



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

108/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milana Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF: GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio industriale** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Macchiavelli 1918, frazione località Castellano, della superficie commerciale di **317,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona Castellano, quartiere del Comune di Sant'Elpidio a Mare , al quale si arriva dalla S S 16 adriatica. Trattasi di porzione di un fabbricato ad uso industriale composto da due livelli fuori terra . Il bene oggetto di stima è localizzato al piano primo ed ha accesso dalla strada provinciale attraverso un corpo scala. Presenta pareti per la maggior parte vetrate e con copertura curva realizzata in centine in acciai e struttura metallica reticolata con copertura in lamiera a volta circolare . Attualmente è utilizzato come laboratorio industriale per realizzazione calzature e sue componenti infatti al suo interno è presente impiantistica idonea allo svolgimento delle lavorazioni e macchinari specifici. Nell'ingresso sono presenti 2 box ad uso ufficio e ripostiglio in parte con tramezzi in muratura e cartongesso . il vano principale è unico e dotato di doppi servizi igienici, bagno e antibagno. Gli infissi esteni sono in metallo e il pavimento di tipo resina industriale. Esternamente le pareti sono intonacate e il manto di copertura il lamiera grecata metallica. Riscaldamento a termoconvettori con caldaia autonoma. Impianto elettrico di tipo industriale e non sono presenti split per aria condizionata ma solo eliche di ventilazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 330 h media. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 54 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria D/7, classe 2, consistenza 299 mq, rendita 1.320,00 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Macchiavelli 1918, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 16/05/2023
la classe del fabbricato non è riportata nella visura attuale ma è stata ricavata dalla visura storica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	317,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.118,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.000,00
Data della valutazione:	05/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

l'immobile è occupato dalla ditta Marcaccio Antonietta (sorella dell'esecutato) senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 16/12/2020

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu

I dati catastali sono indicati nella certificazione. Ad essa non sono precedentemente state allegate solo le visure catastali,

l'estratto di mappa catastale e le planimetrie catastali . Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobili ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 gli stessi non sono soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e il ctu lo richiede all'ufficio competente del comune di Sant'Elpidio a Mare ed è in attesa dello stesso che allegherà comunque prima dell'udienza fissata per il 04/07/2023

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 22/06/2009 a firma di pubblico ufficiale Vocaturo Cesare ai nn. 8808/2909 di repertorio, iscritta il 24/06/2009 a Fermo ai nn. 5309/1154, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120000,00.

Importo capitale: 60000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Per 1/1 unità negoziale in Sant'Elpidio a Mare foglio 28 part. 54 sub 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/10/2020 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1249 di repertorio, trascritta il 06/11/2020 a Fermo ai nn. 7403/5347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Per 1/1 unità negoziale in Sant'Elpidio a Mare foglio 28 part. 54 sub 30

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
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/1996), con atto stipulato il 16/02/1996 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 80707 di repertorio, trascritto il 15/03/1996 a Fermo ai nn. 1706/1273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/07/1988)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 20/07/1988 fino al 16/02/1996), con atto stipulato il 20/07/1988, registrato il 19/01/1989 a Fermo, trascritto il 22/05/1997 a Fermo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **12649**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso calzaturificio, rilasciata il 20/12/1962.

Costruzione del solo piano terra quindi non riguardante il piano primo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **680**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di maggiore volumetria e sopraelevazione copertura , presentata il 20/03/1986 con il n. 3660 di protocollo, rilasciata il 10/02/1986.

Di seguito intestata agli eredi di Diomedio Oddo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale . Norme tecniche di attuazione ed indici: (art. 37 N.d.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità vani interni servizi igienici , realizzazione box ufficio e ripostiglio e difformità prospettiche

