



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 121/2018

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Domizia Perrone

CUSTODE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



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](mailto:arch.cinziaguarnieri@gmail.com)

PEC: [cinzia.guarnieri@archiworldpec.it](mailto:cinzia.guarnieri@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **laboratorio industriale** a FALERONE via molino vecchio 1/C, quartiere Località Piane di Falerone, della superficie commerciale di **752,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è localizzato nelle zona industriale e produttiva del comune di Falerone, precisamente in località Piane di Falerone. All'area si accede tramite strada comunale alla quale si ha accesso dalla s.p. 210 faleriense che conduce all'interno. Il fabbricato si trova in lotto libero, ha pianta rettangolare con SUL di circa 750 mq e tipologia costruttiva in cemento armato, elementi prefabbricati, ed elementi acciaio con copertura in 3 elementi inclinati sfalzati. Presenta ampi finestroni prospettici in alluminio e ampie aperture su 3 lati. internamente presenta diverse altezze in quanto la copertura è composta da elementi nclinati di diversa quota. Internamente è presente un pavimento industriale e impiantistica idonea allo svolgimento di attività produttiva ovvero impianti di areazione, aspirazione, riscaldamento con caldaia a metano, impianto elettrico e illuminotecnico. Gli infissi sono in alluminio e le aperture in alluinio e pvc. Il lato nord del fabbricato è contiguo ad una piazzina ad uso esidenziale di proprietà dell'esecutato. Il laboratorio è dotao di servizi igienici facenti parte di altre sub non oggetto di stima. Esternamente presenta ampi spazi pavimentati a parcheggio e manovra. L'immobile non necessita di opere di manutenzione in quanto si presenta in buone condizioni sia statiche che architettoniche per quello che si è potuto cnstatare visivamete dal sopralluogo del ctu.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di h media 5,97. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 409 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.648,00 Euro, indirizzo catastale: via Molino Vecchio 1/C, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 11/01/2022  
Coerenze: nord strada di lottizzazione, sud comunale, est sub 8 stessa proprietà, ovest stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>752,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 460.304,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 450.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/02/2022</b>

## 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+6, stipulato il 25/05/2012, con scadenza il 31/01/2024, registrato il 27/02/2012 a Fermo ai nn. 000048 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 13440 annui.

sia il contratto origiario ( registrato in data 27/02/2012) che il rinnovo ( registrato in data 12/04/2018) sono antecedenti la data di pignoramento del 08/08/2018

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2005 a firma di notaio Di Tuoro Giuseppe ai nn. 2246/219 di repertorio, registrata il 16/05/2005 a Fermo ai nn. 6324/1540, iscritta il 16/07/2005 a Fermo ai nn. 6324/1540, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 310000,00.

Importo capitale: 155000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato foglio 17 mappale 409 sub 5

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/02/2006 a firma di notaio Di Tuoro Giuseppe ai nn. 3244/369 di repertorio, registrata il 02/03/2006 a Fermo ai nn. 1884/430, iscritta il 02/03/2006 a Fermo ai nn. 1884/430, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500000,00.

Importo capitale: 250000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato foglio 17 mappale 409 sub 5.

Debitori non datori d'ipoteca MODA CLAN RIEL SRL

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/01/2007 a firma di agente della riscossione AP/FM ai nn. 4399 di repertorio, registrata il 10/01/2007 a 441/64 ai nn. 441/64, iscritta il 10/01/2007 a 441/64 ai nn. 441/64, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Importo ipoteca: 151381,14.

Importo capitale: 75690,57.

La formalità è riferita solamente a fabbricato foglio 17 mappale 409 sub 5 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/08/2018 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Fermo ai nn. 1608/2018 di repertorio, registrata il 08/08/2018 a Fermo ai nn. 6558/4811, trascritta il 08/08/2018 a Fermo ai nn.

6558/4811, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a fabbricato foglio 17 mappale 409 sub 5 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>0</b>
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 10/02/1983), con atto stipulato il 10/02/1983 a firma di notaio Danielli Mario ai nn. 19703 di repertorio, trascritto il 11/04/1983 a Fermo ai nn. 1988/1477

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 25/10/2004), con atto stipulato il 25/10/2004 ai nn. 17304.1/2004 di repertorio.  
Divisione del precedente mappale 409 sub 2 del 25/10/2004 prot. AP0160786. Il terreno mappale 409, che comprende anche il mappale 401, deriva dal mappale 366 in forza di frazionamento del 31/05/1990. Per ulteriori informazioni si richiama l'atto di compravendita trascritto alla conservatoria di Fermo in data 11/04/1983 nn 1988/1477

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire N. **01/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e ristrutturazione fabbricato industriale, presentata il 29/08/2007 con il n. 6132 di protocollo, rilasciata il 22/01/2008

Concessione edilizia N. **9/83-57/85-47/88**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di edificio industriale , agibilità del 21/06/1988.

