



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MACERATA S.P.A., BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. (MANDATARIA DI
BPER BANCA S.P.A.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98

telefono: 0734901913

email: massimo.rocchi@tiscali.it

PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A deposito artigianale a TORRE SAN PATRIZIO VIA COLLE DA SOLE 8-10, frazione CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **743,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LABORATORIO Artigianale a TORRE SAN PATRIZIO(FM), frazione CAPOLUOGO, quartiere Semicentrale, via Colle da Sole n 8-10, della superficie commerciale di 744,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] SRL con sede in Montegranaro p.i.: [REDACTED]). Trattasi di un LABORATORIO ARTIGIANALE, con accesso al Piano Terra ed un livello S1 Piano Primo Sottotrada di accessori indiretti : locali tecnici e locali di servizio, in Comune di Torre San Patrizio (FM). Il Piano Terra è costituito da un ampio locale adibito a laboratorio di circa mq 520,00, dal quale è stato ricavato un locale ad uso magazzino di circa mq 140,00(sub 11) concesso in locazione alla società [REDACTED] SRLS. Nello stesso piano insistono gli uffici dell'attività di circa mq 70,00 i locali bagni di circa mq 28,00 e locali di deposito di circa mq 77,00. La società [REDACTED] SRLS ha anche in locazione una porzione del locale ad uso ufficio di circa mq 26,00 (sub 9)Il locale laboratorio risulta dotato di accesso diretto all'esterno tramite ampia vetrata. L'unità immobiliare ha un'area esterna adibita a parcheggio di circa 200,00 mq. Al piano primo sottotrada vi sono collocati degli accessori indiretti locali tecnici di circa mq 10,00 e locali di servizio di circa mq 57,00 a servizio del laboratorio del piano terra con accesso sul lato nord del fabbricato. L'unità Immobiliare principale laboratorio/magazzino è stato realizzato in c.a. con copertura in volte e tiranti, come pure la palazzina direzionale e residenziale strutture orizzontali e verticali in c.a. La pavimentazione del laboratorio è del tipo massetto industriale , nei locali uffici la pavimentazione è in ceramica e nei locali servizi il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Esternamente il fabbricato è rivestito con listelli di mattoncini e intonaco, come pure la palazzina residenziale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in metallo con vetri doppi. Portone d'ingresso in pvc con vetrate. L'Unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento ma attualmente non è attivo in quanto esiste una caldaia al PS1 a gasaloio non funzionante. Inoltre l'unità artigianale è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-S1, ha un'altezza interna di ML 5,80. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 437 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 77 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLE DA SOLE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 437 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLE DA SOLE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Porzione del sub 9 affittata ad uso ufficio di mq 26,00 a [REDACTED] SRLS
- foglio 6 particella 437 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 579 mq, rendita 926,99 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLE DA SOLE,SNC, piano: TERRA-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Porzione del sub 11 affittata ad uso di Magazzino Artigianale di mq 140,00 a [REDACTED]



(B) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] • [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



██████ il ██████ in qualità di titolare della società. Il contratto di affitto è stato registrato il 02/07/2021 al n 002449-serie 3t codice identificativo: TQJ21T002449000YG (durata del contratto dal 15/06/2021 al 15/06/2027), data di stipula 15/06/2021.

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**, iscritta il 15/09/2010 a FERMO ai nn. NN7265/1734, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 240000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN TORRE SAN PATRIZIO (F.6 P. 437 SUB 6).

██████ interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore la società ██████ srl sede in Montegiorgio c.f.: ██████

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/10/2020 a FERMO ai nn. NN 6916/981, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 28.132,23.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN TORRE SAN PATRIZIO (F.6 P. 437 SUB 6)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/01/2021 a FERMO ai nn. NN 487/55, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 720.000,00.

Importo capitale: 489.408,40

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 13/04/2021 a FERMO ai nn. NN 2969/339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 421.820,74

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.1824 di repertorio, trascritta il 13/01/2022 a FERMO ai nn. RG197 RP160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI



PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN TORRE SAN PATRIZIO (F.6 P. 437 SUB 6-8-9-11)

pignoramento, trascritta il 03/12/2021 a FERMO ai nn. NN 10116/7859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRATA, con atto stipulato il 03/06/2004 a firma di Notaio Paolo CHESSA ai nn. rep.184148/19442 di repertorio, trascritto il 24/06/2004 a Fermo ai nn. nn 5555/3377.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN TORRE SAN PATRIZIO (F.6 P. 437 SUB 6).

