



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 23/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FALLIMENTO "PRIBEL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**VINCENZO TAPPATA'**

CF:TPPVCN54B08F517N  
con studio in FERMO (AP) C.da Cugnolo 14  
telefono: 0734632401  
fax: 3334929585  
email: ingvincenzotappata@libero.it  
PEC: vincenzo.tappata@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a FERMO Via Nino Bixio n°.5, quartiere Santa Caterina, della superficie commerciale di **123,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di cui trattasi è parte di un maggior edificio a schiera sito sul lato est di via Nino Bixio costituito sostanzialmente da tre corpi di fabbrica, due di testata e un corpo centrale; quest'ultimo consta di quattro piani complessivi, piano seminterrato S1 dove si trovano i garage e le cantine, il piano terra T rialzato , il piano 1 e la sovrastante soffitta. L'appartamento è situato al piano T rialzato del corpo centrale scala n°.5 . Ad esso si accede da questa scala mediante una prima rampa di scale e il primo ingresso a destra. L'intero fabbricato ha il paramento esteriore in muratura a faccia-vista con i balconi in c.a. anch'essi a faccia vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, scala civ. n°.5, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 447 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO n. 5, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Annotazioni di stadio: passaggi intermedi da esaminare, Riserve: 1, Atti di passaggio intermedi non esistenti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>123,05 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>€ 158.072,45</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 158.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/09/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 10/09/2022 00:00:00 stabilita attraverso dichiarazione a verbale - sopralluogo 04/07/22.

Quanto sopra fa riferimento a quanto riportato nel verbale di sopralluogo del 04-07-22, insieme alla dott.ssa Zengarini Francesca del Marche Servizi Giudiziari.



## 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**, stipulata il 10/02/1998 a firma di Dott. Alfonso Rossi ai nn. 104445/10363 di repertorio, registrata il 08/11/1998 ai nn. 2073.1/1998, iscritta il 11/02/1998 a FERMO ai nn. Rp129/Rg805, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 162 CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI (ART.2831 C.C.).

Importo ipoteca: £ 150.000.000.

Importo capitale: £ 150.000.000.

La formalità è riferita solamente a A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, via NINO BIXIO n° 5

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE - 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, stipulata il 23/07/2001 a firma di TRIBUNALE ai nn. Rep. 6340/3 di repertorio, trascritta il 08/08/2001 a FERMO ai nn. Rp3900/Rg5669, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Riguarda anche altri beni in Fermo, non pignorati in questo procedimento

DOMANDA GIUDIZIALE - 510 DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI, stipulata il 23/07/2001 a firma di TRIBUNALE ai nn. Rep. 6340/4 di repertorio, trascritta il 08/08/2001 a FERMO ai nn. Rp3901/Rg5670, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DOMANDA GIUDIZIALE - 503 ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI, stipulata il 23/07/2001 a firma di TRIBUNALE ai nn. 6340/5 di repertorio, trascritta il 08/08/2001 a FERMO ai nn. Rp3902/Rg5671, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DOMANDA GIUDIZIALE - 9510 DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI, stipulata il 21/08/2001 a firma di TRIBUNALE ai nn. Rep. 6766 di repertorio, trascritta il 14/09/2001 a FERMO ai nn. Rp4514/Rg6442, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 723 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 03/10/2018 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. Rep. 2465/2018 di repertorio, trascritta il 05/10/2018 a FERMO ai nn. Rp5661/Rg7757, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 04/03/2020 Servizio di P.I. di FERMO Registro particolare n. 228 Registro generale n. 1631 Tipo di atto: 0730 - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 732 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 04/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. Rep. 931/2020 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a FERMO ai nn. Rp2687/Rg3752, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .



IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ANCONA SEZ. SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IM PRESA, DOTT. ANDREA AUSILI CON ORDINANZA DEL 04/06/2020, COSI' PROVVEDE: 1) ACCOGLIE IL RICORSO E, PER L'EFFETTO, AUTORIZZA IL SEQUESTRO CON SERVATIVO SUI BENI E CREDITI DI FARINELLI MARIA CANDIDA E SARA SIMONICINI FINO A CONCORRENZA DELLA SOMMA DI € 116.000; 2) FISSA IN SESSANTA GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DELLA PRESENTE ORDINANZA IL TERMINE PERENTORIO PER L'INSTAURAZIONE DEL GIUDIZIO DI MERITO; 3) SPESE AL MERITO.

## 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>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene è stato occupato fino al mese di ottobre 2020 dalla Signora Brugnoni Flora deceduta in data 19/10/2020.

La Signora Brugnoni Flora occupava l'immobile in forza di un Contratto di Comodato di Immobile ad uso abitativo stipulato con l'esecutata in data 12/10/2012 e risolto con il decesso della comodataria.

Attualmente l'immobile è occupato dal Signor Donzelli Simone senza titolo.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 30/08/2022 a firma di Notaio ALFONSO ROSSI ai nn. Rep. 104445/10363 di repertorio, trascritto il 11/02/1998 a Fermo ai nn. Rp629/Rg804.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 80 Particella 447 Subalterno 29 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE in via NINO BIXIO n.5 - Fermo (FM).

Atto costituito da: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito all'ulteriore accesso agli atti autorizzato dal Comune di Fermo in data 15-09-22 riguardo alle Autorizzazioni di Abitabilità 15/88 e 12/89, è stato accertato che quella relativa all'appartamento di cui trattasi è la Aut. 15/88.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA - Pratica n°.239/83 N. C.Ed. 1072/84 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 2casa di civile abitazione" in C.da S. Andrea, rilasciata il 11/09/1984 con il n. 1072 di protocollo.

