Pignoramento Foglio 22 part. 569 sub 46 proprietà 1/2 di DATO OSCURATO in regime di comunione dei beni.(Controllare diverso dalla trascrizione)

Trascrizione pignoramento:

DATO OSCURATO 1/2 nuda proprietà, DATO OSCURATO 1/2 usufrutto.

DATO OSCURATO 1/2 nuda proprietà , DATO OSCURATO usufrutto 1/2 non pignorato.

Pignoramento Foglio 22 part. 569 sub 70 proprietà1/1 DATO OSCURATO in regime di comunione legale con DATO OSCURATO Pignoramento Foglio 22 part. 569 sub 46 proprietà 1/1 DATO OSCURATO in regime di comunione legale con DATO OSCURATO.

#### 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**, registrata il 12/03/2018 a Fermo ai nn. 180, iscritta il 13/03/2018 a Fermo ai nn. 2001/249, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Fermo.

Importo ipoteca: 140000,00.



Importo capitale: 93475,13.

La formalità è riferita solamente a foglio 19 part. 699 sub.8, Foglio 22 particella 569 sub 70 e sub 46

ipoteca **giudiziale**, registrata il 12/03/2018 a Fermo ai nn. 180, iscritta il 13/03/2018 a Fermo ai nn. 2001/250, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 72.570,53.

La formalità è riferita solamente a foglio 19 part. 699 sub.8, Foglio 22 particella 569 sub 70 e sub 46.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 09/12/2018 a Fermo ai nn. 2025, iscritta il 27/03/2019 a Fermo ai nn. 2280/365, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 29.754,09.

La formalità è riferita solamente a foglio 19 part. 699 sub.8, Foglio 22 particella 569 sub 70 e sub 46.

ipoteca **legale**, registrata il 04/09/2023 ai nn. 2096/823, iscritta il 15/09/2023 a Fermo ai nn. 8291/918, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo esecutivo.

Importo ipoteca: 58.062,16.

Importo capitale: 29.031,08.

La formalità è riferita solamente a Foglio 19 part. 699 sub 8.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 16/02/2024 a Fermo ai nn. 240, trascritta il 14/03/2024 a Fermo ai nn. 2501/1826, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ufficiale giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Foglio 19 part. 699 sub 8, Foglio 22 part. 569 sub 70, part. 569 sub 46, Foglio 22 part. 10 sub 8.

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/07/2008 a firma di notaio Vocaturo ai nn. 7993/2391 di repertorio, trascritto il 11/08/2008 a Fermo ai nn. 8049/4982.



Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 part. 699 sub 8, con unità precedentemente individuata con part. 699

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/06/1970 a firma di notaio Iacopini, trascritto il 23/06/1970 a Fermo ai nn. 3370/2394

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 74, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 05/09/1969 con il n. 74-1969 di protocollo

Autorizzazione del prefetto ai sensi art 19L1086-71 e art 4 RD 16-11-1939 n. 2229 N. 1962, per lavori di costruzione di fabbricato, rilasciata il 21/03/1972 con il n. 1962 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 1421, rilasciata il 04/08/1988 con il n. 1421 di protocollo

Concessione edilizia N. 4931, rilasciata il 06/08/1988 con il n. prot. 4931 di protocollo.

Attestato di deposito per opere in c.a. sopraelevazione 18-08-1988. trasmissione collaudo strutturale per sopraelevazione 11-07-1989

DIA N. 19782, per lavori di opere interne, presentata il 07/12/2007 con il n. prot. 19782 di protocollo

SCIA N. 13096, per lavori di apertura due porte metalliche con maniglioni antipanico, presentata il 07/08/2015 con il n. prot. 13096 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B ART. 38 NTA edificio n 46 oggetto di censimento L. 31/79. Unità di paesaggio di elevato valore paesistico art. 56 NTA.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione di conformità urbanistico edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA : €3.700,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione verifica urbanistico edilizia

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione di conformità urbanistico edilizia  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA FERMANA SUD

## LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO A

**Laboratorio** a MONTEGRANARO Via Fermana Sud, della superficie commerciale di **262,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il laboratorio è localizzato al piano terra con ingresso dalla Strada Provinciale Fermana sud, ed è parte di un fabbricato con locali produttivi e immobili residenziali.

Trattasi di un unico locale intonato con pavimento in cemento in cui è presente un piccolo bagno, con lavabo, wc con pavimento e rivestimento in ceramica.