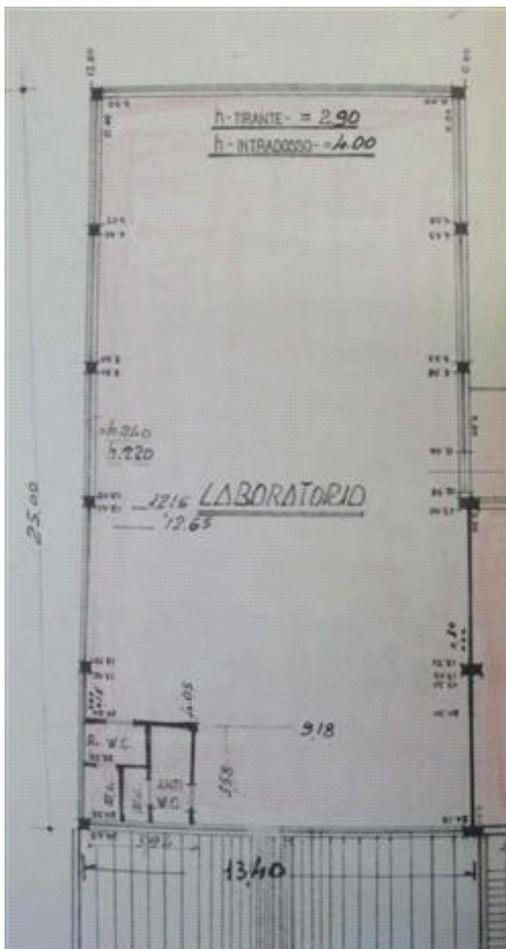
Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

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

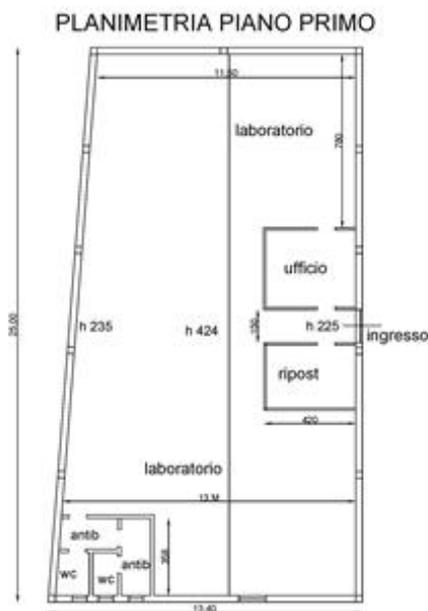
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia scia in sanatoria: €3.000,00
- diritti di segreteria: €60,00
- oblazione difformità interne ed esterne: €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g



sanatoria



stato attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

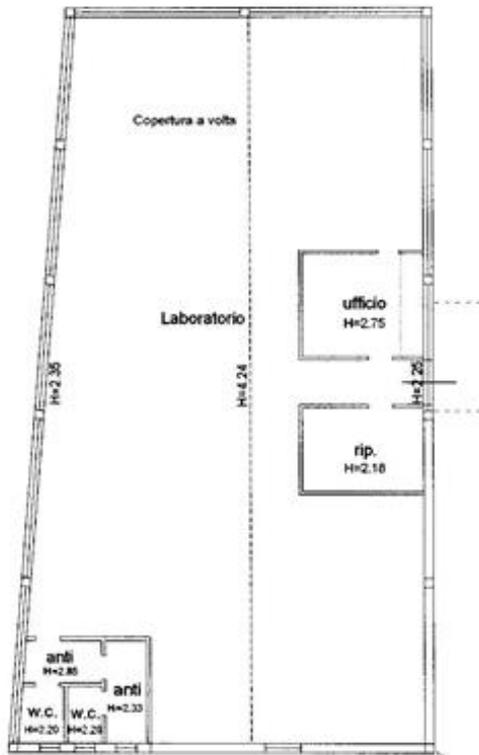
Sono state rilevate le seguenti difformità: conforme per planimetria catastale ma non conforme per la visura catastale in quanto nella stessa non è indicata la classe e la consistenza del bene

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

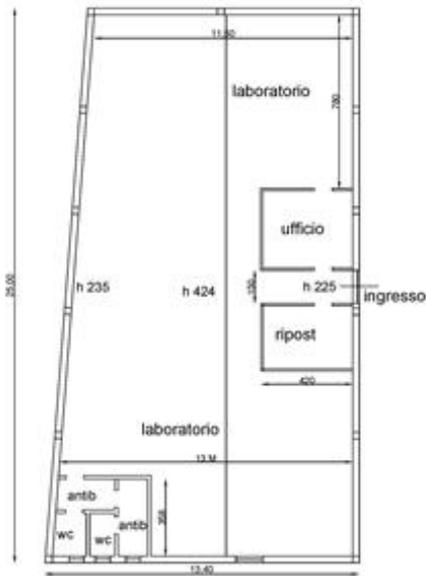
Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €200,00
- oneri: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 g