Il Signor [REDACTED] divenne proprietario dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CADAUNO, in forza di succ.12/01/1195-succ.24/05/1994-succ.05/08/1991-succ. 22/07/1999.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN TORRE SAN PATRIZIO (F.6 P. 437 SUB 6).

[REDACTED] divennero proprietari in parte in virtù di dich. di succ. in morte di [REDACTED] reg. a Fermo il 12/01/1995 al n 45 vol.181 e trascritta in data 02/02/1995 ai nn771/584; e seconda dich. di succ. reg. a Fermo il 22/07/1999 al n 49/232 e trascritta in data 04/09/1999 ai nn6533/4254; in parte in virtù di dich. di succ in morte di [REDACTED] avv. il 28/10/1990 registrta a Fermo il 05/08/1991 al n 22 vol. 145 e trascritta il 05/08/1991 ai nn5575/4089 ; seconda dich. succ. reg. a Fermo il 22/07/1999 al n 48/232 e trascritta il 04/09/1999 ai nn6532/4253.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita atto Belogi del 09/04/1991, con atto stipulato il 09/04/1991 a firma di Notaio Belogi ai nn. rep.78607/6906 di repertorio, trascritto il 17/04/1991 a Fermo ai nn. 3210/2388.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN TORRE SAN PATRIZIO (F.6 P. 437 SUB 8-9-11).

[REDACTED] Srl divenne proprietario con atto di compravendita del 09/04/1991 notaio Belogi in Civitanova Marche dal Calzaturificio [REDACTED] e C. sas con sede in Torre San



Patrizio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **PROT.918 DEL 03/11/1966** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE E CALZATURIFICIO, presentata il 03/05/1966, rilasciata il 10/12/1966

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **PROT. 1556 DEL 18/07/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRAELEVATIONE PIANO SECONDO CON PROT. 918 DEL 03/11/1966, rilasciata il 18/07/1967

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. **PROT.1178 DEL 09/01/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA DI CIVILE ABITAZIONE E LABORATORIO, agibilità del 09/01/1970 con il n. 1178 di protocollo.

Confinante con le proprietà [REDACTED] e strada Comunale

ART. 26 LEGGE 47/85 N. **Prot. 2821 del 14/08/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE PIANO TERRA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche prospettiche (normativa di riferimento: art. 36-37 DPR 380/01 (accertamento di conformità))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione + Costi di regolarizzazione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in Torre San Patrizio via Colle da Sole u.i. site al piano terra F.6 P.437/6-8-9-11

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetrie mancanti F.6 P.437 sub 6-8-9

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi Catastali + compenso per pratica di accatastamento docfa: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORRE SAN PATRIZIO VIA COLLE DA SOLE 8-10, FRAZIONE
CAPOLUOGO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a TORRE SAN PATRIZIO VIA COLLE DA SOLE 8-10, frazione CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **743,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LABORATORIO Artigianale a TORRE SAN PATRIZIO(FM), frazione CAPOLUOGO, quartiere Semicentrale, via Colle da Sole n 8-10, della superficie commerciale di 744,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXX SRL con sede in Montegranaro p.i.: XXXXXXXXXX). Trattasi di un LABORATORIO ARTIGIANALE, con accesso al Piano Terra ed un livello S1 Piano Primo Sottostrada di accessori indiretti : locali tecnici e locali di servizio, in Comune di Torre San Patrizio (FM). Il Piano Terra è costituito da un ampio locale adibito a laboratorio di circa mq 520,00, dal quale è stato ricavato un locale ad uso magazzino di circa mq 140,00(sub 11) concesso in locazione alla società XXXXXXXXXX SRLS. Nello stesso piano insistono gli uffici dell'attività di circa mq 70,00 i locali bagni di circa mq 28,00 e locali di deposito di circa mq 77,00. La società XXXXXXXXXX SRLS ha anche in locazione una porzione del locale ad uso ufficio di circa mq 26,00 (sub 9)Il locale laboratorio risulta dotato di accesso diretto all'esterno tramite ampia vetrata. L'unità immobiliare ha un'area esterna adibita a parcheggio di circa 200,00 mq. Al piano primo sottostrada vi sono collocati degli accessori indiretti locali tecnici di circa mq 10,00 e locali di servizio di circa mq 57,00 a servizio del laboratorio del piano terra con accesso sul lato nord del fabbricato. L'unità Immobiliare principale laboratorio/magazzino è stato realizzato in c.a. con copertura in volte e tiranti, come pure la palazzina direzionale e residenziale strutture orizzontali e verticali in c.a. La pavimentazione del laboratorio è del tipo massetto industriale , nei locali uffici la pavimentazione è in ceramica e nei locali servizi il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Esternamente il fabbricato è rivestito con listelli di mattoncini e intonaco, come pure la palazzina residenziale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in metallo con vetri doppi. Portone d'ingresso in pvc con vetrate. L'Unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento ma attualmente non è attivo in quanto esiste una caldaia al PS1 a gasolio non funzionante. Inoltre l'unità artigianale è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-S1, ha un'altezza interna di ML 5,80. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 437 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 77 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLE DA SOLE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 437 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLE DA SOLE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Porzione del sub 9 affittata ad uso ufficio di mq 26,00 a XXXXXXXXXX SRLS
- foglio 6 particella 437 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 579 mq, rendita 926,99 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLE DA SOLE,SNC, piano:



TERRA-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Porzione del sub 11 affittata ad uso di Magazzino Artigianale di mq 140,00 a

SRLS

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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-MAGAZZINO-UFFICI-SERVIZI-ECC	PIANO	695,00	x	100 %	=	695,00
TERRA						
ACCESSORI INDIRETTI PIANO S1		67,00	x	19,3 %	=	12,93
SUPERFICI SCOPERTE -AREA A PARCHEGGIO		200,00	x	3 %	=	6,00
INCIDENZA STRUTTURA PORTANTE E TRAMEZZI		30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:		992,00				743,93



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE IL REPERIMENTO DELLE SEGUENTI FONTI DI INFORMAZIONI: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 2° SEMESTRE 2023- ZONA centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI DEL COMUNE DI TORRE SAN PATRIZIO (FM) - CODICE DI ZONA B1 -



MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: COMMERCIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= € 263.000,00 (duecentosessantatremilaeuro/00) -KTOTALE DI RIDUZIONE = **0,75** - VALORE DI MERCATO = € 470,00 X 0,75= € **353,00/MQ** . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 353,00X MQ 744,00 = € 263.000,00 (duecentosessantatremilaeuro/00). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=0,90 stima in funzione alla conformità degli impianti - K2=1,00 stima in funzione agli accessi su strada - K3=1,00 stima in funzioni allo stato conservativo dell'unità - K4=1,00 stima in funzione alla volumetria - K5=0,85 stima in funzione allo stato locativo - K6=0,98 stima in funzione ai collegamenti stradali - K7= 1,00 stima in funzione alle dotazioni condominiali. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: RIEPILOGO VALORI CORPO: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI TORRE SAN PATRIZIO (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € **263.000,00(duecentosessantatremilaeuro/00).**

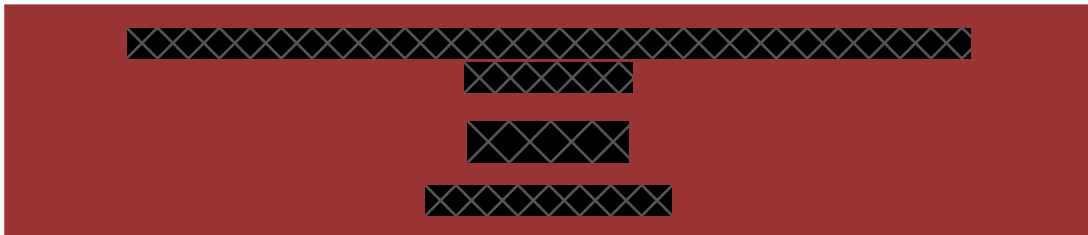
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