Approvato con prescrizioni: "Si approva purché vengano rispettati i parametri minimi stabiliti dal D.M. 5/7/75 dal Regolamento locale d'igiene. Si fa obbligo altresì di rispettare l'art.14 del vigente regolamento edilizio nonché disposto di cui alla legge n.1086 del 5/11/71 e n.84 del 2/7/84"

ORDINE DI SOSPENSIONE DEI LAVORI N. Provv. prot.n°45 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione della Palazzina plurifamiliare di cui alla C. Ed.



1702/84, presentata il 02/04/1985.

Il titolo è riferito solamente a difformità rispetto al progetto approvato, rilevate dai Vigili Urbani .  
A tale sospensione dei lavori sono seguite proposte di Varianti al progetto tese a sanare l'abuso.

Provvedimento di SOSPENSIONE ai sensi dell'art.4 comma3° legge 47/85 e diffida dal ricominciare i lavori **N. Provv. n°82** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 29/04/1985 con il n. 82 di protocollo

Parere della Commissione Edilizia negativo per "eccesso di volumetria" **N. Verbale n°. 239/83** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al progetto assentito con C.Ed. 1702/84 , presentata il 04/12/1985

CONCESSIONE EDILIZIA prat. 239/83 **N. C.Ed. 555**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di RECINZIONE, rilasciata il 06/03/1989.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione della Recinzione.

Prescrizioni particolari: "Si approva prescrivendo il rispetto dell'art.14 del vigente R.E.. L'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione degli allineamenti da parte della sezione strade dell'UTC , salvi e riservati i diritti di terzi.

CONCESSIONE EDILIZIA Pratica n°.239/83 **N. C. Ed. 4535**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "variante palazzina di civile abitazione", rilasciata il 10/10/1986 con il n. 4535 di protocollo, agibilità del 25/05/1989 con il n. 12/89 di protocollo.

Prescrizioni particolari: "Si approva ferme restando le prescrizioni contenute nella concessione edilizia originaria e salvo verifica ed applicazione dell'art.12 legge 47/85"

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' **N. Aut. 15/88**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di fabbricato di civile abitazione e sottotetto e in via Nino Bixio 1,2,3,4,5, agibilità del 01/09/1988 con il n. 15/88 di protocollo

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' **N. Aut.12/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE in via Nino Bixio, agibilità del 25/05/1989 con il n. 12/89 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attuale presenza di un balcone sul fronte ovest, non riportato nel corrispondente allegato progettuale.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria e relativi oneri + sanzione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN FERMO VIA NINO BIXIO N°.5, QUARTIERE SANTA CATERINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FERMO Via Nino Bixio n°.5, quartiere Santa Caterina, della superficie commerciale di **123,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di cui trattasi è parte di un maggior edificio a schiera sito sul lato est di via Nino Bixio costituito sostanzialmente da tre corpi di fabbrica, due di testata e un corpo centrale; quest'ultimo consta di quattro piani complessivi, piano seminterrato S1 dove si trovano i garage e le cantine, il piano terra T rialzato , il piano 1 e la sovrastante soffitta. L'appartamento è situato al piano T rialzato del corpo centrale scala n°.5 . Ad esso si accede da questa scala mediante una prima rampa di scale e il primo ingresso a destra. L'intero fabbricato ha il paramento esteriore in muratura a faccia-vista con i balconi in c.a. anch'essi a faccia vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, scala civ. n°.5, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 447 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO n. 5, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Annotazioni di stadio: passaggi intermedi da esaminare, Riserve: 1, Atti di passaggio intermedi non esistenti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.



zona soggiorno

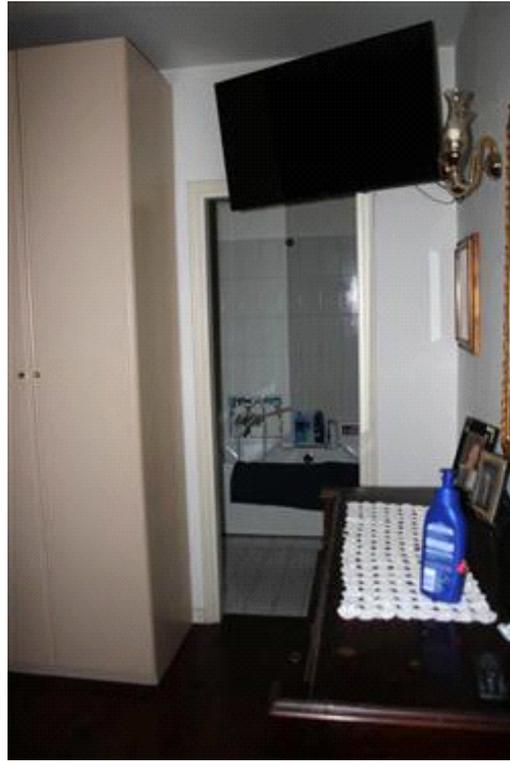


corridoio disimpegno





camera



bagno esclusivo per camera



camera



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio). 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: Villa Vitali, Cimitero Monumentale di Fermo.