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



planimetria stato attuale

PIANO PRIMO



planimetria catastale

Visita storica per immobile
 Situazione degli atti informati al 16/05/2023

NUMERO CATASTALE	INDICAZIONE DEL TIPO DI CATASTO	NUMERO CATASTALE	INDICAZIONE DEL TIPO DI CATASTO
1	1000	1	1000
2	1000	2	1000
3	1000	3	1000
4	1000	4	1000
5	1000	5	1000
6	1000	6	1000
7	1000	7	1000
8	1000	8	1000
9	1000	9	1000
10	1000	10	1000

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA MACCHIAVELLI 1918, FRAZIONE LOCALITÀ
CASTELLANO

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio industriale a SANT'ELPIDIO A MARE Via Macchiavelli 1918, frazione località Castellano, della superficie commerciale di **317,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona Castellano, quartiere del Comune di Sant'Elpidio a Mare , al quale si arriva dalla S S 16 adriatica. Trattasi di porzione di un fabbricato ad uso industriale composto da due livelli fuori terra . Il bene oggetto di stima è localizzato al piano primo ed ha accesso dalla strada provinciale attraverso un corpo scala. Presenta pareti per la maggior parte vetrate e con copertura curva realizzata in centine in acciai e struttura metallica reticolata con copertura in lamiera a volta circolare . Attualmente è utilizzato come laboratorio industriale per realizzazione calzature e sue componenti infatti al suo interno è presente impiantistica idonea allo svolgimento delle lavorazioni e macchinari specifici. Nell'ingresso sono presenti 2 box ad uso ufficio e ripostiglio in parte con tramezzi in muratura e cartongesso . il vano principale è unico e dotato di doppi servizi igienici, bagno e antibagno. Gli infissi esteni sono in metallo e il pavimento di tipo resina industriale. Esternamente le pareti sono intonacate e il manto di copertura il lamiera grecata metallica. Riscaldamento a termoconvettori con caldaia autonoma. Impianto elettrico di tipo industriale e non sono presenti split per aria condizionata ma solo eliche di ventilazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 330 h media. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 54 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria D/7, classe 2, consistenza 299 mq, rendita 1.320,00 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Macchiavelli 1918, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 16/05/2023
la classe del fabbricato non è riportata nella visura attuale ma è stata ricavata dalla visura storica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche, Macerata). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale, centri e nuclei storici, vallata fluviale del chienti.

SERVIZI

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km

nella media ★★☆☆☆☆

superstrada distante 5 km

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 8 km

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

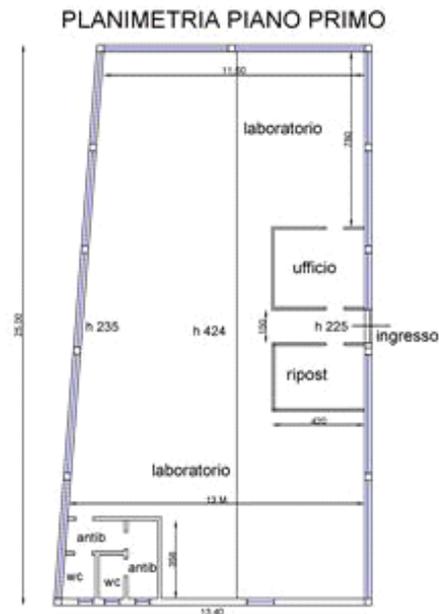
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 industriale	317,50	x	100 %	=	317,50
Totale:	317,50				317,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI OMI LABORATORI secondo semestre 2022 in stato normale di conservazione

MINIMO €600,00 MASSIMO €780,00

MEDIO €690,00

VALORI AL MQ DA INDAGINE SU web in zone limitrofe (380-530-440-450-310-360-320- 500)

datwe le caratteristiche del bene, lo stato di conservazione, la localizzazione non proprio favorevole al mercato, l'andamento del mercato immobiliare relativo alle vendite di laboratori industriali si può stimare un prezzo medio al mq di **€400,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 317,50 x 400,00 = **127.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 127.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 127.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso produttivo aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2022 tenendo poi conto di

fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio industriale	317,50	0,00	127.000,00	127.000,00
				127.000,00 €	127.000,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione:

€ 2.540,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.342,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.118,00
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:	€ 118,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.000,00

data 05/06/2023

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri