



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI YODA SPVS.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO MARMORE'

CF:MRMRR73S28D542T
con studio in FERMO (AP) VIA MOSSA 31
telefono: 0734217146
email: robertomarm@tiscali.it
PEC: roberto.marmore@pecgeometrifm.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a MAGLIANO DI TENNA via G.B. Carducci 5, della superficie commerciale di **2.715,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto della presente perizia, insiste su un lotto della superficie complessiva di mq.3580 ed è costituito da un edificio a destinazione artigianale-commerciale realizzato tra gli anni 2000 ed il 2004 con ampi spazi di parcheggio ed aree di manovra di pertinenza, composto da un piano terra ad uso laboratorio e negozio con sala mostra, un piano sotto-strada ad uso magazzino ed un piano primo ad uso uffici e depositi.

Il fabbricato, attualmente adibito a laboratorio di vernici, magazzino, negozio ed uffici si trova all'interno della zona industriale S.Filippo del Comune di Magliano di Tenna, caratterizzata da edifici commerciali, industriali e laboratori, realizzati prevalentemente negli anni 1990/2000.

L'edificio è costituito da una struttura prevalente in c.a. prefabbricato, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per una infiltrazione di acqua meteorica che interessa il soffitto dei locali spogliatoi e bagni adiacenti al laboratorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 275 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.674,00 Euro, indirizzo catastale: via S.Filippo, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2004 Pratica n. AP0182500 in atti dal 03/12/2004 COSTITUZIONE (n. 6921.1/2004)

Coerenze: Il lotto su cui insiste il fabbricato confina a nord con la particella n.128 di proprietà della ditta ROYAL GROUP SRL, ad est con la particella 255 di proprietà della DUERRE SRL, a sud con la particella n.286 di proprietà della ditta PM FARBEN GROUP SAS DI PALMIERI ANDREA E C. ed a ovest con la particella n.153, porzione della via G.B Carducci (SP61) di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Fermo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.715,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.613.434,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.613.400,00
Data della valutazione:	27/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni con rinnovazione tacita per 6 anni, stipulato il 01/01/2017, con scadenza il 31/12/2022, registrato il 21/02/2017 a Fermo ai nn. 635-serie 3T (cod.id.TQJ17T000635000GG) (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €3.000,00 +iva annui.

L'immobile è occupato dalla 1P Group Srl in forza di un contratto di locazione commerciale stipulato con la società esecutata in data 01/01/2017.

Tale contratto prevede la durata di anni sei ed un canone di euro 3.000,00 annui pari ad euro 250.00 mensili.

Oggetto del presente contratto sono i locali adibiti ad uso commerciale, posti al piano primo della superficie complessiva di mq 110.

Dal sopralluogo si è riscontrato che la 1P Group Srl, esercente attività di rivendita colori e vernici, di fatto occupa l'intero edificio.

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:

servitù: passaggio coattivo, trascritta il 21/08/1999 a Fermo ai nn. Reg.Gen.6280 Reg.Part.4109, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

SERVITU' DI FOGNATURA: IL SIG. ILARI LUIGI ENRICO HA COSTITUITO, A VANTAGGIO DEL TERRENO DISTINTO COL MAPPALE 253 DEL FOGLIO 9 DI MAGLIANO DI TENNA, ED A VANTAGGIO, ALTRES!, DELLA EVENTUALE FUTURA RELATIVA ACCESSIONE, E, COMUNQUE, A SERVIZIO ESCLUSIVO DELLA PROPRIETA DOMINANTE, LA SERVITU DI FOGNATURA A CARICO DI PARTE DELLA SUA PROPRIETA DISTINTA, AL FOGLIO 9 DEL NCT DI MAGLIANO DI TENNA, COI MAPPALI 252, 227, 225, DAESERCITARSI, ESATTAMENTE, MEDIANTE CONDUTTURA DA INTERRARSI, A CURA E SPESE DELLA SOLA PROPRIETA DOMINANTE, AD UNA PROFONDITA NON INFERIORE A ML. 1 (UNO), LUNGO I CONFINI NORD ED EST DEL MAPPALE 252, E LUNGO IL CONFINE EST DEI MAPPALI 225 E 227. SERVITU' DI ACQUEDOTTO. IL MEDESIMO ILARI HA RISERVATO, A VANTAGGIO DI PARTE DELLA SUA PROPRIETA, ED ESATTAMENTE A VANTAGGIO DEL TERRENO RAPPRESENTATO DALMAPPALE 252 DEL FOGLIO 9 DEL NCT DI MAGLIANO DI TENNA, E, COMUNQUE, A SERVIZIO ESCLUSIVO DELLA PROPRIETA DOMINANTE, LA SERVITU DI ACQUEDOTTO AD USO IRRIGUO, DA ESERCITARSI A CARICO DI PARTE DEL DETTO MAPPALE 253, ED ESATTAMENTE MEDIANTE CONDUTTURA DA INTERRARSI, A CURA E SPESE DELLA SOLA PROPRIETA DOMINANTE, AD UNA PROFONDITA NON INFERIORE A ML. 1 (UNO), LUNGO IL CONFINE OVEST DEL QUI VENDUTO MAPPALE 253.

