



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 249/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
A.P.LAV. DI LUCIDI REMO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Got Dott. Domizia Perrone

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2023

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](mailto:luigi87.belleggia@yahoo.it)  
PEC: [luigi.belleggia@geopec.it](mailto:luigi.belleggia@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 249/2012

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **laboratorio artigianale** a ALTIDONA Via Apurtina 16, della superficie commerciale di **539,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 89 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 196 mq, rendita 435,27 Euro, indirizzo catastale: Via Apurtina , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/10/2001 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede FERMO (AP) Repertorio n. 348 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 2835 registrato in data 11/10/2001 - VENDITA FORZATA Voltura n. 167136.1/20  
Coerenze: part. 70: corte comune; part. 11: corte comune (strada privata); part. 558 strada privata: Bocci Andrea, Fabiola, Lorenzo, Valdivio; piano primo sub 1: Pazzi Giuliana, Ciucani Antonio Luciano
- foglio 10 particella 114 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 306 mq, rendita 761,72 Euro, indirizzo catastale: Via Apurtina , piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 12/03/1999 Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSS Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. 117789 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2965.1/1999 in atti dal 07/05/1999  
Coerenze: part. 519: Comune di Altidona; part. 14: Basili Ester, Massetti Liana, Pedonesi Andrea, Ricci Barbara; part. 70: corte comune; part. 11: corte comune (strada privata); part. 558 strada privata: Bocci Andrea, Fabiola, Lorenzo, Valdivio; part. 601: strada privata- corte comune Condominiale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>539,00 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>€. 301.730,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 301.730,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. Atto tra vivi- Costituzione di fondo patrimoniale (restizione di beni) stipulato in data 25/03/1994 dal Dott. Danielli Mario RP 56639 del 25/03/1994 trascrizione del 29/03/1994 RP 1368 Rg 1808

2. Atto Giudiziario- Giudice dell'Esecuzione Imm. del Tribunale di Fermo - Decreto di Trasferimento immobili RP. 5104 RG 7436 n. rep. 348/2001

3. Atto Giudiziario- Giudice dell'Esecuzione Imm. del Tribunale di Fermo- Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni - RP 1043 RG 6844 n. rep. 348/2001 Valore degli immobili liberati € 33.000,00

4. Atto Giudiziario- Giudice dell'Esecuzione Imm. del Tribunale di Fermo- Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni - RP 1044 RG 6845 n. rep. 348/2001 Valore degli immobili liberati € 50.000,00

5. Atto Giudiziario- Giudice dell'Esecuzione Imm. del Tribunale di Fermo- Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni - RP 1045 RG 6846 n. rep. 348/2001 Valore degli immobili liberati € 33.000,00

6. Atto Giudiziario- Giudice dell'Esecuzione Imm. del Tribunale di Fermo- Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni - RP 1046 RG 6847 n. rep. 348/2001 Valore degli immobili liberati € 33.000,00 a favore:

7. Atto Giudiziario- Giudice dell'Esecuzione Imm. del Tribunale di Fermo- Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni - RP 1047 RG 6848 Valore degli immobili liberati € 33.000,00

8. Atto Giudiziario- Giudice dell'Esecuzione Imm. del Tribunale di Fermo- Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni - RP 1048 RG 6849 n. rep. 348/2001

**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 04/08/2005 a firma di Dott. Farina Albino ai nn. n. rep. 90689/9821 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 260.000,00.

Durata ipoteca: 10 .

Registro generale n. 7211 Registro particolare n. 1730

ipoteca **legale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: Totale € 55.740,04.

Importo capitale: € 27.870,02.

Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1939

ipoteca **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: € 40.000,00.

Importo capitale: € 20.000,00.

Durata ipoteca: 2.

Registro generale n. 9670 Registro particolare n. 2129

ipoteca **legale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 932.183,18.

Importo capitale: € 466.091,59.

Registro generale n. 4887 Registro particolare n. 755

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare.

Registro generale n. 1099 Registro particolare n. 744

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 4746 Registro particolare n. 3353

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, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/2001), con atto stipulato il 08/12/1971 a firma di Dott. Cicconi ai nn. Rep. 87308 di repertorio, registrato il 20/12/1971 a Fermo ai nn. 3014.

Voltura n. 647.1/1972 in atti dal 13.05.1997

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 906, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento del laboratorio di tintoria e casa di civile abitazione.

Durante la ricerca degli atti è stata reperita solamente la concessione senza elaborati tecnici progettuali

Licenza edilizia N. 897, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un laboratorio artigiano e cabina elettrica

Licenza edilizia N. 7/72, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento tintoria esistente.

Sono stati reperiti elaborati progettuali con i quesiti d'istruttoria relativi alla richiesta ma non è stato trovato l'atto di rilascio della concessione.