Il laboratorio presenta due serrande avvolgibili, una porta di sicurezza, finestre in alto e presenta una apertura che lo collega con un'altra unità immobiliare di proprietà di terzi che deve essere chiusa.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 699 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 248 mq, rendita 781,30 Euro, indirizzo catastale: via fermana Sud , piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confini : ad Est con corte esclusiva del subalterno e con la strada Provinciale Fermana, a Sud con la particella 568, a Ovest con terrapieno limitrofo alla strada Massimo D'Azeglio.

Laboratorio

Immobile costruito nel 1989.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monte San Giusto).

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio è localizzato al piano terra con ingresso dalla Strada Provinciale Fermana sud, ed è parte di un fabbricato con locali produttivi e immobili residenziali.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato con finitura esterna in intonaco e laterizi a faccia vista con un piano seminterrato e due piani fuori terra.

Trattasi di un unico locale intonato con pavimento in cemento in cui è presente un piccolo bagno, con lavabo, wc con pavimento e rivestimento in ceramica.

Il laboratorio presenta due serrande avvolgibili, una porta di sicurezza, finestre in alto e presenta una apertura che lo collega con un'altra unità immobiliare di proprietà di terzi che deve essere chiusa.

All'interno è presente un soppalco con scala in struttura in acciaio delle dimensioni di ml 12.85x6.45 e di altezza sotto ml 2,72 e sopra ml 3,49.

L'altezza del laboratorio è pari a ml circa 6,25-6.28.

E' dotato di 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
laboratorio	262,00	x	100 %	=	262,00
<b>Totale:</b>	<b>262,00</b>				<b>262,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:



Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato al mq pari a euro 700,00.

Valore usufrutto non pignorato della moglie per 1/2, anni 69 percentuale usufrutto 45%.

Il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) e quindi con riduzione per usufrutto non pignorato viene sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 262,00 x 700,00 = **183.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 183.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 142.135,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, 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	Laboratorio	262,00	0,00	183.400,00	142.135,00
				<b>183.400,00 €</b>	<b>142.135,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.435,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 138.435,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A Laboratorio** a MONTEGRANARO via Anna Kuliscioff , della superficie commerciale di **189,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il laboratorio in oggetto è localizzato al piano terra da via Kuliscioff e al piano quinto sottostrada da via Di Vittorio.

L'immobile è un unico locale a cui si accede da via kuliscioff dalla porta nelle vetrine esterne metalliche.

All'interno è presente un'apertura sul solaio del soffitto per permettere la movimentazione delle merci da sotto a sopra sull'altro immobile pignorato con il sub.46, inoltre non sono presenti i servizi igienici.

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

- foglio 22 particella 569 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 173 mq, rendita 643,30 Euro, indirizzo catastale: Via Anna Kuliscioff n. 20, piano: Terra  
Coerenze: Confini: a sud rampa di accesso condominiale 4 livello sottostrada, a Nord con terrapieno condominiale, a est terrapieno condominiale.  
Laboratorio proprietà dei coniugi per la quota di 1/1 in comunione dei beni (vedi relazione notarile).

**B Deposito** a MONTEGRANARO via Anna Kuliscioff , della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il deposito in oggetto è localizzato al primo piano da via Kuliscioff e al piano quarto sottostrada da via Di Vittorio.

L'accesso avviene da via kuliscioff attraverso una rampa esterna che arriva al piano primo e quindi alle vetrine di ingresso esterne metalliche del locale.

Lo stesso è costituito da un ampio locale con un bagno e un ripostiglio ( forse un secondo bagno non finito).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo da via Kuliscioff (quarto seminterrato). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 569 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 300 mq, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Anna Kuliscioff n. 20, piano: Primo,



intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confini: a sud corte condominiale e strada via Kuliscioff, a Nord con terrapieno condominiale, a est terrapieno condominiale.

Magazzino proprietà dei coniugi per la quota di 1/1 in comunione dei beni( vedi relazione notarile).

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	509,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.935,22
Data di conclusione della relazione:	31/05/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sopralluogo è stato effettuato il 02-04-2025 in presenza del custode e del debitore.

Sono state richieste copie di eventuali contratti di affitto all'Agenzia Entrate con protocollo 8128 del 17-03-2025.

E' stato successivamente sollecitato il riscontro all'Agenzia Entrate con protocollo 17311 del 27-05-2025.