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 01/07/2003 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. Repertorio n.174879/20380 di repertorio, iscritta il 03/07/2003 a Fermo ai nn. Reg.Gen. 5901 Reg.Part.1169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



Importo ipoteca: €750.000,00.

Importo capitale: €500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Magliano di Tenna, alla via S.Filippo, distinta al C.T. al foglio n.9 particella 253 natura terreno di are 35.80

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/04/2008 a firma di Notaio DE SIO VINCENZO MARIA ai nn. Repertorio n.3351/2062 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a Fermo ai nn. Reg.Gen. 4282 Reg.Part.890, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €750.000,00.

Importo capitale: €500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Magliano di Tenna, all'indirizzo G.B.Carducci n.5, distinta al NCEU al foglio n.9 particella 275 natura D7 - fabbricati per esigenze industriali al piano S1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Repertorio n.1843 di repertorio, trascritta il 08/09/2015 a Fermo ai nn. Reg.Gen.5970 Reg.Part.4337, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Magliano di Tenna, alla zona S.Filippo, via G.B.Carducci n.5, distinta al NCEU al foglio n.9 particella 275 natura D7 - fabbricati per esigenze industriali al piano S1T1

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/08/1999), con atto stipulato il 09/08/1999 a firma di Notaio DANIELLI MARIO ai nn. Rep.65991 di repertorio, trascritto il 21/08/1999 a Fermo ai nn. Reg.Gen.6279 Reg.Part.4108

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione n.31 vol.435 dell'Uff. del Registro di Fermo (fino al 09/08/1999), trascritto il 04/03/1963 a Fermo ai nn. Reg.Part.693.

Eredità devoluta in virtù di testamento per notar Danielli registrato a Fermo il 14/04/1964 al Reg.Part. n.1731



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **34/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di stabilimento industriale, presentata il 01/12/2000 con il n. Prot.4832 di protocollo, rilasciata il 03/08/2001 con il n. prot.3125 di protocollo.

Parere Azienda USL n.11 - prot.536 del 12/02/2001 Richiesta parere di conformità VV.FF. di Ascoli P. prot.4478 del 13/04/2001 - Pratica n.10239c prot.4479 del 13/04/2001

Variante alla Concessione edilizia n.34/2000 prot.3125 del 03/08/2001 N. **23/2004 (P.E.2/2004)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di stabilimento industriale, presentata il 20/01/2004 con il n. Prot.223/2004 di protocollo, rilasciata il 09/09/2004 con il n. prot.4440 di protocollo, agibilità del 20/12/2004 con il n. 20/12/2004 di protocollo.

Collaudo opere in c.a. Pratica n.18740 prot.12372 Parere Azienda USL n.11 - prot.1265 del 16/02/2004 Richiesta rilascio agibilità/abitabilità prot.6025 del 20/12/2004

D.I.A. N. **1/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione insegne pubblicitarie, presentata il 14/01/2005 con il n. Prot.132 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**. Diniego prot.gen.2005/132 del 04/07/0225

D.I.A. N. **65/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione insegne pubblicitarie, presentata il 12/11/2005 con il n. Prot.5676/2005 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

D.I.A. N. **43/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione insegne pubblicitarie, presentata il 18/07/2007 con il n. Prot.3014 di protocollo.

