



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Patrizio Scriboni

CF:SCRPRZ60C21D477Y
con studio in FALERONE (AP) C.SO GARIBALDI 37
telefono: 0734759715
email: patrizioscriboni@gmail.com
PEC: patrizio.scriboni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO VIA ARMANDO DIAZ 8, della superficie commerciale di **121,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte di un edificio residenziale intensivo, posto al piano sesto, corredato di locale soffitta posto al piano settimo. L'appartamento comprende: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno con antibagno, ripostiglio, due camere da letto e balconi su due lati.

Superficie dell'appartamento mq 110,40; superficie dei balconi mq 15,40. Superficie del locale soffitta mq 13,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6-7, ha un'altezza interna di mt 3,00 appartamento, da mt 0.85 a mt 2,30 soffitt. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 121 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA ARMANDO DIAZ 1, piano: 6-7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/03/2010 Pratica n. AP0048873 in atti dal 03/03/2010

Coerenze: vano scala comune, prospetto su Via Armando Diaz, prospetto su spazio comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.255,54
Data della valutazione:	04/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 03/08/2010 a firma di notaio Alessandro Rocchetti ai nn. 9048/2653 di repertorio, iscritta il 05/08/2010 a Fermo ai nn. 1560 R.P. 6415 R.G. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 156.000.

Importo capitale: € 120.000.

Durata ipoteca: anni 20.

La formalità è riferita solamente a C.F. Fermo Foglio 78 Particelle 121 sub 28 e 121 sub 40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/03/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 283 di repertorio, trascritta il 20/03/2023 a Fermo ai nn. 1659 R.P. 2292 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Fermo, foglio 78 particelle 121 sub 28 e 121 sub 40

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:	€. 663,03
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.144,46
Millesimi condominiali:	55
Ulteriori avvertenze:	

E' in corso un Procedimento Giudiziario, in quanto il signor Santarelli Enrico da luglio 2021 è allacciato al contatore dell'energia elettrica del condominio . L'importo delle spese legali ad oggi sostenute dal Condominio è di euro 1.034,15

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2010), con atto stipulato il 03/08/2010 a firma di Notaio Alessandro Rocchetti ai nn. 9047/2652 di repertorio, trascritto il 05/08/2010 a Fermo ai nn. 3675 R.P. 6413 R.G..

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI FERMO FOGLIO 78 PARTICELLA 121 SUB 28

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di primo accatastamento (costituzione) (dal 31/01/1966 fino al 01/03/2009).

La signora Orlandi Ludovica risulta proprietaria dell'unità immobiliare (particella 121 sub 28) alla data del primo accatastamento. Dati desunti da visura catastale per immobile storica.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTATA ORLANDI LUDOVICA (dal 01/03/2009 fino al 03/08/2010), con atto stipulato il 06/10/2009 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO FERMO ai nn. 34/339 di repertorio, trascritto il 26/10/2009 a Fermo ai nn. 5410 R.P. 9135 R.G..

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI FERMO FOGLIO 78 PARTICELLA 121 SUB 28.

Il testamento in morte della signora ORLANDI LUDOVICA, nata a Carrara li 13/03/1925 e deceduta li 01/03/2009 è stato pubblicato con verbale a rogito notaio Francesco Ciuccarelli del 02/04/2009 rep. 29858/9418 trascritto a Fermo li 16/04/2009 ai n. 2022 R.P 3213 R.G.. L'accettazione tacita dell'eredità da parte del signor D'Angelo Domenico è stata trascritta in data 06/04/2023 ai n. 2134 R.P. e 2953 R.G. (richiedente BUONCONSIGLIO 4 SRL). Non risultano provenienze in capo alla signora Orlandi Ludovica nel ventennio antecedente il pignoramento aventi ad oggetto la particella 121 sub 28.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **255/1962** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE, presentata il 22/09/1962.

AGIBILITA' NON REPERITA NEL FASCICOLO PRESENTE PRESSO L'ARCHIVIO DI STATO DI FERMO

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **PRATICA EDILIZIA 677/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO FOGLIO 78 MAPPALE 121, presentata il 04/10/2005 con il n. PROT.42948 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **PRATICA EDILIZIA 509/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO FOGLIO 78 MAPPALE 121, presentata il 11/07/2008 con il n. PROT.27482 di protocollo

CILA N. **33223**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA FOGLIO 78 MAPPALE 121 SUB 28 , presentata il 13/08/2010 con il n.