Non è ancora stato riscontrato dall'Agenzia delle Entrate alle richieste inerenti l'esistenza di affitti.

Prima della vendita è comunque necessario acquisire in merito il riscontro dall'Agenzia delle Entrate.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Stessi Gravami lotto 1.

Pignoramento not. 16/02/2024 : foglio 19 part. 699 sub 8.

DATO OSCURATO 1/2 nuda proprietà DATO OSCURATO 1/2 usufrutto.

DATO OSCURATO 1/2 nuda proprietà , DATO OSCURATO usufrutto 1/2 non pignorato. Pignoramento Foglio 22 part. 569 sub 70 proprietà1/1 di DATO OSCURATO

Pignoramento Foglio 22 part. 569 sub 46 proprietà 1/2 di DATO OSCURATO in regime di comunione dei beni.

Trascrizione pignoramento:

DATO OSCURATO 1/2 nuda proprietà, DATO OSCURATO 1/2 usufrutto.



DATO OSCURATO 1/2 nuda proprietà , DATO OSCURATO usufrutto 1/2 non pignorato.

Pignoramento Foglio 22 part. 569 sub 70 proprietà 1/1 DATO OSCURATO in regime di comunione legale con DATO OSCURATO

Pignoramento Foglio 22 part. 569 sub 46 proprietà 1/1 DATO OSCURATO in regime di comunione legale con DATO OSCURATO.

#### **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: Nessuna.*

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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.714,78

Ulteriori avvertenze:

Particella 569 sub 46 millesimi 46,15 , spese condominiali da pagare anni 2023+2024 euro 1048,17.

Spese fisse di gestione annuale circa Euro 550,00.

Particella 569 sub 70 millesimi 29,35 , spese condominiali da pagare anni 2023+2024 euro 666,61 .

Spese fisse di gestione annuale circa Euro 350,00.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, registrato il 25/03/1997 a Fermo ai nn. 33/97, trascritto il 26/04/1997 a Fermo ai nn. 2320/1702.

Il titolo è riferito solamente a Decreto trasferimento immobile del Giudice Delegato foglio 22 part. 569 sub 46.

In regime di comunione legale dei beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento, registrato il 18/12/2002 a Fermo ai nn. 300, trascritto il 27/12/2002 a Fermo ai nn. 10409/6936.

Il titolo è riferito solamente a Decreto di Trasferimento del Giudice Delegato foglio 22 part. 569 sub. 70.

In regime di comunione legale

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **61**, per lavori di costruzione civile abitazione, negozi e depositi, rilasciata il 31/03/1981 con il n. 61 di protocollo

Concessione edilizia N. **184**, per lavori di variante, rilasciata il 02/12/1982 con il n. 184 di protocollo

Concessione edilizia N. **174**, per lavori di variante, rilasciata il 04/09/1984 con il n. 174/84 di protocollo

Concessione edilizia N. **126**, per lavori di variante, rilasciata il 15/02/1986 con il n. 126/85 di protocollo

Concessione edilizia N. **8**, per lavori di variante, rilasciata il 15/02/1986 con il n. 8/86 di protocollo

Concessione edilizia N. **1143**, rilasciata il 28/02/1986 con il n. 10 di protocollo

Concessione edilizia N. **90**, rilasciata il 21/06/1986 con il n. 90/86 di protocollo

Agibilità N. **1**, rilasciata il 23/03/1985.

Il titolo è riferito solamente a piano 4 e 5 sottostrada.

Collaudo strutturale del 19-021985 depositato in Ascoli Piceno il 27/02/1985 n 220-12204

Concessione edilizia N. **306**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 23/12/1997 con il n. 306 di protocollo.

Con due wc senza antibagno

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione regolarità urbanistico edilizia

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- oneri regolarizzazione : €.6.400,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi regolarizzazione urbanistico edilizia

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- oneri regolarizzazione: €2.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione regolarità urbanistico edilizia

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA ANNA KULISCIOFF

## LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO A

**Laboratorio** a MONTEGRANARO via Anna Kuliscioff , della superficie commerciale di **189,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il laboratorio in oggetto è localizzato al piano terra da via Kuliscioff e al piano quinto sottostrada da via Di Vittorio.

L'immobile è un unico locale a cui si accede da via kuliscioff dalla porta nelle vetrine esterne metalliche.

All'interno è presente un'apertura sul solaio del soffitto per permettere la movimentazione delle merci da sotto a sopra sull'altro immobile pignorato con il sub.46, inoltre non sono presenti i servizi igienici.

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

- foglio 22 particella 569 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 173 mq, rendita 643,30 Euro, indirizzo catastale: Via Anna Kuliscioff n. 20, piano: Terra  
Coerenze: Confini: a sud rampa di accesso condominiale 4 livello sottostrada, a Nord con terrapieno condominiale, a est terrapieno condominiale.

Laboratorio proprietà dei coniugi per la quota di 1/1 in comunione dei beni (vedi relazione notarile).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio è localizzato al piano terra con ingresso dalla Strada via Kuliscioff, ed è parte di un fabbricato con immobili produttivi, commerciali e residenziali.

Il fabbricato denominato condominio Otaria è realizzato con struttura portante in cemento armato con cinque piani seminterrati e quattro piani fuori terra.

Il laboratorio in oggetto è localizzato al piano terra da via Kuliscioff e al piano quinto sottostrada da via Di Vittorio.

L'immobile è un unico locale a cui si accede da via kuliscioff dalla porta nelle vetrine esterne metalliche.

All'interno è presente un'apertura sul solaio del soffitto per permettere la movimentazione delle merci da sotto a sopra sull'altro immobile pignorato con il sub.46, inoltre non sono presenti i servizi igienici.

L'altezza è circa pari a ml 4,11.

L'immobile non è utilizzato e si presenta in cattivo stato e richiede un intervento di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio via Kulisciov	189,00	x	100 %	=	189,00
<b>Totale:</b>	<b>189,00</b>				<b>189,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato al mq pari a euro 450,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,00 x 450,00 = **85.050,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 85.050,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 85.050,00**

BENI IN MONTEGRANARO VIA ANNA KULISCIOFF

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

**Deposito** a MONTEGRANARO via Anna Kuliscioff, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il deposito in oggetto è localizzato al primo piano da via Kuliscioff e al piano quarto sottostrada da via Di Vittorio.

L'accesso avviene da via kuliscioff attraverso una rampa esterna che arriva al piano primo e quindi alle vetrine di ingresso esterne metalliche del locale.

Lo stesso è costituito da un ampio locale con un bagno e un ripostiglio ( forse un secondo bagno non finito).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo da via Kuliscioff (quarto seminterrato). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 569 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 300 mq, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Anna Kuliscioff n. 20, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confini: a sud corte condominiale e strada via Kuliscioff, a Nord con terrapieno condominiale, a est terrapieno condominiale.

Magazzino proprietà dei coniugi per la quota di 1/1 in comunione dei beni( vedi relazione notarile).





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il deposito è localizzato al primo piano con ingresso dalla Strada via Kuliscioff, ed è parte di un fabbricato con locali produttivi e immobili residenziali.

Il fabbricato denominato condominio Otaria è realizzato con struttura portante in cemento armato con cinque piani seminterrati e quattro piani fuori terra.

Il deposito in oggetto è localizzato al primo piano da via Kuliscioff e al piano quarto sottostrada da via Di Vittorio.

L'accesso avviene da via kuliscioff attraverso una rampa esterna che arriva al piano primo e quindi alle vetrine di ingresso esterne metalliche del locale.

Lo stesso è costituito da un ampio locale con un bagno e un ripostiglio ( forse un secondo bagno non finito).

Il bagno è dotato di lavabo e wc, inoltre presenta un pavimento e un rivestimento in ceramica.

All'interno è presente un'apertura sul solaio del pavimento per permettere la movimentazione delle merci da sopra a sotto sull'altro immobile pignorato con il sub.70.

L'altezza è circa pari a ml 3,21.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato rosso.

L'immobile non è utilizzato e si presenta in cattivo stato e richiede un intervento di manutenzione.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
deposito in via Kuliscioff piano primo	320,00	x	100 %	=	320,00
<b>Totale:</b>	<b>320,00</b>				<b>320,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed



estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato al mq pari a euro 400,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 320,00 x 400,00 = **128.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 128.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 128.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, 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	Laboratorio	189,00	0,00	85.050,00	85.050,00
B	Deposito	320,00	0,00	128.000,00	128.000,00
				<b>213.050,00 €</b>	<b>213.050,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 204.650,00**

**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 **€ 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.714,78
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 202.935,22</b>

data 31/05/2025

il tecnico incaricato  
Daniela Scarpone