Autorizzazione Polizia Municipale del Comune di Magliano di Tenna n.28/2007, Prot. n.2903 Prot.Rif.2663 del 26/06/2007 Autorizzazione Polizia Municipale del Comune di Magliano di Tenna n.29/2007, Prot. n.2904 Prot.Rif.2663 del 26/06/2007 Autorizzazione Polizia Municipale del Comune di Magliano di Tenna n.30/2007, Prot. n.2905 Prot.Rif.2663 del 26/06/2007 Nulla osta dell'Amm.Prov. di Ascoli Piceno n.744576/00

Pratica SUAP n.1186/2017 (proc. online n.1587/2017) del 18/07/2017 - S.C.I.A. N. **4/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento unità immobiliare e mutamento destinazione d'uso, presentata il 18/07/2017 con il n. Prot.SUAP n.1186/2017 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Richiesta di annullamento procedimento inviata dal progettista al SUAP in data 02/02/2018, trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano di Tenna il 02/02/2017 prot.671

Pratica SUAP n.1207/2017 (proc. online n.893/2017) del 20/07/2017 - S.C.I.A. prot.4169 del 20/07/2017 N. **5/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione impianto pubblicitario, presentata il 20/07/2017 con il n. Prot.SUAP n.1207/2017 di protocollo.

-Denuncia ai sensi della LL.RR.Marche 3/11/1984 n.33 e 27/03/1987 n.18; D.P.R. n.380/2001 art 65-93-94 Prot.778748 del 07/08/2017 - Relazione a struttura ultimata e di conformità Prot.1252018 del 15/12/2017 - Certificato di collaudo statico e di conformità Prot.1252045 del 15/12/2017 - Autorizzazione Polizia Municipale del Comune di Magliano di Tenna n.02/2016, Prot. n.4239 Prot.Rif.3464+5331/2014+135/2013 del 25/07/2016 -Autorizzazione Polizia Municipale del Comune di Magliano di Tenna n.03/2016, Prot. n.4656 Prot.Rif.3465+3576+3578+3590+5332/2015+135+4159/2016 del 30/08/2016 -Autorizzazione Polizia Municipale del Comune di Magliano di Tenna n.02/2017, Prot. n.2355 Prot.Rif.6020/2016+1457/2017 del 24/04/2017 -Nulla osta dell'Amm.Prov. di Fermo n.103959/00 prot.29477 del 30/09/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n.18 del 23/05/2016 - Decreto del Presidente della Prov.di Fermo n.21 del 16/02/2018 - Delibera C.C. n.15 del 26/05/2018 - Presa d'atto e approvazione definitiva con Delibera del C.C. n.21 del 14/06/2018 - Pubblicazione BUR n.64 del 26, l'immobile ricade in zona D1 - zone produttive artigianali (art.31 N.T.A.). Norme tecniche