PROT.33223 di protocollo

CILA N. **12824**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA facciata esterna edificio lato sud , presentata il 11/04/2013 con il n. 12824 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona LIMITE AREE DI PROGETTO.
Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 75 NT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN FERMO VIA ARMANDO DIAZ 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO VIA ARMANDO DIAZ 8, della superficie commerciale di **121,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte di un edificio residenziale intensivo, posto al piano sesto, corredato

di locale soffitta posto al piano settimo. L'appartamento comprende: ingresso-disimpegno, soggiorno , cucina, bagno con antibagno, ripostiglio, due camere da letto e balconi su due lati.

Superficie dell'appartamento mq 110,40; superficie dei balconi mq 15,40. Superficie del locale soffitta mq 13,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6-7, ha un'altezza interna di mt 3,00 appartamento, da mt 0.85 a mt 2,30 soffitt. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 121 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA ARMANDO DIAZ 1, piano: 6-7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/03/2010 Pratica n. AP0048873 in atti dal 03/03/2010

Coerenze: vano scala comune, prospetto su Via Armando Diaz, prospetto su spazio comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono PORTO SAN GIORGIO KM 7, CIVITANOVA MARCHE KM 29). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA DI PORTO SAN GIORGIO, MUSEI VARI, CHIESE E BIBLIOTECA A FERMO .

SERVIZI

centro sportivo	buono	
campo da calcio	buono	
cinema	buono	
centro commerciale	buono	
municipio	buono	
musei	buono	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	buono	
piscina	buono	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
teatro	buono	
università	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 56 FALCONARA	buono	
autobus distante KM 0 FERMO	buono	
autostrada distante KM 7 PORTO SAN GIORGIO	buono	
ferrovia distante KM 7 PORTO SAN GIORGIO	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature incrociate	buono	
<i>copertura:</i> a tetto costruita in latero cemento con manto di tegole	buono	

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco	buono	
<i>infissi esterni:</i> finestre e porte finestre realizzati in PVC	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in PVC	buono	
<i>portone di ingresso:</i> portone blindato	buono	
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato verniciato	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet e marmo	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e soffitti realizzato in tinteggiatura	buono	

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> conformità: conforme	nella media	
<i>elettrico:</i> conformità: conforme	buono	
<i>idrico:</i> conformità: conforme	buono	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. distaccato per morosità		

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 al piano sesto	110,40	x	100 %	=	110,40
balconi al piano sesto	15,40	x	30 %	=	4,62
soffitta al piano settimo	13,80	x	50 %	=	6,90
Totale:	139,60				121,92

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare TEMPOCASA FERMO Riferimento 351C

Descrizione: Appartamento al piano primo di piccola palazzina, con soffitta. Ristrutturato nel 2015

Indirizzo: Via Tiro a Segno

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.178,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare TEMPOCASA FERMO Riferimento 403C

Descrizione: Appartamento al piano quarto con ascensore, con soffitta. Costruito nel 1970

Indirizzo: Via XXV Aprile 38

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 921,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare FERMO CASA Riferimento fm003

Descrizione: Appartamento al piano primo con ascensore, con soffitta. Costruito nel 1978.

Condizioni buone

Indirizzo: Via Medaglie d'Oro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 890,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2021

Fonte di informazione: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Abitazione categoria A/2 , magazzino categoria C/2

Indirizzo: ZONA B1 OMI

Superfici principali e secondarie: 190
Superfici accessorie: 23
Prezzo: 185.000,00 pari a 868,54 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/03/2022
Fonte di informazione: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: Abitazione categoria A/2 , Garage categoria C/6
Indirizzo: ZONA D2 OMI
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie: 20
Prezzo: 82.000,00 pari a 550,34 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/07/2022
Fonte di informazione: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: Abitazione categoria A/2 , Garage categoria C/6
Indirizzo: ZONA C1 OMI
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 73.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2023
Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI CONDIZIONI NORMALI da € 850 a € 1.250 al metro quadrato
Indirizzo: ZONA OMI B1 centro storico
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2023
Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI CONDIZIONI NORMALI da € 900 a € 1.250 al metro quadrato
Indirizzo: ZONA OMI D2 Porzione del territorio ad ovest del centro storico
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI CONDIZIONI NORMALI da € 1.050 a € 1.500 al metro quadrato

Indirizzo: ZONA OMI C1 Fascia perimetrale intorno al centro storico

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento si presenta al suo interno in ottime condizioni. Le parti condominiali sono in condizioni di manutenzione discrete.