Prospetto ovest con ben visibile l'accesso alla scala n°.5



Prospetto est



vista dal balcone fronte est



vista dal balcone sul fronte strada

SERVIZI

- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- supermercato
- farmacie
  
- vigili del fuoco
- stadio
- palestra
- università



COLLEGAMENTI

- autobus
- autostrada distante 7 km



ferrovia distante 7 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha affacci sia sul fronte ovest (lato ingresso, sia su quello est. L'ingresso dà a sinistra su un ampio locale soggiorno di circa 20.8 mq, a destra sulla cucina-pranzo di circa 12.9 mq e di fronte su un corridoio centrale che distribuisce a sinistra un'ampia camera di 17.5 mq con bagno esclusivo di 6.1 mq; sulla destra del corridoio si aprono le porte su una prima camera di 10.3 mq, il bagno comune di 4.8 mq e in fondo su un ulteriore vano di sgombero-cabina-rmadio-lavoro di 13.5 mq . Sono altresì presenti un balcone sul fronte ovest di 7.6 mq ed uno sul fronte est di 12 mq. , una cantina al piano S1 di 12.5 mq e una corte esclusiva cui si accede attraverso una rampa di scale dal balcone ad est per una consistenza di circa 53 mq

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e portefinestre a due e tre ante realizzati in legno douglas e vetrocamera. le porte finestre sono tutte più o meno rovinate (rosicchiate dal cane)

nella media

*infissi interni:* porte ad anta unica realizzati in legno tamburato. la porta del corridoio è di legno e vetro opalino colorato a disegno

al di sopra della media

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in probabile dato lo spessore del tamponamento , il rivestimento è realizzato in mattoncino laterizio a facciavista

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica nella zona giorno e parquet per la zona notte

nella media

*portone di ingresso:* portoncino blindato interno

nella media

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in pvc

nella media

*rivestimento interno:* posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

*scale:* scala condominiale con rivestimento in marmo granito

al di sopra della media

Degli Impianti:

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in pubblica

nella media

*gas:* metano con alimentazione a da rete. caldaietta posizionata nella cantina tipo "Lamborghini Innova"

nella media

*termico:* bitubo in rame con alimentazione in

nella media



metano i diffusori sono in radiatori a piastra

*ventilazione:* n°. due condizionatori split con unità esterna a parete sul lato est



Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in c.a. con struttura intelaiata di travi e pilastri

nella media



*solai:* latero-cemento gettato in opera

nella media



*balconi:* costruiti in c.a. a facciavista con copertine di cotto

nella media





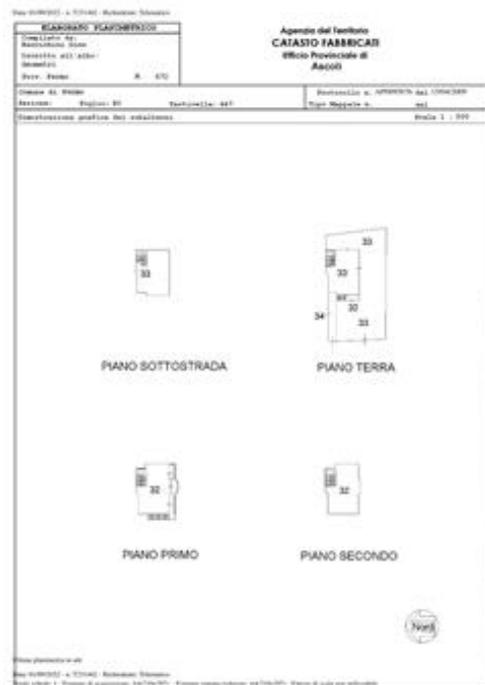
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
balconi	20,40	x	25 %	=	5,10
corte esclusiva	53,00	x	15 %	=	7,95
<b>Totale:</b>	<b>183,40</b>				<b>123,05</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/12/2021)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: FERMO - Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO - Abitazioni civili - Residenziale

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/12/2021)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: FERMO - Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO - Abitazioni civili - Residenziale

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima, è preventivamente calcolato il valore normale unitario dell'immobile sulla base delle indicazioni dell'art.1 comma 307 della L.296/2006 , ovvero come segue:

Valore normale unitario =  $VOM_{imin} + (VOM_{imax} - VOM_{imin}) \times K$

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,35$

con  $K1 = 0,5$  e  $K2 = 0,3$

da cui Valore normale unitario =  $1050 + (1450 - 1050) \times 0,35 = 1190 \text{ €m}^2$

Tale valore è incrementato del 10% per tenere conto della buona esposizione panoramica e pertanto diventa  $1190 \text{ €m}^2 \times 1.10 = 1309 \text{ €m}^2$



Quindi il Valore normale unitario, calcolato in base ai Valore OMImmin = media dei valori minimi, e Valore OMImax = media dei valori massimi sopra riportati, è da moltiplicarsi per superficie vendibile (SV) calcolata come appresso, applicando alle superfici lorde i seguenti coefficienti:

- appartamento considerato al 100% della sua SL

- balcone considerato al 25% della sua SL

- corte esclusiva considerata al 15% della sua SL

quindi:

$$Sv = (110m^2 + 20.40m^2 \times 25\% + 53m^2 \times 15\%) = \mathbf{123.05 m^2}$$

A questo punto possiamo ottenere il VN (Valore Normale), pari a:

$$VN = \text{Valore normale unitario} \times \text{Superficie lorda vendibile} = 1309 \times 123,05 = \mathbf{161.072,45 \text{ €}}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,05	x	1.309,00	=	<b>161.072,45</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 161.072,45**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 161.072,45**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima, si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. A base di riferimento è stato preso il prezzo medio rilevato da O.M.I. - Agenzia delle Entrate per la zona in cui insistono gli immobili pignorati e per quelli dei centri urbani limitrofi aventi caratteristiche simili.