di attuazione ed indici: ART. 31 - ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI - D1 - 1. Le zone produttive artigianali di completamento (D1) sono destinate alla conservazione, all'ampliamento degli impianti produttivi artigianali esistenti o alla realizzazione di nuove attività artigianali, così come classificati nel precedente Art.13, al punto 3.1, con esclusione delle attività industriali. Per gli edifici esistenti non più utilizzati per le attività artigianali é consentito, per una superficie massima del 30% della S.U.L. di ciascun piano, il cambio di destinazione d'uso per le sole attività terziarie di cui al punto 3.2 del precedente Art. 13 previa verifica della dotazione dello standard per servizi necessario. In nessun caso é consentita la monetizzazione degli standard. 2. Nell'ambito delle nuove zone artigianali D1, é consentito conferire la destinazione commerciale, di cui al precedente Art. 13 punto 3.2 per un massimo del 30% della S.U.L. dell'intero fabbricato, previa la dotazione di standard per servizi necessari. Non é consentita la monetizzazione degli standard, salvo i casi di cui in appresso. 3. Nelle zone D1 il P.R.G si attua per intervento edilizio diretto, ad eccezione dei casi individuati nelle planimetrie del PRG nel rispetto dei seguenti indici: $U_f - 0,70$ mq/mq nel caso di demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici, che abbiano già un indice superiore a $0,7$ mq/mq $U_f - 0,60$ mq/mq nel caso di nuove costruzioni su aree libere, o di ampliamenti e nelle nuove costruzioni. $H_{max} = 9,00$ ml con esclusione di sovrastrutture necessarie quali silos, serbatoi, ecc. connesse all'attività produttiva. In caso di ampliamento di fabbricati esistenti con altezza superiore a ml. 7,50 é consentito l'adeguamento della stessa, fino alla concorrenza del fabbricato esistente. $D_c =$ Distanza minima dai confini ml. 7.50 Non si considera, ai fini della distanza dal confine, la linea di separazione dei diversi lotti se adiacente alla zona agricola di proprietà della stessa ditta, con esclusione del confine definito tra i diversi lotti o comparti dei piani attuativi. $D_s =$ Distanza minima dalle strade di qualsiasi tipo ml.7,50. Per il distacco tra edifici valgono le norme di cui al D.M. n°1444/68. In tutte le zone D1 inoltre é previsto, per il rilascio di Permessi di Costruire singoli e per le D.I.A., il rispetto di quanto contenuto nella legge n°447 del 26 ottobre 1995. Non é consentito il rilascio di Permessi di Costruire che non tengano conto dei parametri minimi di inquinamento acustico previsti dalla normativa sopra richiamata. In nessun caso é possibile la monetizzazione degli standard previsti a parcheggio. Nelle zone incluse in P.P. o in P.L. approvati prima dell'entrata in vigore del presente PRG, mantengono la loro validità gli indici urbanistici stabiliti da tali piani, per il loro tempo di validità. Scaduti tali termini diventano operanti le presenti norme. 4. Il Permesso di Costruire per le opere di nuova costruzione qualora inerenti ad attività artigianali, che ne abbiano necessità è subordinata all'esecuzione, all'interno del lotto di un impianto di depurazione a norma di legge, con relativa fognatura degli scarichi industriali. 5. Per gli interventi che ricadono all'interno degli ambiti di tutela integrale, non vale il regime di esenzione dalle norme derivanti dal PPAR, con il conseguente mantenimento degli ambiti di tutela e delle relative prescrizioni.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n.18 del 23/05/2016 - Decreto del Presidente della Prov.di Fermo n.21 del 16/02/2018 - Delibera C.C. n.15 del 26/05/2018 - Presa d'atto e approvazione definitiva con Delibera del C.C. n.21 del 14/06/2018 - Pubblicazione BUR n.64 del 26, l'immobile ricade in zona VR - Zone a Verde di Rispetto (art.64 N.T.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 64 - ZONE A VERDE PRIVATO -VPR 1. Sono principalmente le zone interessate da ville urbane e suburbane con parco o con giardino; il PRG applica tale zonizzazione anche a quei complessi o edifici urbani ed extraurbani per i quali si ritiene opportuno il mantenimento della tipologia ed a quelle aree nelle quali è previsto il mantenimento dello stato delle cose e dei luoghi. Tali zone sono vincolate prioritariamente al mantenimento e potenziamento del verde esistente ed alla conservazione dei manufatti edilizi, qualora siano classificati di valore o di pregio ai sensi delle presenti norme. 2. I parchi di pertinenza delle ville urbane e suburbane debbono essere conservati integri ed è fatto obbligo di curare lo stato di salute delle alberature esistenti e di provvedere al reimpianto di essenze autoctone e/o compatibili con le tipologie del parco nel caso di riduzione del patrimonio arboreo per qualsiasi motivo (calamità naturali, malattie, ecc.). 3. annullato 4. Sugli edifici interni alle zone a verde privato sono consentite le sole destinazioni d'uso compatibili con il mantenimento e conservazione dell'edificio ovvero le destinazioni residenziali di cui alle zone B. Tali destinazioni non possono comportare la modifica degli elementi architettonici di pregio e la tipologia dell'edificio. Nelle aree a verde privato di pertinenza di ville urbane e suburbane è consentita la realizzazione di campi da gioco (piscine, campi tennis, strutture prefabbricate box o gazebo, che debbono risultare compatibili, con la struttura del verde e delle relative piantumazioni. 5. stralciato 6. stralciato 7. stralciato



