



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milane Palmisano

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

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 81/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a MONTEGRANARO via Elpidiense Sud (Sub 13 e 28) ; via Vittorio Alfieri (sub 25), della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le porzioni oggetto della presente perizia fanno parte di un immobile costruito nei primi anni settanta, con struttura in cemento armato, che si eleva per quattro piani fuori terra e due piani sottostrada. L'immobile è ubicato su un versante Est-Ovest, con strade comunale su tre lati, che consentono l'accesso ai vari livelli. Al piano Terra si accede dalla via Elpidiense Sud, al piano S2 si accede dalla via Vittorio Alfieri, e al PS1 dalla traversa che unisce le due strade. L'immobile ha una destinazione mista, data dallo stato di fatto, il piano terra è ad uso commerciale, i piani superiori sono ad uso abitativo, mentre i piani sottostrada sono ad uso laboratorio artigianale e ad uffici. Esternamente il fabbricato è rifinito con muratura a faccia a vista alternata con tratti di parete rifinita con intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 31 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 625,40 Euro, indirizzo catastale: via Elpidiense Sud civ. 34, piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 5/11/1982 prot. 5583

Coerenze: Confina ad Ovest con la via Vittorio Alfieri, a Nord con i sub 23 e 24, altre proprietà, ad Est con terrapieno, e a Sud con la part. 783, altra proprietà

Si precisa che l'unità immobiliare ha accesso da via Vittorio Alfieri e non da via Elpidiense Sud. L'unità sub 25 si trova al Piano terra da via Alfieri, mentre risulta al P. S2 da via Elpidiense.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1971.

B ufficio a MONTEGRANARO via Elpidiense Sud (Sub 13 e 28) ; via Vittorio Alfieri (sub 25), della superficie commerciale di **400,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le porzioni oggetto della presente perizia fanno parte di un immobile costruito nei primi anni settanta, con struttura in cemento armato, che si eleva per quattro piani fuori terra e due piani sottostrada. L'immobile è ubicato su un versante Est-Ovest, con strade comunale su tre lati, che consentono l'accesso ai vari livelli. Al piano Terra si accede dalla via Elpidiense Sud, al piano S2 si accede dalla via Vittorio Alfieri, e al PS1 dalla traversa che unisce le due strade. L'immobile ha una destinazione mista, data dallo stato di fatto, il piano terra è ad uso commerciale, i piani superiori sono ad uso abitativo, mentre i piani sottostrada sono ad uso laboratorio artigianale e ad uffici. Esternamente il fabbricato è rifinito con muratura a faccia a vista alternata con tratti di parete rifinita con intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - PS1, ha un'altezza interna di PT = 4,50 m - PS1 = 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 31 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 18



vani, rendita 4.229,78 Euro, indirizzo catastale: Via Elpidiense Sud civ. 34, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per frazionamento del 07/08/1996 prot. 3214.2/96 , inizialmente costituita con scheda prot. 5586 del 5/11/1986

Coerenze: La porzione del PT confina ad Est con strada pubblica, a Nord e Ovest con il sub 31, altra proprietà a Sud con il sub 30, altra proprietà; La porzione del PS1, confina a Nord con il sub 27, altra proprietà, ad Est e a Sud con terrapieno, ad Ovest con via pubblica.

- foglio 19 particella 1058 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Elpidiense Sud , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/05/1995 prot.. A00265/1995 .

Coerenze: Confina ad Est con via pubblica, ad Ovest con il sub 28 stessa proprietà, a Nord e Sud con altre proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1971.