Tali valori di riferimento trovano riscontro attendibile nei prezzi di vendita di immobili analoghi, proposti da qualche agenzia. Sulla base di tali valori si è preventivamente calcolato il valore normale dell'immobile (VN), attenendosi ove possibile alle indicazioni dell'art.1 comma 307 della L.296/2006 ; il valore normale è applicato poi alla superficie vendibile degli immobili oggetto di stima, opportunamente corretta ove ritenuto necessario, con indici riconducibili al borsino immobiliare e/o al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Le fonti di informazione consultate sono: , 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	appartamento	123,05	0,00	161.072,45	161.072,45
				<b>161.072,45 €</b>	<b>161.072,45 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il CTU ritiene che non vi siano ragioni di divisione degli immobili ivi stimati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 158.072,45**

**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: **€ 72,45**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 158.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2020

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a FERMO Viale Trento s.n.c., della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile pignorato è parte di un maggior fabbricato, distinto al NCEU al foglio 46 del Comune di Fermo (FM) part.542 che si sviluppa su tre piani. Il sub.19 oggetto di stima, è situato al piano primo.

L'accesso condominiale si trova sul prospetto est. Dal fronte strada ci si arriva attraverso il balcone sopra i sottostanti garage, che si estende sulla sinistra del fabbricato (stesso prospetto est al piano terra).

Dall'ingresso condominiale, attraverso due rampe di scala comune, si arriva al pianerottolo del primo piano dove sulla destra si trova il portoncino d'ingresso all'appartamento sub.19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 542 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Viale Trento n. SNC, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2018 Pratica n. AP0060273 in atti dal 06/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19620.1/2018)  
classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>180,00 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>€ 203.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 203.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/09/2022</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 anni, stipulato il 01/02/2018, con scadenza il 31/01/2024, registrato il 21/02/2018 a Fermo ai nn. ?? ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 550,00.

L'unità immobiliare è occupata anche dalla Società MALDON GROUP SRL con sede in Porto San



Giorgio FM Piazza Gaslini N. 5, in forza di un Contratto di Locazione ad uso diverso dell'abitazione, stipulato con l'esecutata in data 01/02/2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 21/02/2018.

Tale contratto prevede la durata di anni 6 con decorrenza dal 01/02/2018 e scadenza 31/01/2024 e un canone di locazione pari ad euro 550.00 mensili.

#### **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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 723 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 03/10/2018 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 2465/2018 di repertorio, trascritta il 05/10/2018 a FERMO ai nn. Rp5661/Rg7757, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 04/03/2020 Servizio di P.I. di FERMO Registro particolare n. 228 Registro generale n. 1631 Tipo di atto: 0730 - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 732 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 04/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. Rep. 931/2020 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a FERMO ai nn. Rp2687/Rg3752, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ANCONA SEZ. SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IM PRESA, DOTT. ANDREA AUSILI CON ORDINANZA DEL 04/06/2020, COSI' PROVVEDE: 1) ACCOGLIE IL RICORSO E, PER L'EFFETTO, AUTORIZZA IL SEQUESTRO CONSERVATIVO SUI BENI E CREDITI DI FARINELLI MARIA CANDIDA E SARA SIMONICINI FINO A CONCORRENZA DELLA SOMMA DI € 116.000; 2) FISSA IN SESSANTA GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DELLA PRESENTE ORDINANZA IL TERMINE PERENTIVO PER L'INSTAURAZIONE DEL GIUDIZIO DI MERITO; 3) SPESE AL MERITO.

#### **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 insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 cadauno, in forza di ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 08/09/2017 a firma di Notaio CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. Rep.39402/16575 di repertorio, trascritto il 21/09/2017 a Fermo ai nn. Rp5229/Rg7267.

--- SI PRECISA CHE L' IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO AL QUADRO "B", VIENE COMPRAVENDUTO A CORPO E COME AL SUO ATTUALE STATO, POSSESSO E GODIMENTO, CON TUTTO QUANTO AD ESSO ACCESSORIO, INERENTE E RELATIVO, NULLA ESCLUSO, RISERVATO OD ECCELTUATO, CON I RELATIVI DIRITTI SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO. - PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE PORZIONI CONDOMINIALI, LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO, OLTRE A QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE, ALL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO ALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE PROTOCOLLO N. AP0060943 PRESENTATA ALL'U.T.E. IN DATA 5.9.2017. IN PARTICOLARE LE PARTI PRECISANO CHE: - IL LOCALE DISIMPEGNO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 24 E' CONDOMINIALE ALLE UNITA' DISTINTE CON I SUBALTERNI 20 E 5; - IL LOCALE DISIMPEGNO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 25 E' CONDOMINIALE ALLE UNITA' DISTINTE CON I SUBALTERNI 22 E 22; - IL PORTICO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 26 E' CONDOMINIALE ALLE UNITA' DISTINTE CON I SUBALTERNI 17 E 22; - LA SCALA E LA PASSARELLA DISTINTE CON IL SUBALTERNO 27 SONO CONDOMINIALI ALLE UNITA' DISTINTE CON I SUBALTERNI 5, 8, 9, 10, 13, 18, 19, 20, 21 E 22; - LA CORTE DISTINTA CON IL SUBALTERNO 28 E' CONDOMINIALE A TUTTE LE UNITA' DEL FABBRICATO.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA per interventi di edilizia libera N. CILA del 02/03/2016, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ripristino tinteggiatura esterna della porzione di edificio prospiciente Viale Trento, con colori analoghi a quelli esistenti (toni del beige) \_ Si allega foto dello stato di fatto, presentata il 02/03/2016