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano di Tenna e la verifica della consistenza effettuata presso i luoghi di cui alla presente esecuzione, sono emerse alcune difformità edilizie-urbanistiche, che risultano in parte regolarizzabili come di seguito precisato: Difformità regolarizzabili: - Lievi aumenti delle dimensioni in pianta della sagoma del fabbricato, classificabili come tolleranze costruttive e variazioni non essenziali, sanabili ai sensi dell'art.32 comma 2, art.34 bis del D.P.R. 380/2001 e della Legge Regionale n°17 del 20 aprile 2015 art.8 e 9 bis comma 2. - Diversa distribuzione degli spazi interni dei piani sottostrada, terra e piano primo, costruzione di una pensilina a sbalzo con funzione di copertura della scala di accesso al piano S1, sanabili per effetto di richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Difformità non regolarizzabili: - Sul lato est del fabbricato, costruzione di una tettoia con pilastri a terra in struttura metallica, coperta con onduline metalliche, della superficie di circa mq. 68,00, non sanabile per carenza di distacchi dai confini; - Sul lato sud del fabbricato, costruzione di una tettoia con pilastri a terra in struttura metallica, coperta con onduline metalliche della superficie di circa mq.9 .50, non sanabile per carenza di distacchi dai confini; - Sul lato sud del fabbricato, oltre il confine di proprietà, e comunque su altra particella catastale non pignorata intestata a terzi, sono stati realizzati dei pergolati e posizionati varie scaffalature cantilever, con strutture metalliche, utilizzati come deposito di materiali edili nella disponibilità dell'esecutato (montanti per cartongesso, isolanti termici, ecc), non regolarizzabili per assenza del titolo di proprietà o disponibilità del terreno di sedime. Inoltre, dall'accesso effettuato presso l'archivio Comunale si riscontra quanto segue: - l'avvenuto rilascio del parere favorevole dalla ASL competente; - l'avvenuto deposito della dichiarazione della conformità dell'impianto elettrico ai sensi della legge 46/90; - il mancato rilascio del parere dei VV.FF. (è presente la sola istanza di richiesta di parere ma non risultano rilasciati i relativi certificati); - il mancato rilascio dell'attestato di agibilità del fabbricato (è presente la sola istanza di richiesta di agibilità, ma non risultano rilasciati i relativi certificati). - non è presente il certificato di conformità dell'impianto idrico ,sanitario e di riscaldamento. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi del art.36 del DPR 380/01 e demolizione delle opere abusive

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità ai sensi del art.36 del DPR 380/01 e spese: €4.500,00
- Demolizione di opere abusive e ripristino dell'immobile come da stato approvato: €8.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Normativa catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Atti notarili)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'accesso effettuato presso l'archivio Comunale si riscontra quanto segue: - l'avvenuto rilascio del parere favorevole dalla ASL competente; - l'avvenuto deposito della dichiarazione della conformità dell'impianto elettrico ai sensi della legge 46/90; - il mancato rilascio del parere dei VV.FF. (è presente la sola istanza di richiesta di parere ma non risultano rilasciati i relativi certificati); - il mancato rilascio dell'attestato di agibilità del fabbricato (è presente la sola istanza di richiesta di agibilità, ma non risultano rilasciati i relativi certificati). - non è presente il certificato di conformità dell'impianto idrico ,sanitario e di riscaldamento. (normativa di riferimento: L.46/90 e s.m.i. - DPR 01/08/2011 n.151)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta parere di prevenzione incendi. Richiesta dichiarazioni della conformità dell'impianto idrico sanitario, di riscaldamento e antincendio

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta parere di prevenzione incendi e dichiarazioni della conformità dell'impianto idrico sanitario, di riscaldamento e antincendio: €3.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

BENI IN MAGLIANO DI TENNA VIA G.B. CARDUCCI 5

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MAGLIANO DI TENNA via G.B. Carducci 5, della superficie commerciale di **2.715,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto della presente perizia, insiste su un lotto della superficie complessiva di mq.3580 ed è costituito da un edificio a destinazione artigianale-commerciale realizzato tra gli anni 2000 ed il 2004 con ampi spazi di parcheggio ed aree di manovra di pertinenza, composto da un piano terra ad uso laboratorio e negozio con sala mostra, un piano sotto-strada ad uso magazzino ed un piano primo ad uso uffici e depositi.

Il fabbricato, attualmente adibito a laboratorio di vernici, magazzino, negozio ed uffici si trova all'interno della zona industriale S.Filippo del Comune di Magliano di Tenna, caratterizzata da edifici commerciali, industriali e laboratori, realizzati prevalentemente negli anni 1990/2000.

L'edificio è costituito da una struttura prevalente in c.a. prefabbricato, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per una infiltrazione di acqua meteorica che interessa il soffitto dei locali spogliatoi e bagni adiacenti al laboratorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 275 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.674,00 Euro, indirizzo catastale: via S.Filippo, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2004 Pratica n. AP0182500 in atti dal 03/12/2004 COSTITUZIONE (n. 6921.1/2004)

Coerenze: Il lotto su cui insiste il fabbricato confina a nord con la particella n.128 di proprietà della ditta ROYAL GROUP SRL, ad est con la particella 255 di proprietà della DUERRE SRL, a sud con la particella n.286 di proprietà della ditta PM FARBEN GROUP SAS DI PALMIERI



ANDREA E C. ed a ovest con la particella n.153, porzione della via G.B Carducci (SP61) di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Fermo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Montegiorgio, Grottazzolina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie

ottimo

centro commerciale

nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 27

al di sopra della media

ferrovia distante km.30

al di sopra della media

superstrada distante km.21

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

ottimo

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto della presente perizia, insiste su un lotto della superficie complessiva di mq.3580 ed è costituito da un edificio a destinazione artigianale-commerciale realizzato tra gli anni 2000 ed il 2004 con ampi spazi di parcheggio ed aree di manovra di pertinenza, composto da un piano terra ad uso laboratorio e negozio con sala mostra, un piano sotto-strada ad uso magazzino ed un piano primo ad uso uffici e depositi.