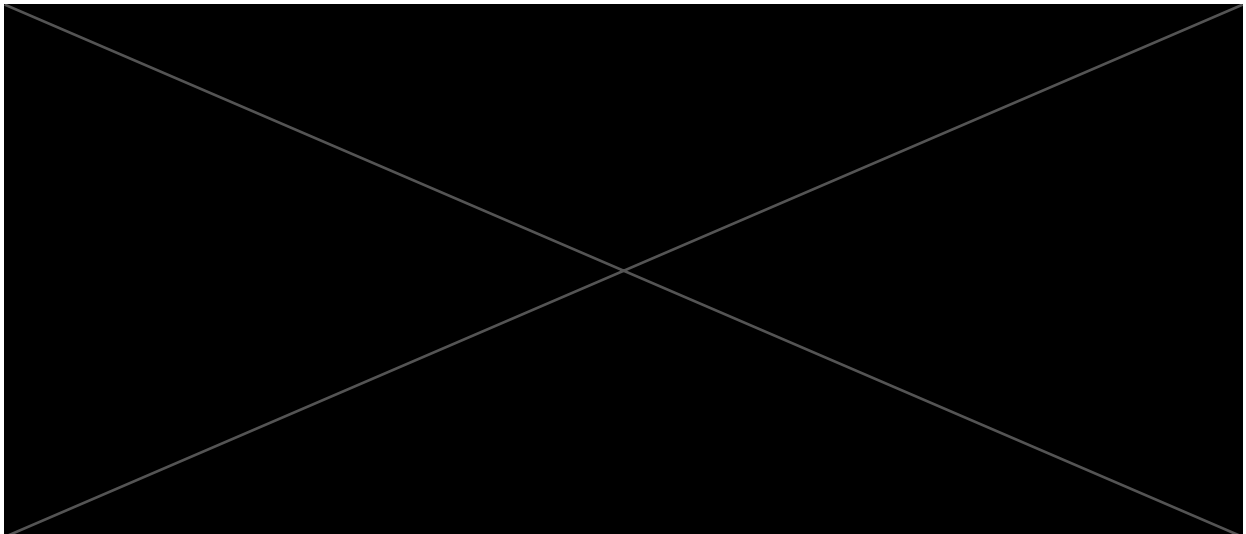
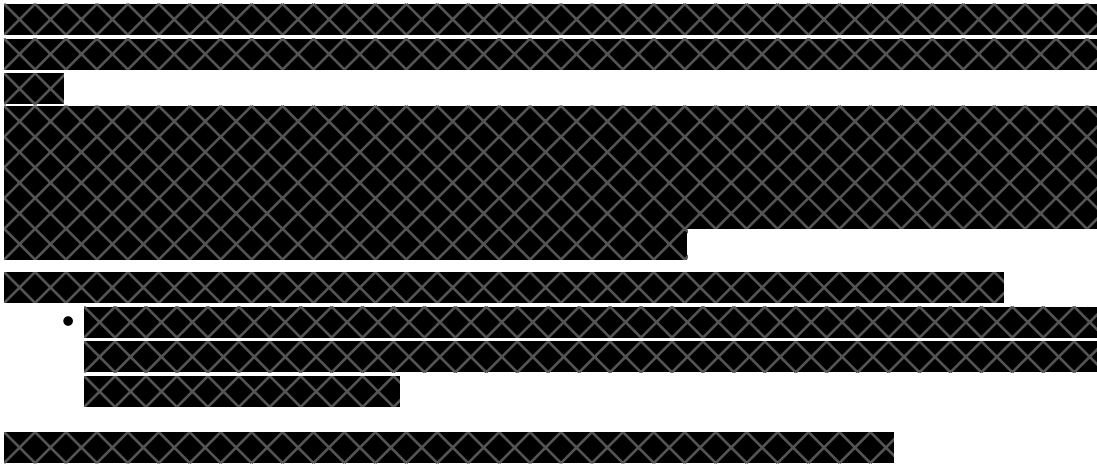
Valore superficie principale:	743,93	x	353,00	=	262.607,29
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 262.607,29
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 262.607,29
---	---------------------





[illegible]

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

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 353,00 = **10.590,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.590,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.590,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI, E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI TORRE SAN PATRIZIO (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = **€ 273.000,00 (duecentosettantatremilaeuro/00)**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di TORRE SAN PATRIZIO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	deposito artigianale	743,93	0,00	262.607,29	262.607,29
B	ufficio	30,00	0,00	10.590,00	10.590,00
				273.197,29 €	273.197,29 €



Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 13.659,86
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 254.537,43

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 254.537,43



ROCCHI Geometra MASSIMO
Partita IVA: **01224400448** - Codice fiscale: **RCC MSM 61P30 G920A**
Telefono: 0734-901913 - Cellulare: 368-3174040 - E-mail: massimo.rocchi@tiscali.it

TRIBUNALE DI FERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. Dr G.E. PALMISANO MILENA

N.R.G. 139/2021

☪ ☪ ☪

Parti: **SPECIAL GARDANT SPA (MANDATARIA DI AMCO-ASSET MANAGEMENT
COMPANY SPA) +1**

Debitore:  - SRL - IN LIQUIDAZIONE +1

• • •


NOTA PERITALE INTEGRATIVA (LOTTO 2)