SCIA N. 556/17, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO senza opere murarie da UFFICIO ad ABITAZIONE, rilasciata il 10/08/2017 con il n. 4118 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trasformazione del ripostiglio in wc cieco



Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per opere interne che hanno determinato mutamento di destinazione d'uso non autorizzata.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria, per opere interne realizzate senza preventiva comunicazione, relative a variazione di destinazione d'uso da ripostiglio a wc: al lordo di oneri e spese: €1.500,00
- sanzione per comunicazione a lavori ultimati: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione di destinazione d'uso del ripostiglio a wc

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMO VIALE TRENTO S.N.C.



## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FERMO Viale Trento s.n.c., della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile pignorato è parte di un maggior fabbricato, distinto al NCEU al foglio 46 del Comune di Fermo (FM) part.542 che si sviluppa su tre piani. Il sub.19 oggetto di stima, è situato al piano primo.

L'accesso condominiale si trova sul prospetto est. Dal fronte strada ci si arriva attraverso il balcone sopra i sottostanti garage, che si estende sulla sinistra del fabbricato (stesso prospetto est al piano terra).

Dall'ingresso condominiale, attraverso due rampe di scala comune, si arriva al pianerottolo del primo piano dove sulla destra si trova il portoncino d'ingresso all'appartamento sub.19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 542 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Viale Trento n. SNC, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2018 Pratica n. AP0060273 in atti dal 06/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19620.1/2018)  
classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.





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 Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Vitali, Cimitero Monumentale di Fermo.



*Prospetto nord-est*



*Prospetto nord-ovest*



*Prospetto est*



*Terrazzo-vista a nord-est*





Terrazzo-vista a nord

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il portoncino d'ingresso sul pianerottolo del primo piano, dà su un ampio vano di 48 mq circa, attualmente utilizzato come ufficio. A destra dello stesso, due portefinestre e una finestra danno



accesso al balcone sul fronte est e affaccio verso la campagna. Sul resto del perimetro di detto locale si aprono i restanti vani. Sulla sinistra del vano, subito a fianco del portoncino d'ingresso è presente un piccolo vano di circa 2.8 mq, catastalmente accatastato come ripostiglio ma di fatto è un WC cieco. Seguono due vani ufficio divisi tra loro da una parete vetrata rispettivamente di circa 13.7 mq e 10.9 mq con una portafinestra ciascuno che danno sul balcone ad ovest. Poi sempre sulla sinistra a seguire è presente un bagno di 5.4 mq con finestra e con affaccio sull'ampia terrazza ad ovest è presente un altro ufficio e la sala riunioni rispettivamente di 14.4 mq il primo e 27.4 mq la seconda. In conclusione nell'attualità l'appartamento è usato interamente come ufficio mentra catastalmente e urbanisticamente figura come appartamento.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* portoncino di piano al pianerottolo del piano 1° realizzato in blindato nella media 

*infissi esterni:* a due ante le porte finestre e una anta le finestre realizzati in alluminio e vetri atermici nella media 

*infissi interni:* porte ad anta realizzati in legno tamburato nella media 

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in probabile , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato nella media 

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco civile tutti i vani salvo i bagni con rivestimento in ceramica nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* con canalizzazioni sotto traccia , la tensione è di 220 V nella media 

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica nella media 

*idrico:* con alimentazione in da rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in CIIP nella media 

*termico:* bitubo e caldaietta murale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a piastra nella media 

*ventilazione:* condizionatori split con macchina esterna nella media 

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in laterizio intonacato. sono presenti alcuni punti di distacco dell'intonaco e del fondello in c.a. che costituiscono un pericolo per le persone che vi transitano sotto. Quindi necessitano di interventi di manutenzione per la messa in sicurezza. al di sotto della media 

*solai:* latero-cemento nella media 

*strutture verticali:* costruite in in c.a. per le travi e pilastri che costituiscono la struttura intelaiata portante nella media 





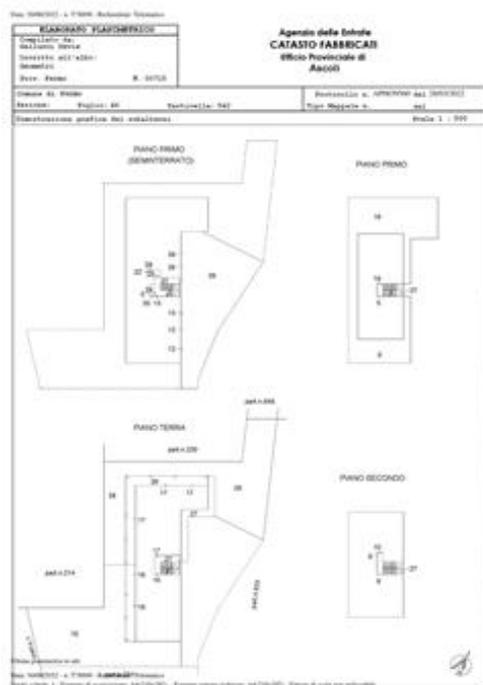
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	138,00	x	100 %	=	138,00
balconi e lastrici solari di grandi dimensioni	210,00	x	20 %	=	42,00
<b>Totale:</b>	<b>348,00</b>				<b>180,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/12/2021)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: FERMO - Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO - abitazioni civili - residenziale