C **box singolo** a MONTEGRANARO via Elpidiense Sud (Sub 13 e 28) ; via Vittorio Alfieri (sub 25), della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le porzioni oggetto della presente perizia fanno parte di un immobile costruito nei primi anni settanta, con struttura in cemento armato, che si eleva per quattro piani fuori terra e due piani sottostrada. L'immobile è ubicato su un versante Est-Ovest, con strade comunale su tre lati, che consentono l'accesso ai vari livelli. Al piano Terra si accede dalla via Elpidiense Sud, al piano S2 si accede dalla via Vittorio Alfieri, e al PS1 dalla traversa che unisce le due strade. L'immobile ha una destinazione mista, data dallo stato di fatto, il piano terra è ad uso commerciale, i piani superiori sono ad uso abitativo, mentre i piani sottostrada sono ad uso laboratorio artigianale e ad uffici. Esternamente il fabbricato è rifinito con muratura a faccia a vista alternata con tratti di parete rifinita con intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 31 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: via Elpidiense Sud civ. 34, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 5/11/1982 prot. 5584
- Coerenze: Confina a Nord con strada pubblica, a Sud con il sub 27 altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	647,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 419.061,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 419.000,00
Data della valutazione:	23/09/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo indeterminato, stipulato il 13/04/2017, registrato il 14/06/2023 a Fermo (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di titolo gratuito. Trattasi di contratto di comodato ad uso gratuito, stipulato con la ditta "Centanni Lavorazioni Pellami" srl, in data 13/04/2017 ma registrato presso l'Agenzia delle Entrate solo in data 14/06/2023.

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 **legale**, stipulata il 10/04/2006 a firma di ANCONA TRIBUTI S.P.A. ai nn. 5290/2006 di repertorio, iscritta il 14/04/2006 a Fermo ai nn. 815/3577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 185.684,48.

Importo capitale: 92.842,24

ipoteca **legale**, stipulata il 27/10/2006 a firma di ANCONA TRIBUTI S.P.A. ai nn. 5290/2006 di repertorio, iscritta il 30/10/2006 a Fermo ai nn. 2404/11027, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 1.429.316,48.

Importo capitale: 714.658,24

ipoteca **legale**, stipulata il 10/01/2008 a firma di EQUITALIA MARCHE UNO SPA ai nn. 5290/2008 di repertorio, iscritta il 16/01/2008 a Fermo ai nn. 78/546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 410.961,88.

Importo capitale: 205.480,94

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/01/1999 a firma di ATTO NOTAIO MOSCETTA ai nn. 53544/4888 di repertorio, iscritta il 12/11/2018 a Fermo ai nn. 1252/8714, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 154.937,07.



Importo capitale: 77.468,53.

La formalità è riferita solamente a L'Ipoteca interessa solo le unità immobiliari individuate al Folgio 19 part. 31 sub 25 e sub 28.

Trattasi di ipoteca in rinnovazione a quella stipulata con atto dle Notaio Moschetta in data 21/01/1999, trascritta il 25/01/1999 ai numeri 77/585 .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2022 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1163/2022 di repertorio, trascritta il 25/07/2022 a Fermo ai nn. 4856/6540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: condominio non costituito. Le unità immobiliari hanno ingressi indipendenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/1998), con atto stipulato il 27/11/1998 a firma di Notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 52646/4791 di repertorio, trascritto il 09/12/1998 a Fermo ai nn. 5462/7887.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà del sig. Centanni Lorenzo

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1977 fino al 27/11/1998), con atto stipulato il 01/08/1977 a firma di Notaio Iacopini ai nn. 31286 di repertorio, registrato il 18/08/1977 a Fermo ai nn. Vol 32 n. 2179.

Il titolo è riferito solamente a riferito ai diritti di 2/4 dell'intero immobile ceduti dal sig. Murani Urano..

I sig.ri Tarfufoli e Giordani erano già proprietari per i diritti di 1/4 cadauno e il sig. Murani per i restanti diritti di 2/4, a far data dal 31/10/1970 per acquisto da Opera Pia Ospedale Civile di Montegranaro

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **67/70** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato Urbano, rilasciata il 29/04/1970, agibilità del 18/03/1981 con il n. 67/70 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piani Seminterrato 1 - terra -primo - secondo e terzo.