• • •

Il sottoscritto **GEOMETRA ROCCHI MASSIMO** in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI FERMO al numero 508 codice fiscale RCC MSM 61P30 G920A; con studio in via Ferrara n 15, a P.S.Elpidio (FM); tel.0734901913 , Cell. 3683174040, E-Mail: massimo.rocchi@tiscali.it , si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica ad integrazione in risposta al quesito formulato dal Professionista Delegato **Avv. Giovanni VERNI'** alla propria CTU, come da Verbale del Decreto del **G.E. PALMISANO Milena** del 05/02/2025 all'Esecuzione Immobiliare indicata in Epigrafe e precisamente:

• • •

Chiarimenti

*Valuti l'opportunità di chiedere all'Esperto una integrazione di perizia in relazione alla necessità di distinguere il LOTTO 2/A (di proprietà ITALFODERA Srl) dal LOTTO 2/B (di proprietà del signor ) in quanto ad avviso dello scrivente occorre **valutare la necessità di lavori di adeguamento degli impianti e/o divisione materiale dei beni, salvo altro, al fine di determinare correttamente il prezzo di vendita e rappresentare agli offerenti l'attuale situazione di fatto.***



• • •

Risposta al capo delle Osservazioni

Premesso che:

il LOTTO 2/A (Proprietà [REDACTED] SRL con sede in Montegranaro(FM) C.F.:

[REDACTED] - è stato periziato dal CTU in LABORATORIO ARTIGIANALE/MAGAZZENO al piano terra e piano primo sottostrada ubicato in Comune di Torre San Patrizio via colle del sole n 8-10 distinto in catasto fabbricati di Ascoli Piceno del comune di Torre San Patrizio al *foglio n 6 part. 437 sub 11*; LOCALI DI DEPOSITO al piano terra ubicati in Comune di Torre San Patrizio via colle del sole n 8-10 distinti in Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno del Comune di Torre San Patrizio al *foglio n 6 part. 437 sub 8*; locale ad uso UFFICIO al piano terra ubicato in Comune di Torre San Patrizio via colle del sole n 8-10 distinto in catasto fabbricati di Ascoli Piceno del comune di Torre San Patrizio al *foglio n 6 part. 437 sub 9*.

Il valore di mercato è di € 262.607,29

-Riduzione del 5% per lo stato di occupazione = € 13.130,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (urbanistiche e catastali) = € 3.529,86

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA = **€ 245.947,43** (come riportato alle pagine della Perizia depositata in Cancelleria)

il LOTTO 2/B (Proprietà [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Premesso quanto sopra,

I beni costituenti i LOTTO 2/A (*sub 8-9-11*) e LOTTO 2/B (*sub 6*) risultano essere Frazionati Catastalmente, sono distinti da due proprietà differenti e di fatto sono indipendenti in quanto



dotati di Ingressi Autonomi. Al fine di procedere alle operazioni di vendita del LOTTO 2/A senza avere criticità al riguardo, si precisa quanto segue:

LOTTO 2/A (Proprietà [REDACTED] SRL con sede in Montegranaro(FM) C.F.:

[REDACTED]): trattasi di un Immobile che *dovrà essere aggiornato nel suo stato dell'impianto elettrico, e nella divisione materiale del bene*, ovvero:

- in primo luogo, la responsabilità dell'Impianto Elettrico resta in capo al LOTTO 2/A, pertanto si dovrà aggiornare l'impianto elettrico, staccare ed isolare i cavi elettrici che passano nella proprietà del LOTTO 2/B senza sfilare i fili. Quindi si rende l'Impianto del LOTTO 2/B inutilizzabile ponendolo in sicurezza con i dovuti accorgimenti, pur non dismettendolo materialmente. Il costo dell'Elettricista per eseguire questo lavoro si aggira **a corpo in € 3.000,00(tremilaeuro);**

- in secondo luogo, la divisione materiale del bene avverrà tramite la chiusura della porta [attualmente di collegamento tra il locale LOTTO 2/A(sub 11) e locale LOTTO 2/B(sub 6)], attraverso la formazione della muratura della porta con ripristino della porzione di tramezzo intonacato e tinteggiato, per un prezzo per l'Impresa Edile **a corpo di € 1.000,00(milleeuro).**

Pertanto i lavori di che trattasi si sommano in **euro 4.000,00 diconsi (quattromilaeuro)**

• • •

Note conclusive

Come sopra esposto dallo scrivente il VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA del LOTTO 2/A sarà **€ 245.947,43- € 4.000,00(decurtazione lavori)= € 241.947,43 diconsi (duecentoquarantunomilanovecentoquarantasette/43).**

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica ad integrazione, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento necessario.

Con osservanza

(ROCCHI MASSIMO)

Porto Sant'Elpidio, lì 20/02/2025

Rocchi Massimo