L'offerta sul mercato di appartamenti in condizioni simili e con prezzi vantaggiosi è ampia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,92 x 1.250,00 = **152.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 152.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 152.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FERMO, agenzie: IDEALISTA , IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE , ed inoltre: VALORI DICHIARATI 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	121,92	0,00	152.400,00	152.400,00
				152.400,00 €	152.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.400,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.144,46**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.255,54**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a FERMO VIALE TRENTO NUNZI scn, della superficie commerciale di **26,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al piano primo sottostrada di un edificio residenziale intensivo, con accesso da rampa scivolo esterna condominiale.

Superficie mq 26,50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 121 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIALE TRENTO NUNZI snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/07/2010 Pratica n. AP0182338
Coerenze: parti comuni per tre lati, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.550,00
Data della valutazione:	04/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 03/08/2010 a firma di notaio Alessandro Rocchetti ai nn. 9048/2653 di repertorio, iscritta il 05/08/2010 a Fermo ai nn. 1560 R.P. 6415 R.G. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 156.000.

Importo capitale: € 120.000.

Durata ipoteca: anni 20.

La formalità è riferita solamente a C.F. Fermo Foglio 78 Particelle 121 sub 28 e 121 sub 40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/03/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 283 di repertorio, trascritta il 20/03/2023 a Fermo ai nn. 1659 R.P. 2292 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Fermo, foglio 78 particelle 121 sub 28 e 121 sub 40

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	10
Ulteriori avvertenze:	

In merito alle spese annue di gestione, le spese condominiali insolute e le cause in corso, si rimanda a quanto indicato relativamente al Lotto n.1 (appartamento sub 28)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2010), con atto stipulato il 03/08/2010 a firma di Notaio Alessandro Rocchetti ai nn. 9047/2652 di repertorio, trascritto il 05/08/2010 a Fermo ai nn. 3676 R.P. 6414 R.G..

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI FERMO FOGLIO 78 PARTICELLA 121 SUB 40 (EX 122 SUB 30)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA D'ANGELO GIUSEPPE (dal 13/08/1984 fino al 01/03/2009), con atto stipulato il 20/01/2009 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO FERMO ai nn. 42/331 di repertorio, trascritto il 08/01/2010 a Fermo ai nn. 68 R.P. 117 R.G..

Il titolo è riferito solamente a INDICATA CATASTO FABBRICATI FERMO FOGLIO 78 PARTICELLA 122 SUB 30, SUCCESSIVAMENTE VARIATA IN CATASTO FABBRICATI FERMO FOGLIO 78 PARTICELLA 121 SUB 40.

L'accettazione tacita dell'eredità a favore del signor I Orlandi Ludovica, D'Angelo Domenico D'Angelo Carlo e D'Angelo Sergio . è stata trascritta in data 12/04/2023 ai n. 2239 R.P. 3117 R.G. RICHIEDENTE: BUONCONSIGLIO 4 SRL, con riferimento all'intero asse ereditario del signor D'Angelo Giuseppe (atto di vendita a rogito notaio Danielli del 24/03/1986, avente al oggetto la particella 122 sub 18 del foglio 78 C.F. di Fermo)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA ORLANDI LUDOVICA (dal 01/03/2009 fino al 03/08/2010), con atto stipulato il 06/10/2009 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO FERMO ai nn. 34/339 di repertorio, trascritto il 26/10/2009 a Fermo ai nn. 5410 R.P. 9135 R.G..

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI FERMO FOGLIO 78 PARTICELLA 122 SUB 30 , SUCCESSIVAMENTE VARIATA IN CATASTO FABBRICATI FERMO FOGLIO 78 PARTICELLA 121 SUB 40 .