Agibilità riferita ai Piani Seminterrato 1 - terra -primo - secondo e terzo , con decorenza a partire dal 8/06/1978

SANATORIA DI OPER EDILIZIE ABUSIVE , ai sensi della Legge 47/85 N. **833/29** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Aumento di superficie del Pino 1à sottostrada, aumento di superfici edel Piano Terra, difformità prospettiche del Piano Terra, aumento di superficie del Piano Attico., rilasciata il 29/05/1989

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche alla suddivisione interna e alle aperture esterne (normativa di riferimento: Leggi Urbanistiche e Regolamento Edilizio)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri e sanzioni amministrative: €.2.064,00
- spese tecniche per SCIA in sanatoria : €.2.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alle unità immobiliari individuate con i sub 25 e 28

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei divisori interni e delle aperture

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione catastale : €.1.200,00
- diritti catastali: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alle unità immobiliari individuate con i sub 25 e 28.

Inoltre si segnala che l'unità immobiliare individuata con il sub 25, descritta giustamente in catasto come sita al Piano Terra con ingressi da via Alfieri, corrisponde al Piano Sottostrada 2 da via Elpidiense Sud.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



(normativa di riferimento: PRG)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTEGRANARO VIA ELPIDIENSE SUD (SUB 13 E 28) ; VIA VITTORIO
ALFIERI (SUB 25)

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MONTEGRANARO via Elpidiense Sud (Sub 13 e 28) ; via Vittorio Alfieri (sub 25), della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le porzioni oggetto della presente perizia fanno parte di un immobile costruito nei primi anni settanta, con struttura in cemento armato, che si eleva per quattro piani fuori terra e due piani sottostrada. L'immobile è ubicato su un versante Est-Ovest, con strade comunale su tre lati, che consentono l'accesso ai vari livelli. Al piano Terra si accede dalla via Elpidiense Sud, al piano S2 si accede dalla via Vittorio Alfieri, e al PS1 dalla traversa che unisce le due strade. L'immobile ha una destinazione mista, data dallo stato di fatto, il piano terra è ad uso commerciale, i piani superiori sono ad uso abitativo, mentre i piani sottostrada sono ad uso laboratorio artigianale e ad uffici. Esternamente il fabbricato è rifinito con muratura a faccia a vista alternata con tratti di parete rifinita con intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 31 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 625,40 Euro, indirizzo catastale: via Elpidiense Sud civ. 34, piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 5/11/1982 prot. 5583

Coerenze: Confina ad Ovest con la via Vittorio Alfieri, a Nord con i sub 23 e 24, altre proprietà, ad Est con terrapieno, e a Sud con la part. 783, altra proprietà

Si precisa che l'unità immobiliare ha accesso da via Vittorio Alfieri e non da via Elpidiense Sud. L'unità sub 25 si trova al Piano terra da via Alfieri, mentre risulta al P. S2 da via Elpidiense.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

campo da calcio
negozi al dettaglio
ospedale
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km
ferrovia distante 10 km
superstrada distante 6 km
autobus distante linee locali



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo A è costituito da un locale ad uso laboratorio sito al Piano S2 dell'immobile, ma di fatto Piano Terra dalla via Vittorio Alfieri. L'accesso al locale avviene dalla via Alfieri.

Il laboratorio è costituito da un ampio locale con numero tre accessi carrabili. Le pareti Est e Sud sono controterra. La pavimentazione è realizzata con battuto di cemento al quarzo.