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/12/2021)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: FERMO - Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO - Abitazioni civili - Residenziale

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima, è preventivamente calcolato il valore normale unitario dell'immobile sulla base delle indicazioni dell'art.1 comma 307 della L.296/2006 , ovvero come segue:

Valore normale unitario =  $VOM_{imin} + (VOM_{imax} - VOM_{imin}) \times K$

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,3$

con  $K1 = 0,3$  e  $K2 = 0,4$

da cui  $VNu = 1050 + (1475 - 1050) \times 0,3 = 1.177,5 \text{ €/m}^2$

Quindi il Valore normale unitario, calcolato in base ai Valore  $OM_{imin}$  = media dei valori minimi, e



Valore OMImax = media dei valori massimi sopra riportati, è da moltiplicarsi per superficie vendibile (SV) calcolata come appresso, applicando alle superfici lorde i seguenti coefficienti:

- appartamento considerato al 100% della sua SL

- balconi e lastrico solare fronte strada di grandi dimensioni, considerati al 20% della SL

quindi:

$$Sv = 138m^2 + 210m^2 \times 0.20 = 180,0 m^2$$

A questo punto possiamo ottenere il VN (Valore Normale dell'immobile), pari a:

$$VN = \text{Valore normale unitario} \times \text{Superficie lorda vendibile} = 1177,5 \times 180,0 = \text{€}211950,0 \text{ €}$$

Dal momento che la quota è piena proprietà di 1/1, il VN è pari al Valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,00	x	1.177,50	=	<b>211.950,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 211.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 211.950,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima, si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. A base di riferimento è stato preso il prezzo medio rilevato da O.M.I. - Agenzia delle Entrate per la zona in cui insistono gli immobili pignorati e per quelli dei centri urbani limitrofi aventi caratteristiche simili.

Tali valori di riferimento trovano riscontro attendibile nei prezzi di vendita di immobili analoghi, proposti da qualche agenzia. Sulla base di tali valori si è preventivamente calcolato il valore normale dell'immobile (VN), attenendosi ove possibile alle indicazioni dell'art.1 comma 307 della L.296/2006 ; il valore normale è applicato poi alla superficie vendibile degli immobili oggetto di stima, opportunamente corretta ove ritenuto necessario, con indici riconducibili al borsinoimmobiliare e/o al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	180,00	0,00	211.950,00	211.950,00
				<b>211.950,00 €</b>	<b>211.950,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Necessità di manutenzione straordinaria leggera, per riparazione dei distacchi di intonaco e cls sul balcone est	-5.000,00
	<b>5.000,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 203.950,00

**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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 203.950,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2020

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a PETRITOLI Via San Prospero 2, della superficie commerciale di **104,80** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili pignorati fanno parte di un maggio fabbricato di cinque piani ubicato nel centro storico del Comune di Petritoli in via San Prospero. Essi, sono descritti all'NCEU al Foglio n.8 come part.132 sub.5 e part.133 sub.3 del Comune di Petritoli come segue:

1. Appartamento part.132 sub.5 , A/3 cl. 1, consistenza 5 vani 104 mq, rendita 80.5 € esso è sito al piano terra T con accesso su via San Prospero civ.2;
2. La cantina di pertinenza pat.133 sub.3 C/2 è sita al piano interrato S1 con accesso diretto in fondo all'ingresso comune ;

L'edificio, di cui i beni dianzi descritti sono parte, versa in pessime condizioni, e mostra sul paramento murario esterno in particolare dei piani più alti, segni del tempo, della mancanza di manutenzione e dei vari eventi sismici passati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra T e al piano S1 interrato, ha un'altezza interna di 2,88 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 132 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN PROSPERO n. 2, piano: S1-T - 1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato.

**B** terreno agricolo a PETRITOLI Via San Prospero 2 per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le due particelle di terreno part.209 e part.226, figurano tra i beni riconducibili al soggetto pignorato, per la quota parte di piena proprietà pari a 1/6; esse di fatto corrispondono a una porzione della strada circoscrizione nord del Comune di Petritoli (FM) (viale Ramazzotti) comprensiva delle relative scarpate, come ravvisabile nelle due planimetrie frutto di sovrapposizione con elaborazione QGIS della mappa catastale e foto satellitare GE.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2060, reddito agrario 10,64 € reddito dominicale 6,92 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/09/2011 Pratica n. AP0197534 in atti dal 13/09/2011 ISTANZA N. 192687/11. FRAZ. N. 18143/73 (n. 1926.1/2011) di stadio: DERIVA DAL N. 93
- foglio 8 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 1670, reddito agrario 7,76 € reddito dominicale 4,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/09/2011 Pratica n. AP0197528 in atti dal 13/09/2011 ISTANZA N. 192687/11. FRAZ. N. 18143/73 (n. 1926.1/2011) di stadio: DERIVA DAL N. 129

Presenta , un'orografia strada asfaltata e ripida scarpata a valleIl terreno



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>104,80 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>€ 8.903,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.903,60</b>
Data della valutazione:	<b>25/09/2022</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 4, stipulato il 10/11/2015, registrato il 09/11/2015 a Agenzia delle Entrate, con l'importo dichiarato di 250 mensili.

In data 10/10/2015 i tre comproprietari hanno redatto e sottoscritto una Scrittura Privata nella quale i Sigg. Farinelli Maria Candida (esecutata) e il Sig. Farinelli Simone (comproprietario dell'immobile), dichiarano di rinunciare alla loro quota di canone di locazione a favore della Sig.ra Romeggio Elena (altra comproprietaria).