Il fabbricato, attualmente adibito a laboratorio di vernici, magazzino, negozio ed uffici si trova all'interno della zona industriale S.Filippo del Comune di Magliano di Tenna, caratterizzata da edifici commerciali, industriali e laboratori, realizzati prevalentemente negli anni 1990/2000.

L'edificio è costituito da una struttura prevalente in c.a. prefabbricato, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per una infiltrazione di acqua meteorica che interessa il soffitto dei locali spogliatoi e bagni adiacenti al laboratorio.

Il compendio immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale complessiva dei vani principali ed accessori diretti di mq.2715,89, come di seguito composta:

- MAGAZZINO AL PIANO SOTTO-STRADA:

Il piano sotto-strada presenta un ampio accesso carrabile, ed è accessibile per mezzo di una rampa esterna in trincea, dalla quale si accede rispettivamente a due magazzini, il primo della superficie di circa mq.53,30 mq, il secondo della restante superficie di circa mq.1007,80.

Nel piano sottostrada sono presenti una scala interna e da una piattaforma elevatrice a corsa verticale di collegamento al piano terra del fabbricato, oltre ad una scala antincendio esterna posta sul lato est ed un'uscita di emergenza sul lato nord.

Per quanto riguarda le finiture:

- La scala interna è stata realizzata in c.a., rivestita con gradini e sottogradini in soglie di travertino, e ringhiera di protezione in ferro zincato;
- La pavimentazione è di tipo industriale in cemento al quarzo lucidato;
- Gli infissi esterni, sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio, le porte interne sono in PVC, e le esterne in metallo;
- Le pareti risultano tinteggiate con idropittura;
- L'impianto elettrico è stato realizzato a vista con canaline e risulta funzionante ed efficiente;
- Il piano sottostrada è munito di estintori ed impianto idrico antincendio;
- L'impianto di scarico delle acque reflue, risulta funzionante ed allacciato al collettore comunale.

- LABORATORIO E NEGOZIO AL PIANO TERRA:

Il piano terra è costituito e suddiviso in:

- un locale principale destinato a laboratorio della superficie lorda di circa mq.739,70;
- due locali per spogliatoi, un disimpegno e due bagni per una superficie lorda di circa mq.44,50;
- un ufficio di pertinenza del laboratorio della superficie lorda di circa mq.27,45 posto nella parte anteriore verso la Strada Provinciale ;
- un ampio negozio con sala mostra della superficie lorda di circa mq.509,40, munito di due servizi igienici della superficie lorda di circa mq.9,60;
- un locale a destinazione deposito della superficie lorda di circa mq.33,60.

Nel piano terra è presente una scala interna di collegamento al il piano sottostrada e al piano primo.

Per quanto riguarda le finiture:

- La scala interna è stata realizzata con struttura portante in ferro e rivestita con gradini in vetro;
- La pavimentazione è di tipo industriale con cemento di quarzo lucidato nella parte dove insiste il magazzino, i servizi igienici e spogliatoi presentano pavimentazione in linoleum, la restante superficie in legno laminato e resina;
- Le pareti risultano tinteggiate con idropittura ed i servizi igienici sono stati rivestiti con pittura lavabile;
- Gli infissi esterni presentano un buono stato di manutenzione, sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio;
- Gli accessi esterni del laboratorio sono costituiti da due ampie porte sezionali in ottimo stato di manutenzione, l'ingresso principale del negozio è costituito da una porta scorrevole vetrata.



