



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI PRISMA SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Paride Zallocco

CF:ZLLPRD72T06G920M

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA CESARE BATTISTI 20

telefono: 0734903448

email: paride.geometra@libero.it

PEC: paride.zallocco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FALERONE LARGO FALERIA 6, frazione localita Piane, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **169,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato con più unità immobiliari . Edificio a pianta rettangolare costruito due livelli piano terra e piano seminterrato. Struttura in muratura e c.a . Destinazione commerciale (attualmente vi è ubicata agenzia scommesse) unico ambiente disposto al piano terra, e locale ripostiglio e servizi igienici al piano seminterrato accessibile con scala lato sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 0, scala 0, ha un'altezza interna di 3.10 al piano terra 2.40 al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 291 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 145 mq, rendita 2.433,80 Euro, indirizzo catastale: largo faleria 6, piano: t -s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARCHEGGI PUBBLICI AL NORD, ALTRA DITTA IN ADERENZA , A SUD AREA DI MANOVRA

EDIFICIO COMMERCIALE DISPOSTO AL PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO COLLEGATO DA SCALA INTERNA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 0.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.960,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.960,16
Data della valutazione:	14/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 20/08/2015 00:00:00 stabilita attraverso non riconosciuto.

originariamente la società sopra citata occupava l'immobile con contratto di comodato fatto con il debitore in seguito revocato dalla procedura

in un secondo momento la società sopra citata richiede al custode di poter continuare ad occupare pagando un regolare affitto

Il Giudice non ammette la richiesta e ordina la liberazione del bene ATTO 07/09/2023

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** attiva, stipulata il 26/09/2011 a firma di NOTAIO VARIALE ai nn. 76300 di repertorio, registrata il 26/09/2011 a FERMO ai nn. 11593, iscritta il 27/09/2011 a FERMO ai nn. 7505/1482, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO.

Importo ipoteca: 110.670,01.

Importo capitale: 221.350,00.

Durata ipoteca: 45 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/04/2015 a FERMO ai nn. 2329/346, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARAGNZIA.

Importo ipoteca: 120.322,91.

Importo capitale: 121.000,00.

Derivante da decreto ingiuntivo n 7625 del 31/03/2014 tribunale di Roma

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/10/2023 a FERMO ai nn. 6909/1101, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia.

Importo ipoteca: 11.781,37.

Importo capitale: 15.000,00.

Derivante da decreto ingiuntivo tribunale di Roma 26/10/2014

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/03/2017 a FERMO ai nn. 2293/306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da condanna sentenza del 06/10/2016.

Importo ipoteca: 11.810,00.

Importo capitale: 155.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/01/2019 a FERMO ai nn. 504/399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nascente da pignoramento 2296 del 10/12/2018

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

INTERVENTO AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPOSTE E TASSE.

-che odierna l'istante va creditrice nei confronti del contribuente di cui sopra per la somma di € 540.071,92 oltre gli interessi nella misura di legge;

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 INTERA, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 05/07/2011), con atto stipulato il 05/07/2011 a firma di Notaio Variale ai nn. 76100/11480 di repertorio, trascritto il 07/07/2011 a FERMO ai nn. 5522/3391.

VENDITORE COOPERATIVA ECONOMICA ALIMENTARE SOC ARL P.IVA 00111640447

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA EDILIZIA lavori manutenzione straordinaria **N. prot 2937 del 31/03/2010 scia**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 31/03/2010 con il n. 2973 di protocollo, agibilità del 17/07/2010 con il n. 5803 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ci sono difformità riguardo la chiusura di porte e vetrate laterali dall' interno attraverso l'arredamento , lievi differenze di quote delle dimensioni interne, difformità area scala e bagni posizionati al piano sottostante

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica urbanistica scia

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

Costi di regolarizzazione:

- scia edilizia: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg



stato autorizzato da regolarizzare zona scala e bagni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne divisorii, realizzazione spazio ufficio , con pareti cartongesso , eliminazione differenze di quota su pavimento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo docfa

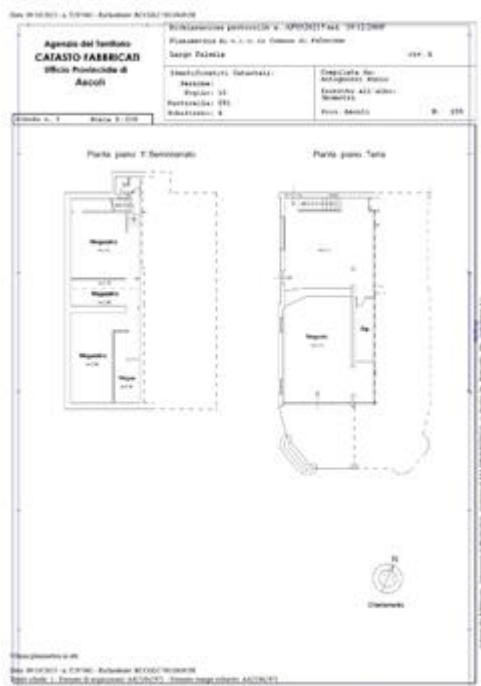
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- docfa e planimetrie: €450,00
- spese catasto: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile



stato autorizzato da regolarizzare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FALERONE LARGO FALERIA 6, FRAZIONE LOCALITÀ PIANE, QUARTIERE RESIDENZIALE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FALERONE LARGO FALERIA 6, frazione località Piane, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **169,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato con più unità immobiliari . Edificio a pianta rettangolare costruito due livelli piano terra e piano seminterrato. Struttura in muratura e c.a . Destinazione commerciale (attualmente vi è ubicata agenzia scommesse) unico ambiente disposto al piano terra, e locale ripostiglio e servizi igienici al piano seminterrato accessibile con scala lato sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 0, scala 0, ha un'altezza interna di 3.10 al piano terra 2.40 al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 291 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 145 mq, rendita 2.433,80 Euro, indirizzo catastale: largo faleria 6, piano: t -s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARCHEGGI PUBBLICI AL NORD, ALTRA DITTA IN ADERENZA , A SUD
AREA DI MANOVRA
EDIFICIO COMMERCIALE DISPOSTO AL PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO
COLLEGATO DA SCALA INTERNA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 0.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Montegiorgio, Fermo,). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea ubicazione nel contesto



vista generale

SERVIZI

centro sportivo
negozi al dettaglio
supermercato



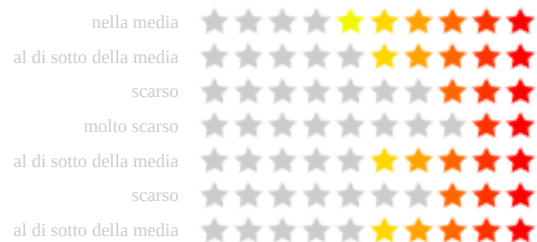
COLLEGAMENTI

autobus distante 20 MT



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale con finiture economiche ;

-piano terra pavimenti in gres pareti tinteggiate , controsoffitti in cartongesso e materiale polistirolo su apposita struttura,in acciaio, accesso anche a coloro che hanno disabilità

-piano seminterrato avente stessa destinazione utilizzato come deposito finiture economiche . Accesso da scala posta sul lato sud del piano terra

Delle Componenti Edilizie:

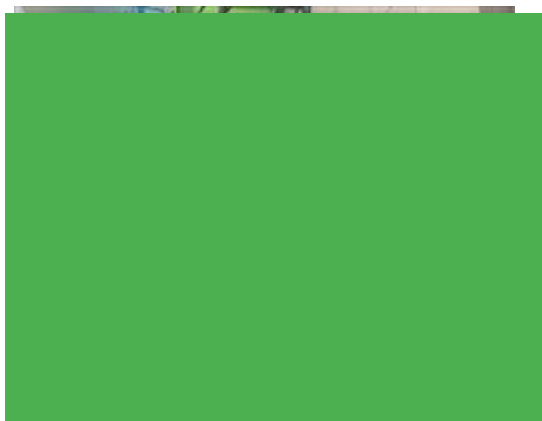
pareti esterne: costruite in mattoni e intonaco con coibentazione in nessuna



Degli Impianti:

condizionamento: split con alimentazione a energia



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale negozio al piano terra	122,00	x	100 %	=	122,00
portico	20,00	x	35 %	=	7,00
locale al piano seminterrato collegato al piano terra costituente un'unica unit� immobiliare ma avente diverse potenzialit� e caratteristiche	102,00	x	40 %	=	40,80
Totale:	244,00				169,80

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/05/2023

Fonte di informazione: agenzia

Descrizione: negozio piano terra mq 80

Indirizzo: via resistenza

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 952,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 68.000,00 pari a 809,52 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: privato

Descrizione: negozio piano terra

Indirizzo: largo ferrer

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 680,85 Euro/mq

Distanza: 600.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: agenzia

Descrizione: negozio piano terra e magazzino piano sottostante

Indirizzo: via faleriense

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 90

Prezzo richiesto: 127.000,00 pari a 793,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 120.650,00 pari a 754,06 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	68.000,00	32.000,00	120.650,00
Consistenza	169,80	84,00	47,00	160,00
Data [mesi]	0	6,00	4,00	4,00
Prezzo unitario	-	952,38	680,85	793,75

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	680,85	680,85	680,85

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	--	---------------	---------------	---------------

Prezzo	68.000,00	32.000,00	120.650,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	58.417,02	83.608,51	6.672,34
Prezzo corretto	126.417,02	115.608,51	127.322,34

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **123.115,96**

Divergenza: 9,20% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,80 x 725,06 = **123.115,96**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
servizi igienici da rivedere	-6.155,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.960,16**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.960,16**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER COMPARAZIONE CON BENI SIMILARI NELLA ZONA DI APPARTENENZA.

Comune di Falerone (FM) localita Piane , centro abitato sviluppato A NORD E SUD della strada provinciale Faleriense che collega la costa adriatica ai monti sibllini lungo la valle del Tenna

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FALERONE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	169,80	0,00	116.960,16	116.960,16
				116.960,16 €	116.960,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.960,16**

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: **€. 113.960,16**

data 14/11/2023

il tecnico incaricato
Paride Zallocco