All'interno del locale vi è realizzato un piccolo wc . Gli impianti sono collegati con le restanti unità immobiliari della stessa proprietà.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portoni ingresso realizzati in alluminio



pavimentazione interna: realizzata in massetto al
quarzo

nella media



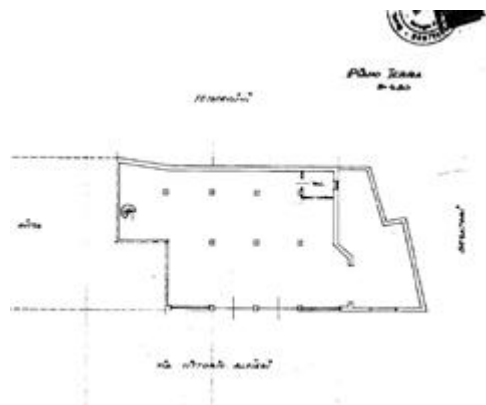
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	230,00	x	100 %	=	230,00
Totale:	230,00				230,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/12/2021

Fonte di informazione: portale raccolta dati immobiliari

Descrizione: appartamento con box auto

Indirizzo: via Michelangelo Bonarroti civ. 8

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 703,88 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2001

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: appartamento con box auto

Indirizzo: via Elpidiense Sud civ. 89

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.220,93 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/06/2000



Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: via Zaccagnini civ. 154

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

esperto del settore (28/08/2024)

Domanda: sono presenti poche richieste di locali ad uso laboratorio nei centri abitati

Offerta: Ci sono diverse offerte

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-18 mesi

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 800,00

OMI dell'agenzia delle entrate (31/12/2023)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 810,00

Note: Zona D1, perimetro esterno del capoluogo, zona di espansione - destinazione produttiva

SVILUPPO VALUTAZIONE:

locale ad uso laboratorio = (11,20x18,00) + (3,60x6,00) + (7,80x1,00) = mq 230,00 x €/mq 700,00 =
€ 161.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	230,00	x	700,00	=	161.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 161.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 161.000,00
---	----------------------

**BENI IN MONTEGRANARO VIA ELPIDIENSE SUD (SUB 13 E 28) ; VIA VITTORIO
ALFIERI (SUB 25)**

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a MONTEGRANARO via Elpidiense Sud (Sub 13 e 28) ; via Vittorio Alfieri (sub 25), della superficie commerciale di **400,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le porzioni oggetto della presente perizia fanno parte di un immobile costruito nei primi anni settanta, con struttura in cemento armato, che si eleva per quattro piani fuori terra e due piani sottostrada. L'immobile è ubicato su un versante Est-Ovest, con strade comunale su tre lati, che consentono l'accesso ai vari livelli. Al piano Terra si accede dalla via Elpidiense Sud, al piano S2 si



accede dalla via Vittorio Alfieri, e al PS1 dalla traversa che unisce le due strade. L'immobile ha una destinazione mista, data dallo stato di fatto, il piano terra è ad uso commerciale, i piani superiori sono ad uso abitativo, mentre i piani sottostrada sono ad uso laboratorio artigianale e ad uffici. Esternamente il fabbricato è rifinito con muratura a faccia a vista alternata con tratti di parete rifinita con intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - PS1, ha un'altezza interna di PT = 4,50 m - PS1 = 2,95 m .Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 31 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 18 vani, rendita 4.229,78 Euro, indirizzo catastale: Via Elpidiense Sud civ. 34, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per frazionamento del 07/08/1996 prot. 3214.2/96 , inizialmente costituita con scheda prot. 5586 del 5/11/1986
Coerenze: La porzione del PT confina ad Est con strada pubblica, a Nord e Ovest con il sub 31, altra proprietà a Sud con il sub 30, altra proprietà; La porzione del PS1, confina a Nord con il sub 27, altra proprietà, ad Est e a Sud con terrapieno, ad Ovest con via pubblica.
- foglio 19 particella 1058 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Elpidiense Sud , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/05/1995 prot.. A00265/1995 .
Coerenze: Confina ad Est con via pubblica, ad Ovest con il sub 28 stessa proprietà, a Nord e Sud con altre proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Il presente corpo è costituito da un locale sito al Piano S1 con una porzione al PT, individuato in catasto con il sub 28 della part. 31, con annessa una corte esclusiva, individuata in catasto con la part 1058 sub 2. L'immobile ha ingresso esterno solo al piano terra e da questo con una scala a chiocciola si accede al PS1, che allo stato attuale risulta privo di accesso diretto dall'esterno. La porzione al piano terra ha delle buone rifiniture interne, con pavimentazione in ceramica e pareti tinteggiate. Il PS1 ha una pavimentazione mista parte in ceramica e parte con battuto di cemento. Il PS1 pur avendo destinazione come uffici, di fatto viene utilizzato come esposizione, sala mensa, e per la restante parte come magazzino. Tutta la porzione del piano S1 è priva di un accesso diretto dall'esterno. Attualmente viene utilizzato come unico corpo con la porzione sub 27, di altra proprietà. La porzione è anche collegata con il piano sottostante con una scala di servizio molto piccola. Si segnala la presenza di alcune infiltrazioni di acqua sul soffitto e pareti del piano S1.