- L'impianto elettrico del laboratorio è stato realizzato con delle canaline a vista, l'impianto elettrico del negozio è stato realizzato sottotraccia, il tutto funzionante ed efficiente.
- L'impianto di illuminazione del laboratorio è stato realizzato con neon a vista e risulta
- L'intero piano terra è munito di estintori ed impianto di rilevamento fumo antincendio;
- L'impianto di riscaldamento del negozio è stato realizzato sotto traccia e correttamente funzionante, costituito da corpi scaldanti in ventilconvettori e da termosifoni radianti in alluminio nei servizi igienici;
- L'impianto idrico e sanitario, realizzato sotto traccia, risulta completo e funzionante, l'acqua calda è fornita da bollitori elettrici ed i servizi igienici, sono provvisti di tutti i sanitari necessari;
- L'impianto di scarico delle acque reflue, risulta funzionante ed allacciato al collettore comunale.

- UFFICI E DEPOSITI AL PIANO PRIMO:

Il piano primo, raggiungibile da una scala interna, è costituito da due locali deposito della superficie lorda di circa mq.272,70, quattro locali ufficio, un disimpegno e due bagni della superficie lorda di circa mq.144,55, e da un terrazzo di pertinenza degli uffici della superficie lorda di circa mq.111,10,

Per quanto riguarda le finiture:

- La scala interna è stata realizzata in legno laminato;
- Le pareti risultano tinteggiate con idropittura ed i servizi igienici sono stati rivestiti con pittura lavabile;
- Gli infissi esterni, in ottimo stato di manutenzione, sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio mentre le porte interne sono in legno tamburato;
- L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia e risulta funzionante;
- L'impianto di illuminazione è stato realizzato con faretti incassati nel controsoffitto.
- Il piano è munito di estintori ed impianto di rilevamento fumo antincendio;
- L'impianto di riscaldamento è stato realizzato sotto traccia, con corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori e da termosifoni in alluminio nei servizi igienici;
- L'impianto idrico e sanitario, realizzati sotto traccia, risultano completi e funzionanti, l'acqua calda è fornita da bollitori elettrici ed i servizi igienici, sono provvisti di tutti i sanitari necessari;
- L'impianto di scarico delle acque reflue, risulta funzionante ed allacciato al collettore comunale.

- AREA ESTERNA:

L'area esterna di pertinenza del fabbricato, adibita a piazzali di manovra e parcheggio della superficie complessiva di circa mq.2217, risulta nei lati ovest, nord ed est, recintata con muri di in c.a. e sovrastante recinzione modulare metallica, l'ingresso è dotato di un cancello pedonale ed un ampio cancello scorrevole.

Il lato est non è provvisto di recinzione sul confine del lotto di proprietà, si riscontra una parziale occupazione del lotto adiacente sul quale sono stati posizionati abusivamente dei pergolati in ferro e scaffalature con vario materiale edile.

Il piazzale risulta per la maggior parte asfaltato e cementato.

DIFFORMITA' EDILIZIE RILEVATE:

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano di Tenna e la verifica della consistenza effettuata presso i luoghi di cui alla presente esecuzione, sono emerse alcune difformità edilizie-urbanistiche, che risultano in parte regolarizzabili come di seguito precisato:

Difformità regolarizzabili:

- Lievi aumenti delle dimensioni in pianta della sagoma del fabbricato, classificabili come tolleranze



costruttive e variazioni non essenziali, sanabili ai sensi dell'art.32 comma 2, art.34 bis del D.P.R. 380/2001 e della Legge Regionale n°17 del 20 aprile 2015 art.8 e 9 bis comma 2.

- Diversa distribuzione degli spazi interni dei piani sottostrada, terra e piano primo, costruzione di una pensilina a sbalzo con funzione di copertura della scala di accesso al piano S1, sanabili per effetto di richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Difformità non regolarizzabili:

- Sul lato est del fabbricato, costruzione di una tettoia con pilastri a terra in struttura metallica, coperta con onduline metalliche, della superficie di circa mq. 68,00, non sanabile per carenza di distacchi dai confini;

- Sul lato sud del fabbricato, costruzione di una tettoia con pilastri a terra in struttura metallica, coperta con onduline metalliche della superficie di circa mq.9 .50, non sanabile per carenza di distacchi dai confini;

- Sul lato sud del fabbricato, oltre il confine di proprietà, e comunque su altra particella catastale non pignorata intestata a terzi, sono stati realizzati dei pergolati e posizionati varie scaffalature cantilever, con strutture metalliche, utilizzati come deposito di materiali edili nella disponibilità dell'esecutato (montanti per cartongesso, isolanti termici, ecc), non regolarizzabili per assenza del titolo di proprietà o disponibilità del terreno di sedime.