Concessione edilizia N. 121, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione di impianto depurazione acque reflue derivanti le lavorazione della Tintoria

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, la situazione è stata esposta al giudice ed all'avvocato nell'udienza del 28.03.2023 pertanto come specificato in tale sede le operazioni di stima sono limitate agli immobili FGL 10 part 89 sub 2 e FGL 10 part 114 sub 1.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, terrazzo (stenditoio) superficie chiusa, terrazza coperta chiusa con vetrate laterali, lato sud struttura metallica di copertura, struttura metallica con telo di copertura all'ingresso.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria per la diversa suddivisione degli spazi interni: €1.000,00
- Pratica edilizia in sanatoria per aumento di volume: €3.500,00

L'aumento di volume ( terrazza coperta e stenditoio) potrebbe essere sanato qualora il lotto ha ancora capacità edificatoria

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa suddivisione interna

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per la variazione catastale : €1.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ALTIDONA VIA APURTINA 16

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a ALTIDONA Via Apurtina 16, della superficie commerciale di **539,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 89 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 196 mq, rendita 435,27 Euro, indirizzo catastale: Via Apurtina , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/10/2001 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede FERMO (AP) Repertorio n. 348 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 2835 registrato in data 11/10/2001 - VENDITA FORZATA Voltura n. 167136.1/20  
Coerenze: part. 70: corte comune; part. 11: corte comune (strada privata); part. 558 strada privata: Bocci Andrea, Fabiola, Lorenzo, Valdivio; piano primo sub 1: Pazzi Giuliana, Ciucani Antonio Luciano
- foglio 10 particella 114 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 306 mq, rendita 761,72 Euro, indirizzo catastale: Via Apurtina , piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 12/03/1999 Pubblico ufficiale DOT. ALFONSO ROSS Sede PORTO SANTELPIDIO (AP) Repertorio n. 117789 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2965.1/1999 in atti dal 07/05/1999  
Coerenze: part. 519: Comune di Altidona; part. 14: Basili Ester, Massetti Liana, Pedonesi Andrea, Ricci Barbara; part. 70: corte comune; part. 11: corte comune (strada privata); part.

558 strada privata: Bocci Andrea, Fabiola, Lorenzo, Valdivio; part. 601: strada privata- corte comune Condominiale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1 km
- ferrovia distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in questione si sviluppa principalmente sul piano terra con una porzione al piano seminterrato. I collegamenti verticali sono permessi direttamente attraverso una scala in ferro. Inoltre vi è anche la possibilità di accedervi da via pubblica. L'ingresso principale è però posto su via Apurtina. Le pareti esterne non sono intonacate e mostrano la muratura di cui è composto. Ha copertura piana dalla quale attualmente provengono infiltrazioni (vedi foto allegate). La struttura portante è composta da muratura e cemento armato mentre i solaio in laterocemento

L'immobile nato ed utilizzato come lavanderia industriale ora in disuso da diverso tempo ed in stato di degrado, si suddivide internamente zona smistamento, asciugatoio, tintoria, deposito, ufficio, servizi igienici ed al piano seminterrato vi è il locale caldaie.

Sulla corte del fabbricato insiste una cabina elettrica che veniva utilizzata per la fornitura dell'energia ai macchinari.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: vetro singolo realizzati in ferro



*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi svizzeri , il rivestimento è realizzato in non presente

scarso 

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

scarso 

*strutture verticali:* costruite in muratura

mediocre 

*copertura:* piana costruita in laterocemento

molto scarso 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio al Piano Terra e Piano S1	539,00	x	100 %	=	539,00
<b>Totale:</b>	<b>539,00</b>				<b>539,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 539,00 x 950,00 = **512.050,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Cattivo stato di manutenzione	-204.820,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 307.230,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 307.230,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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, 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.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	539,00	0,00	307.230,00	307.230,00
				<b>307.230,00 €</b>	<b>307.230,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 301.730,00**

**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 insolte 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: **€. 301.730,00**

data 12/09/2023

il tecnico incaricato  
Luigi Belleggia



**GEOM. LUIGI BELLEGGIA**

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE - RILIEVI TOPOGRAFICI  
PROGETTAZIONE 2D E 3D - PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI  
Piazzale Kennedy 1 - Fermo  
☎ 333 7558056    ✉ luigi87.belleggia@yahoo.it  
☎ 0734 073525    @ luigi.belleggia@geopec.it

**ILL.MO**

**G.E. Dott.ssa Milena Palmisano**

**OGGETTO: nota peritale integrativa**

Io sottoscritto geom. *Luigi Belleggia*, in qualità di CTU incaricato come richiesto specifica che gli immobili si trovano descritti al foglio **catastale n. 10 particelle 89 e 114** come appunto la documentazione allegata e depositata nel fascicolo comprova, mentre l'indicazione del foglio 13 in relazione è un refuso derivante forse per un errore di battitura che probabilmente viene influenzato da relazione notarile depositata, ma la stessa nel corso delle verifiche notarile, fa riferimento agli stessi identificativi (particella e subalterni) ma di foglio diverso e precisamente il 10.

Distinti saluti.

Fermo li 04/11/2025

Il CTU

Geom. Luigi Belleggia