Ai fini di una maggiore utilizzazione e commerciabilità dell'immobile si rende necessario effettuare un collegamneto diretto con il piano sottostante , PS2, e dalla via Alfieri, attraverso la formazine di una scala interna e/o un montacarichi.



scala collegamento PT con PS1

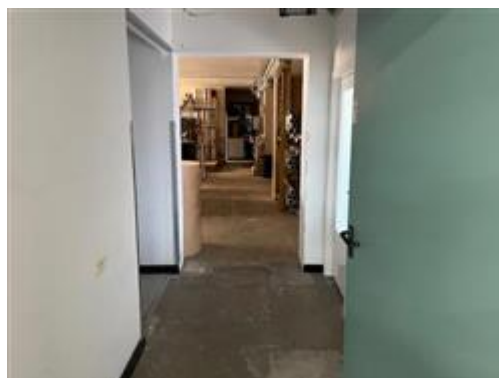


ingresso al PT





locali al PS1



locale al PS1



locali al PS1



locali al PS1

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione sita al Piano Terra	51,50	x	100 %	=	51,50
locali siti al PS1	470,00	x	70 %	=	329,00
corte esterna ad uso esclusivo, part. 1058 sub 2.	50,00	x	10 %	=	5,00
balcone	29,60	x	50 %	=	14,80
Totale:	601,10				400,30





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2021

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: appartamento con box auto

Indirizzo: via Elpidiense Sud civ. 99

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.220,93 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/06/2020

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: via Zaccagnini civ. 154

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

esperto del settore (30/08/2024)



Domanda: scarse richieste di locali ad uso ufficio.

Offerta: poche offerte di locali ad uso ufficio e/o commerciali

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18-24 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: per la tipologia di immobile, di grande dimensione ma privo di accesso diretto dalla strada, non ci sono richieste OMI (31/12/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Zona B1 centro storico e dintorni

SVILUPPO VALUTAZIONE:

locale PT = $10,30 \times 5,00 = \text{mq } 51,50$

corte esterna = $10,00 \times 5,00 = \text{mq } 50,00$

Locale PS1 = $(14,50 \times 17,30) + (3,60 \times 1,00) + (17,60 \times 12,30) + (1,20 \times 2,40) - (3,60 \times 1,10) = \text{mq } 470,00$

balcone = $29,60 \times 1,00 = \text{mq } 29,60$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $400,30 \times 750,00 = 300.225,00$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
formazione di una scala e/o montacarichi interno per agevolare il collegamento diretto con il piano sottostante o esterno dalla via Alfieri.	-30.000,00
costo per intervento di manutenzione per infiltrazioni di acqua e/o umidità.	-20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 250.225,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 250.225,00**

BENI IN MONTEGRANARO VIA ELPIDIENSE SUD (SUB 13 E 28) ; VIA VITTORIO ALFIERI (SUB 25)