Inoltre, dall'accesso effettuato presso l'archivio Comunale si riscontra quanto segue:

- l'avvenuto rilascio del parere favorevole dalla ASL competente;

- l'avvenuto deposito della dichiarazione della conformità dell'impianto elettrico ai sensi della legge 46/90;

- il mancato rilascio del parere dei VV.FF. (è presente la sola istanza di richiesta di parere ma non risultano rilasciati i relativi certificati);

- il mancato rilascio dell'attestato di agibilità del fabbricato (è presente la sola istanza di richiesta di agibilità, ma non risultano rilasciati i relativi certificati).

- non è presente il certificato di conformità dell'impianto idrico ,sanitario e di riscaldamento.

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
Magazzino al PS1	1.061,10	x	50 %	=	530,55
Laboratorio al PT	739,70	x	100 %	=	739,70
Servizi laboratorio al PT	44,50	x	50 %	=	22,25
Ufficio laboratorio al PT	27,45	x	120 %	=	32,94
Negozi al PT	509,40	x	120 %	=	611,28
Servizi negozio al PT	83,50	x	120 %	=	100,20
Uffici al P1	144,55	x	120 %	=	173,46
Depositi al P1	272,70	x	100 %	=	272,70
Terrazzo al P1	111,10	x	10 %	=	11,11
Area esterna	2.217,00	x	10 %	=	221,70
Totale:	5.211,00				2.715,89



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Engel&volkers
Descrizione: Locale in vendita a Montegiorgio
Indirizzo: Media Val Tenna, Fermo
Superfici principali e secondarie: 5610
Superfici accessorie:
Prezzo: 2.800.000,00 pari a 499,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Unika Immobiliare
Descrizione: Capannone in Vendita
Indirizzo: Contrada Molino s.n.c Montegiorgio (FM)
Superfici principali e secondarie: 1800
Superfici accessorie:
Prezzo: 880.000,00 pari a 488,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tempocasa
Descrizione: Capannone in Vendita
Indirizzo: Via Piemonte 63845, Ponzano di Fermo (FM)
Superfici principali e secondarie: 360
Superfici accessorie:
Prezzo: 199.000,00 pari a 552,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Borsinoimmobiliare.it
Valore minimo: 293,00
Valore massimo: 514,00
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate
Valore minimo: 460,00
Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto ha adottato un criterio di stima sintetico basato sulla conoscenza dei prezzi medi di



mercato pagati per immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo come riferimento il metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile pignorato in riferimento "all'uso di vendita in zona", che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali da redigere secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), quindi assumendo la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

La stima effettuata tiene conto, oltre che delle caratteristiche dell'immobile, della vetustà, del grado di finitura, della dotazione di servizi, del grado di manutenzione e conservazione nonché della sua posizione ed ubicazione e si è ritenuto, visto il grado eccellente di finitura, di adeguare il valore della porzione di fabbricato destinata a negozio e uffici con un incremento del 20% sul valore.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Magliano di Tenna, forniscono valori di mercato al metro quadrato confrontabili con quelli risultanti da un'indagine effettuata dal sottoscritto, presso alcune Agenzie Immobiliari di zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.715,89 x 600,00 = **1.629.534,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.629.534,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.629.534,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto ha adottato un criterio di stima sintetico basato sulla conoscenza dei prezzi medi di mercato pagati per immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo come riferimento il metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile pignorato in riferimento "all'uso di vendita in zona", che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali da redigere secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), quindi assumendo la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

La stima effettuata tiene conto, oltre che delle caratteristiche dell'immobile, della vetustà, del grado di finitura, della dotazione di servizi, del grado di manutenzione e conservazione nonché della sua posizione ed ubicazione.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Magliano di Tenna, forniscono valori di mercato al metro quadrato confrontabili con quelli risultanti

da un'indagine effettuata dal sottoscritto, presso alcune Agenzie Immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno-Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Magliano di Tenna, agenzie: Provincia di Fermo, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio delle quotazioni immobiliari pubblicate dal sito Borsino Immobiliare, ed inoltre: Vari siti di pubblicità di agenzie 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	capannone artigianale	2.715,89	0,00	1.629.534,00	1.629.534,00
				1.629.534,00 €	1.629.534,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In considerazione alla poca disponibilità di area a parcheggio del compendio immobiliare, si ritiene non possibile la divisione in più lotti, in quanto risulterebbe poco appetibile alla vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 16.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.613.434,00**

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: **€ 34,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.613.400,00**

data 27/05/2022

il tecnico incaricato
ROBERTO MARMORE'