Il testamento in morte della signora ORLANDI LUDOVICA, nata a Carrara li 13/03/1925 e deceduta li 01/03/2009 è stato pubblicato con verbale a rogito notaio Francesco Ciuccarelli del 02/04/2009 rep. 29858/9418 trascritto a Fermo li 16/04/2009 ai n. 2022 R.P 3213 R.G.. L'accettazione tacita dell'eredità da parte del signor D'Angelo Domenico è stata trascritta in data 06/04/2023 ai n. 2134 R.P. e 2953 R.G. . L'accettazione tacita di eredità da parte del signor D'angelo Carlo è stata trascritta in data 18/10/2012 ai n. 5297 R.P. e 7858 R.G. (con riferimento ad atto notaio Varriale del 12/10/2012 rep.77764/12298)L'accettazione tacita di eredità da parte del sig. D'Angelo Sergio non risulta.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **255/1962** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE, presentata il 22/09/1962.

AGIBILITA' NON REPERITA NEL FASCICOLO PRESENTE PRESSO L'ARCHIVIO DI STATO DI FERMO

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **PRATICA EDILIZIA 677/2005**, intestata a ***

DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO FOGLIO 78 MAPPALE 121, presentata il 04/10/2005 con il n. PROT.42948 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **PRATICA EDILIZIA 509/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO FOGLIO 78 MAPPALE 121, presentata il 11/07/2008 con il n. PROT.27482 di protocollo

CILA N. **12824**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA facciata esterna edificio lato sud , presentata il 11/04/2013 con il n. 12824 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona LIMITE AREE DI PROGETTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 75 NT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala che non risulta accettazione dell'eredità di Orlandi Ludovica da parte di D'Angelo Sergio.

L'immobile risulta .

BENI IN FERMO VIALE TRENTO NUNZI SCN

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a FERMO VIALE TRENTO NUNZI scn, della superficie commerciale di **26,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al piano primo sottostada di un edificio residenziale intensivo, con accesso da

rampa scivolo esterna condominiale.

Superficie mq 26,50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 121 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIALE TRENTO NUNZI snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/07/2010 Pratica n. AP0182338
Coerenze: parti comuni per tre lati, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono PORTO SAN GIORGIO KM 7, CIVITANOVA MARCHE KM 29). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA DI PORTO SAN GIORGIO, MUSEI VARI, CHIESE E BIBLIOTECA A FERMO .

SERVIZI

biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 66 Falconara	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 7 PORTO SAN GIORGIO	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante KM 0 FERMO	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante KM 7 PORTO SAN GIORGIO	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato
copertura: a tetto costruita in latero cemento con
manto di tegole
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in
opera con nervature incrociate

buono 
buono 
buono 

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in intonaco
portone di ingresso: porta basculante realizzato in
ferro zincato
pavimentazione interna: realizzata in massetto
rivestimento interno: posto in pareti e soffitto
realizzato in solo intonaco

buono 
nella media 
nella media 
nella media 

Degli Impianti:

ascensore: conformità: conformenella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage al piano S1	26,50	x	100 %	=	26,50
Totale:	26,50				26,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: AUTORIMESSE CONDIZIONI NORMALI da € 560 a € 760 al metro quadrato

Indirizzo: ZONA OMI B1 centro storico

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: AUTORIMESSE CONDIZIONI NORMALI da € 530 a € 720 al metro quadrato

Indirizzo: ZONA OMI D2 Porzione del territorio ad ovest del centro storico

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: AUTORIMESSE CONDIZIONI NORMALI da € 690 a € 930 al metro quadrato

Indirizzo: ZONA OMI C1 Fascia perimetrale intorno al centro storico

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dato all'unità immobiliare deriva dalla quasi totale assenza di parcheggi nella zona .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,50	x	700,00	=	18.550,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 18.550,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.550,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FERMO, agenzie: IDEALISTA , IMMOBILIARE.IT, 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	box doppio	26,50	0,00	18.550,00	18.550,00
				18.550,00 €	18.550,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.550,00****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: **€. 18.550,00**

data 04/01/2024

il tecnico incaricato
Patrizio Scriboni