Concessione rilasciata in data 06/04/1983 - 18/11/1985 - 2070671988

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera adottato con delibera di C.C. 61 del

15/12/2004, l'immobile ricade in zona D2 produttiva di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 25 n.t.a. Si tratta di aree produttive di iniziativa pubblica o privata, già convenzionate, edificate totalmente o in parte. modalità di attuazione: Nel rispetto delle previsioni del piano di lottizzazione o PIP indicazioni vincolanti: sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione o PIP DESTINAZIONI D'USO: sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione o PIP NORME PARAMETRICHE: sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione o PIP Dotazioni: sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione o PIP STANDARD: le aree per gli standard restano quelle previste nel Piano di Lottizzazione o PIP prescrizioni particolari e vincoli: sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione o PIP In caso di specifiche esigenze produttive e/o di funzionalità dei piazzali di carico e scarico merci l'altezza delle pareti a valle in presenza di seminterrati può superare l'altezza prevista.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: internamente il fabbricato presenta dei divisori in cartongesso realizzati per dividere gli ambienti dal punto di vista della normativa antincendio per i quali non era prevista nessuna pratica edilizia in quanto attività libera. Tali elementi non sono stati rilevati date le difficoltà tecniche vista la presenza di macchinari ed altri ingombri. Il rilievo di altezze presenta stesse difficoltà e richiederebbe apposita strumentazione e temi diversi. A livello prospettico si rilevano delle lievi difformità nelle aperture. il ctu ha pertanto evidenziato che alcune difformità sono sanabili tramite una scia in sanatoria e ne ha stimato i costi. per il confronto con lo stato autorizzato vedi allegato perizia relativo al Permesso a Costruire 01/2008

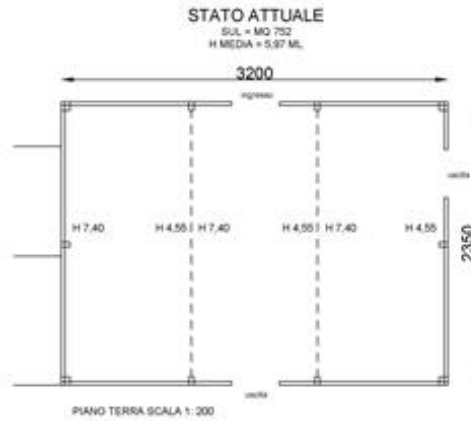
Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia scia in sanatoria: €2.000,00
- oblazione : €516,00
- rilievo dettagliato con strumentazione: €1.500,00
- diritti segreteria per scia: €40,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g



*stato attuale*

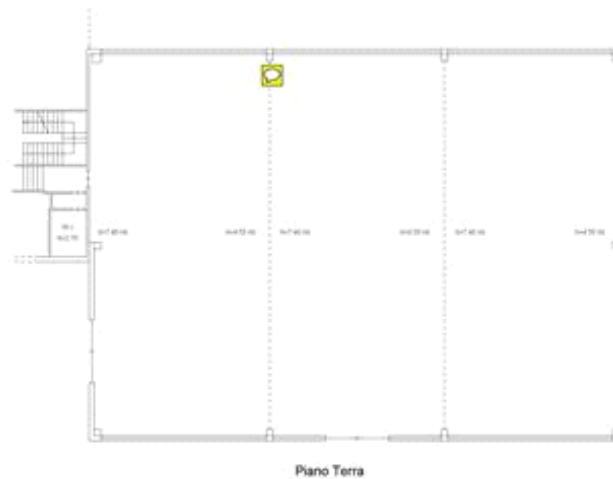
### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



*stato attuale*



*planimetria catastale*

### 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 FALERONE VIA MOLINO VECCHIO 1/C, QUARTIERE LOCALITÀ PIANE DI FALERONE

### LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio industriale** a FALERONE via molino vecchio 1/C, quartiere Località Piane di Falerone, della superficie commerciale di **752,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è localizzato nelle zona industriale e produttiva del comune di Falerone, precisamente in località Piane di Falerone. All'area si accede tramite strada comunale alla quale si ha accesso dalla s.p. 210 faleriense che conduce all'interno. Il fabbricato si trova in lotto libero, ha pianta rettangolare con SUL di circa 750 mq e tipologia costruttiva in cemento armato, elementi prefabbricati, ed elementi acciaio con copertura in 3 elementi inclinati sfalzati. Presenta ampi finestroni prospettici in alluminio e ampie aperture su 3 lati. internamente presenta diverse altezze in quanto la copertura è composta da elementi nclinati di diversa quota. Internamente è presente un pavimento industriale e impiantistica idonea allo svolgimento di attività produttiva ovvero impianti di areazione, aspirazione, riscaldamento con caldaia a metano, impianto elettrico e illuminotecnico. Gli infissi sono in alluminio e le aperture in alluiniio e pvc. Il lato nord del fabbricato è contiguo ad una piazzina ad uso esidenziale di proprietà dell'esecutato. Il laboratorio è dotao di servizi igienici facenti parte di altre sub non oggetto di stima. Esternamente presenta ampi spazi pavimentati a parcheggio e manovra. L'immobiler non necessita di opere di manutenzione in quanto si presenta in buone condizioni sia statiche che architettoniche per quello che si è potuto cnstatare visivamete dal sopralluogo del ctu.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di h media 5,97. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 409 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.648,00 Euro, indirizzo catastale: via Molino Vecchio 1/C, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 11/01/2022  
Coerenze: nord strada di lottizzazione, sud comunale, est sub 8 stessa proprietà, ovest stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2008.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Amandola, Montegiorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco archeologico faleria, teatro romano, borghi storici, monti sibillini.



COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m  
 autostrada distante 30 km  
 ferrovia distante 30 km  
 superstrada distante 40 km

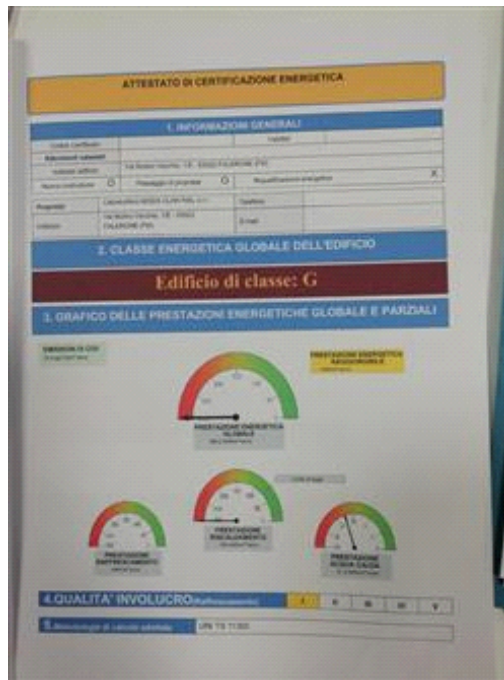
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★★☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★★☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★★☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★★☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★★☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★★☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



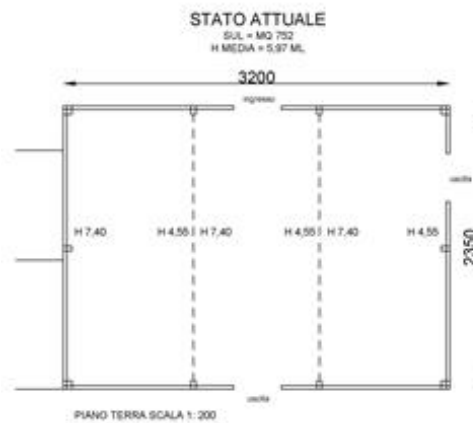
[364,2 KWh/m²/anno]

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	752,00	x	100 %	=	752,00
<b>Totale:</b>	<b>752,00</b>				<b>752,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

laboratorio industriale produttivo stato normale di conservazione

VALORI OMI €(490,00 + 660,00) / 2 = €575,00/mq

RICERCA SU AGENZIE IMMOBILIARI E SU WEB valore medio €650/700,00/mq

PREZZO MEDIO COMMERCIALE €650/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 752,00 x 650,00 = **488.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 488.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 488.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato degli immobili con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare riferiti a comuni limitrofi, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

La superficie commerciale dell'immobile

Il valore al mq

Il valore complessivo

Le correzioni e decurtazioni di stima per vizi

Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Falerone, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, web, immobiliare.it, interviste, esperienza professionale

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio industriale	752,00	0,00	488.800,00	488.800,00
				<b>488.800,00 €</b>	<b>488.800,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 24.440,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.056,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 460.304,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 9.206,08**

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: **€ 1.097,92**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 450.000,00**

data 04/02/2022

il tecnico incaricato  
Cinzia Guarnieri