## 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**, stipulata il 07/06/2001 a firma di CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. 10197 di repertorio, iscritta il 08/06/1998 a FERMO ai nn. RG-3848/RP-744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: £ 225.000.000.

Importo capitale: £ 90.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 723 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 03/10/2018 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 2465/2018 di repertorio, trascritta il 05/10/2018 a FERMO ai nn. Rp5661/Rg7757, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 04/03/2020 Servizio di P.I. di FERMO Registro particolare n. 228 Registro generale n. 1631 Tipo di atto: 0730 - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 732 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 04/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 931/2020 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a FERMO ai nn. Rp2687/Rg3752, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ANCONA SEZ. SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IM PRESA, DOTT. ANDREA AUSILI CON ORDINANZA DEL 04/06/2020, COSI' PROVVEDE: 1) ACCOGLIE IL RICORSO E, PER L'EFFETTO, AUTORIZZA IL SEQUESTRO CONSERVATIVO SUI BENI E CREDITI DI FARINELLI MARIA CANDIDA E SARA SIMONICINI FINO A CONCORRENZA DELLA SOMMA DI € 116.000; 2) FISSA IN SESSANTA GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DELLA PRESENTE ORDINANZA IL TERMINE PERENTIVO PER L'INSTAURAZIONE DEL GIUDIZIO DI MERITO; 3) SPESE AL MERITO.

## 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/1997), con atto stipulato il 11/07/1993, trascritto il 17/03/1994 a FERMO ai nn. Rp1116/Rg1498

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Ufficio Tecnico del Comune di Petritoli, riguardo alla richiesta di pratiche edilizie prot. 3782 del 25/05/2022 avanzata dal CTU ha comunicato che "[...] che **non sono state rinvenute pratiche edilizie** relativamente agli intestatari e dati catastali indicati in richiesta.amministrazione".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata all'NCEU, non riporta il bagno realizzato nel sottoscala, come individuato nella Tav.1/L3 di rilievo relativo all'appartamento foglio 26 part.132 sub.5 in Petritoli

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale al lordo di oneri e spese: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PETRITOLI VIA SAN PROSPERO 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PETRITOLI Via San Prospero 2, della superficie commerciale di **104,80** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili pignorati fanno parte di un maggio fabbricato di cinque piani ubicato nel centro storico del Comune di Petritoli in via San Prospero. Essi, sono descritti all'NCEU al Foglio n.8 come part.132 sub.5 e part.133 sub.3 del Comune di Petritoli come segue:



1. Appartamento part.132 sub.5 , A/3 cl. 1, consistenza 5 vani 104 mq, rendita 80.5 € esso è sito al piano terra T con accesso su via San Prospero civ.2;
2. La cantina di pertinenza pat.133 sub.3 C/2 è sita al piano interrato S1 con accesso diretto in fondo all'ingresso comune ;

L'edificio, di cui i beni dianzi descritti sono parte, versa in pessime condizioni, e mostra sul paramento murario esterno in particolare dei piani più alti, segni del tempo, della mancanza d manutenzione e dei vari eventi sismici passati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra T e al piano S1 interrato, ha un'altezza interna di 2,88 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 132 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN PROSPERO n. 2, piano: S1-T - 1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato.



*Zona ingresso condominiale.*



*cucina-pranzo*



*camera angolo sud-est*



*camera a sud*





*camera più grande a sud*



*bagno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre Civica di Petritoli, Gli Archi di Petritoli, Chiesa Parrocchiale di Sant'Anatolia, Pallazzo Veneziano, Teatro Comunale dell'Iride.



*prospetto est su via San Prospero*



*Prospetto nord-est su via San Prospero con ingresso condominiale*



*Angolo sud-est via Tornabuoni - via San Prospero*



## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 22 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento sub.5 si accede da via San Prospero, fatta una breve rampa che dal corso principale (via Tornabuoni), porta alla zona centrale più alta del paese. il portoncino di accesso che è comune all'appartamento di cui trattasi e a quello sovrastante non abitato, è posto a nord-est in corrispondenza di un piccolo slargo sulla via.

Sull'ingresso comune (circa 14 mq) vi sono tre normali porte di legno tamburato, di cui una indicata nella planimetria di rilievo, è l'accesso all'appartamento pignorato, una più vicina all'ingresso condominiale è chiusa, ma comunica direttamente con la cucina-pranzo, la terza dà sulla scaletta, ripida e stretta che porta alla sottostante cantina-officinetta di circa 26 mq; l'ultima è un portoncino d'ingresso a due ante che dà sulla scala esclusiva che conduce al sovrastante appartamento non in uso e di altra proprietà.

Entrando nell'appartamento, si è in un vano destinato a ingresso-soggiorno di circa 19 mq; sulla sinistra di questo si aprono due porte che danno rispettivamente sul vano cucina-pranzo, dicirca 16mq la prima e su una camera di circa 10mq la seconda; sulla destra del soggiorno ci sono altre due camere con le finestre a sud che si affacciano sul corso principale, la prima di circa 18 mq e la seconda di circa 15 mq; infine sulla medesima parete dell'ingresso, una porta dà su un piccolo bagno di circa 4 mq ricavato sul sottoscala a ovest.