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a MONTEGRANARO via Elpidiense Sud (Sub 13 e 28) ; via Vittorio Alfieri (sub 25), della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Le porzioni oggetto della presente perizia fanno parte di un immobile costruito nei primi anni settanta, con struttura in cemento armato, che si eleva per quattro piani fuori terra e due piani sottostrada. L'immobile è ubicato su un versante Est-Ovest, con strade comunale su tre lati, che consentono l'accesso ai vari livelli. Al piano Terra si accede dalla via Elpidiense Sud, al piano S2 si accede dalla via Vittorio Alfieri, e al PS1 dalla traversa che unisce le due strade. L'immobile ha una destinazione mista, data dallo stato di fatto, il piano terra è ad uso commerciale, i piani superiori sono ad uso abitativo, mentre i piani sottostrada sono ad uso laboratorio artigianale e ad uffici. Esternamente il fabbricato è rifinito con muratura a faccia a vista alternata con tratti di parete rifinita con intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 31 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: via Elpidiense Sud civ. 34, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 5/11/1982 prot. 5584
Coerenze: Confina a Nord con strada pubblica, a Sud con il sub 27 dltar proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

campo da calcio
negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



ospedale
spazi verde

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km
ferrovia distante 10 km
superstrada distante 6 km
autobus distante linee locali

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente corpo è costituito da un locale ad uso garage sito al Piano S1, individuato in catasto con il sub 13. Il locale ubicato all'angolo del fabbricato, ha ingresso esterno dalla strada comunale di collegamento fra le due vie principali. Non ci sono collegamenti diretti con le restanti porzioni immobiliari, oggetto di valutazione. Il locale è privo di finestre, in quanto due pareti sono controterra ed una aderente ad altra proprietà. Nello stato di fatto il locale viene utilizzato come deposito-magazzino.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: portone ad apertura manuale
realizzato in ferro e vetro
pavimentazione interna: realizzata in battuto di
cemento

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



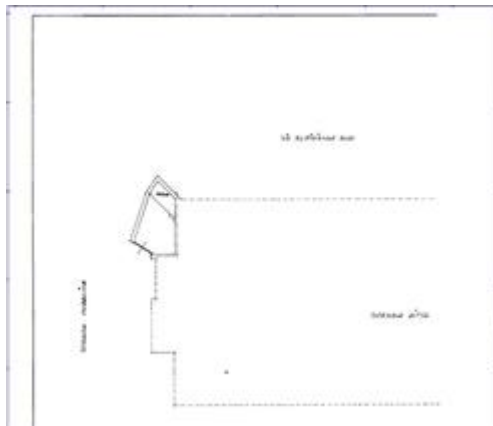
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale ad uso garage	34,00	x	50 %	=	17,00
Totale:	34,00				17,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 800,00 = **13.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene utilizzato il sistema per comparazione con immobili simili commercializzati negli ultimi anni, con i dovuti aggiustamenti e/o correzioni in base alle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari.

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, agenzie: Fermo e Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare provincia di Fermo e Ascoli Piceno, ed inoltre: Portale di raccolta dati immobiliari

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 artigianale	230,00	0,00	161.000,00	161.000,00
B	ufficio	400,30	0,00	250.225,00	250.225,00
C	box singolo	17,00	0,00	13.600,00	13.600,00
				424.825,00 €	424.825,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile in più lotti in quanto il Piano Primo Sottostada non ha un ingresso diretto, ma ad esso si accede o dal piano superiore con una scala a chiocciola, o dal piano inferiore con una scaletta angusta. Attualmente viene utilizzato in continuità con la restante porzione del Piano S1, che risulta essere di altra proprietà. Nella valutazione è stata inserita una spesa per l'afornazione di una scala interna di collegamento del PS1 al piano sottostante.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.764,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 419.061,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 61,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 419.000,00**

data 23/09/2024

il tecnico incaricato
Tiziano Cataldi