I solai di calpestio e di soffitto sono quelli tipici dell'epoca pre-c.a. con struttura portante ordita con travi di legno, travicelli e scempiato di piastrelle, gli intonaci a calce tinteggiati. I pavimenti sono per la maggior parte delle stanze di piastrelle di laterizio, quello della cucina in marmette di graniglia, quello









## 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
Appartamento	98,00	x	100 %	=	98,00
Cantina	34,00	x	20 %	=	6,80
<b>Totale:</b>	<b>132,00</b>				<b>104,80</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/12/2021)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 770,00

Note: PETRITOLI - Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI - Abitazioni civili - residenziale - abitazioni di tipo economico

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/12/2021)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

Note: ORTEZZANO - Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI - Abitazioni civili - Residenziale - Abitazioni di tipo economico



OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/12/2021)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 770,00

Note: MONTERUBBIANO - Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI - Abitazioni civili - Residenziale - Abitazioni di tipo economico

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima, si è preventivamente calcolato il valore normale unitario dell'immobile sulla base delle indicazioni dell'art.1 comma 307 della L.296/2006, ovvero come segue:

Valore normale unitario =  $VOMImin + (VOMImax - VOMImin) \times K$

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,275$

con  $K1 = 0,5$  e  $K2 = 0,2$

da cui Valore normale unitario  $VNu = 567 + (797 - 567) \times 0,275 = 630,25$  €m<sup>2</sup> arrotondato a **630 €/mq**

Quindi il Valore normale unitario, calcolato in base ai Valore OMImin = media dei valori minimi, e Valore OMImax = media dei valori massimi sopra riportati, è da moltiplicarsi per superficie vendibile (SV) calcolata come appresso, applicando alle superfici lorde i seguenti coefficienti:

- appartamento considerato al 100% della sua SL

- cantina considerata, per lo stato in cui versa, al 20% della sua SL

quindi:

$Sv = (98m^2 + 30m^2 \times 20\%) = 104 m^2$

A questo punto possiamo ottenere il VN (Valore Normale), pari a:

$VN = \text{Valore normale unitario} \times \text{Superficie lorda vendibile} = 630 \times 104 = \mathbf{65.520,00 \text{ €}}$

Otteniamo infine il Valore di mercato, adeguando il Valore Nominale alla quota di proprietà, pari a 1/6 del totale:

Valore di mercato pro quota:  $VN \times 1/6 \text{ di proprietà} = 64890 \times 1/6 = \mathbf{10.815,00 \text{ €}}$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,80	x	630,00	=	<b>66.024,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 66.024,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 11.004,00</b>
---	--------------------

BENI IN PETRITOLI VIA SAN PROSPERO 2

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a PETRITOLI Via San Prospero 2 per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le due particelle di terreno part.209 e part.226, figurano tra i beni riconducibili al soggetto pignorato, per la quota parte di piena proprietà pari a 1/6; esse di fatto corrispondono a una porzione della strada circonvallazione nord del Comune di Petritoli (FM) (viale Ramazzotti) comprensiva delle relative scarpate, come ravvisabile nelle due planimetrie frutto di sovrapposizione con elaborazione QGIS della mappa catastale e foto satellitare GE.



## Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2060, reddito agrario 10,64 € reddito dominicale 6,92 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/09/2011 Pratica n. AP0197534 in atti dal 13/09/2011 ISTANZA N. 192687/11. FRAZ. N. 18143/73 (n. 1926.1/2011)  
di stadio: DERIVA DAL N. 93
- foglio 8 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 1670, reddito agrario 7,76 € reddito dominicale 4,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/09/2011 Pratica n. AP0197528 in atti dal 13/09/2011 ISTANZA N. 192687/11. FRAZ. N. 18143/73 (n. 1926.1/2011)  
di stadio: DERIVA DAL N. 129

Presenta , un'orografia strada asfaltata e ripida scarpata a valleIl terreno



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre Civica di Petritoli, Gli Archi di Petritoli, Chiesa Parrocchiale di Sant'Anatolia, Pallazzo Veneziano, Teatro Comunale dell'Iride.



*prospetto est su via San Prospero*



*Prospetto nord-est su via San Prospero con ingresso condominiale*





Angolo sud-est via Tornabuoni - via San Prospero

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 22 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A parere del CTU sono di fatto acquisite al patrimonio pubblico e quindi prive di valore per un potenziale acquirente, come confermato dalla risposta della provincia di Fermo Settore II Viabilità in data 16-09-22 prot. 0014522, in allegato alla presente relazione di consulenza.





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = **0,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima, si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. A base di riferimento è stato preso il prezzo medio rilevato da O.M.I. - Agenzia delle Entrate per la zona in cui insistono gli immobili pignorati e per quelli dei centri urbani limitrofi aventi caratteristiche simili.

Tali valori di riferimento trovano riscontro attendibile nei prezzi di vendita di immobili analoghi, proposti da qualche agenzia. Sulla base di tali valori si è preventivamente calcolato il valore normale dell'immobile (VN), attenendosi ove possibile alle indicazioni dell'art.1 comma 307 della L.296/2006 ; il valore normale è applicato poi alla superficie vendibile degli immobili oggetto di stima, opportunamente corretta ove ritenuto necessario, con indici riconducibili al borsinoimmobiliare e/o al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,80	0,00	66.024,00	11.004,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>66.024,00 €</b>	<b>11.004,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
necessità di interventi di ristrutturazione pesante sia edile che impiantistica	-10%	-1.100,40
		<b>1.100,40 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A parere del CTU la quota di cui trattasi, non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.903,60**

**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: **€ 8.903,60**

data 25/09/2022

il tecnico incaricato  
VINCENZO TAPPATA'

