



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 264/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2022

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](mailto:ingvincenzotappata@libero.it)  
PEC: [vincenzo.tappata@ingpec.eu](mailto:vincenzo.tappata@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 264/2011

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MASSIGNANO viale Vittorio Veneto 1, quartiere Centro urbano, della superficie commerciale di **157,41** mq per la quota di 17/77 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto della presente procedura, costituisce il terzo e quarto piano di un edificio di quattro piani. I due piani sottostanti, di altra proprietà, e di origine preesistente alla realizzazione dei due piano in sopraelevazione, sono caratterizzati da pareti esterne in muro di mattoni pieni a vista, caratteristico del centro storico. Questi due piani sottostanti presentano un accesso su via Borgo de' Vasai.

I due piani superiori, che costituiscono l'appartamento, non comunicano con i sottostanti e hanno invece accesso diretto al piano strada di Viale Vittorio Veneto, sovrastante via Borgo de' Vasai, tramite un ingresso posto al terzo piano dell'edificio.

L'appartamento si estende su due piani, collegati da una scala interna a due rampe.

L'appartamento è a margine del centro storico ed è ubicato adiacente all'arco d'ingresso medievale del paese, come da foto allegate. La parete est è in comune con un altro edificio di maggiori dimensioni. La parete sud, libera, dotata di balcone e con vista sui paesi circostanti, è esternamente allo stato grezzo. Le altre due pareti sono invece intonacate al civile.

L'appartamento è allacciato alla rete del metano e una caldaia interna nel sottoscala consente il riscaldamento invernale e l'acqua calda sanitaria.

L'appartamento è altresì allacciato alla rete elettrica, alla rete idrica e alla rete fognaria pubbliche.

Il piano terra con ingresso su viale Vittorio Veneto costituisce sostanzialmente la zona giorno: ingresso su corridoio che distribuisce frontalmente la zona cucina-pranzo con soggiorno ad ovest e scala interna ad est. Ad est della scala interna è presente il bagno.

Il piano superiore sottotetto, accessibile dalla scala interna sul lato est, costituisce la zona notte: ampio salottino-pianerottolo di arrivo del vano scala, cameretta e ampia camera matrimoniale. Ad est della scala interna, sovrastante il bagno del piano terra è presente un locale di dimensioni analoghe al sottostante utilizzato come ripostiglio e lavanderia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.75 .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 168 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 236,28 Euro, indirizzo catastale: VIALE VITTORIO VENETO, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria per la quota di 60/77 nel 2017 per Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (AP) Repertorio n. 37 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 4265.1/2017 Reparto PI di FERMO in atti dal 12/07/2017 Il 05/10/2007 , risulta presentata : VARIAZIONE CATASTALE del 05/10/2007 Pratica n. AP0283936 in atti dal 05/10/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 8754.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2007.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,41 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.417,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.400,00
Data della valutazione:	04/05/2022

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

Durante il sopralluogo, effettuato in data 10/04/2022, il CTU ha rilevato che l'immobile è abitato dai genitori della debitrice, che comunque detiene la piena proprietà di 60/77 dell'intero immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Attualmente quidi, risultano pignorati solamente 17/77 dell'intero immobile con destinazione abitativa A/3

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2008 a firma di NOTAIO FARINA ALBINO ai nn. 103007/13355 di repertorio, registrata il 16/05/2008 a FERMO ai nn. RP1092 / RG5054, iscritta il 04/12/2017 a FERMO ai nn. RP1092 / RG5054, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €150.000,00.

Importo capitale: €60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in MASSIGNANO (AP) VIALE VITTORIO VENETO n°.1 per la quota di 17/77 intestata alla Sig.ra Voltattorni B. e per la quota di 60/77 intestata al Sig. Rivosecchi A..

ANNOTAZIONE presentata a Fermo il 04/12/2017 RP1272 / RG9285 - 0819 RESTRIZIONE DI BENI



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/12/2011 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Rep.2053 di repertorio, trascritta il 22/12/2011 a FERMO ai nn. RP6395 / RG10122 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in MASSIGNANO (AP) VIALE VITTORIO VENETO n°.1 per la quota di 17/77 intestata alla Sig.ra Voltattorni B. e per la quota di 60/77 intestata al Sig. Rivosecchi A..

ANNOTAZIONE presentata a Fermo il 04/12/2017 - RESTRIZIONE DEI BENI - RP1273 / RG9286  
ANNOTAZIONE presentata a Fermo il 16/03/2020 - RESTRIZIONE DEI BENI - RP266 / RG2019

pignoramento, stipulata il 22/12/2011 a firma di AVV. TIZIANA GRILLO ai nn. Rep.264/2011 di repertorio, trascritta il 16/03/2020 a FERMO ai nn. RP266 / RG2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - 725 RESTRIZIONE DI BENI.

La formalità è riferita solamente a beni immobili siti in MASSIGNANO (AP) - VIALE VITTORIO VENETO n.1.

SI RICHIEDE LA RESTRIZIONE DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO LIMITATAMENTE AI DIRITTI DI 60/77 INTESTATI A RIVOSACCHI ADRIANO, LA RESTRIZIONE E' GIA' AVVENUTA CON ANNOTAZIONE R.P.1273 DEL 4/12/2017

pignoramento, stipulata il 28/06/2017 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Rep.37 di repertorio, trascritta il 04/12/2017 a FERMO ai nn. RP1273/RG9286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - 725 RESTRIZIONE DI BENI.

TITOLO DEPOSITATO IN DATA 12/07/2017 AL N.5265 RP

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 60/77, in forza di DOMANDA GIUDIZIALE - 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, trascritto il 01/12/2010 a FERMO ai nn. RP5554 / GG9498.

Il titolo è riferito solamente a i 60/77 acquisiti dal fallimento del coniuge RIVOSACCHI ADRIANO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 60/77, in forza di Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (AP) Repertorio n. 37 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 12/07/2017), con atto stipulato il 28/06/2017 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo ai nn. Rep. 37 di repertorio, trascritto il 12/07/2017 a FERMO ai nn. n. 4265 / RG5812.

Il titolo è riferito solamente a i 60/77 acquistati dal fallimento del coniuge RIVOSACCHI ADRIANO

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 02/08/1958 ( fino al 02/01/2002), con atto stipulato il 02/08/1958 a firma di notaio Marchetti, trascritto il 01/09/1958 a Fermo ai nn. RP2274 / RG2336

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 77/77, in forza di successione a Curi Idalgo: denuncia (nei passaggio per causa di morte) del 02/01/2002 - Voltura n. 3199.1/2002 (dal 01/07/2002 fino al 14/05/2008), con atto stipulato il 01/07/2002, registrato il 01/07/2002 a FERMO ai nn. n. 00082765

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di rispettiva di 17/77 e 60/77, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2008 fino al 28/06/2017), con atto stipulato il 14/05/2008 a firma di Notaio Farina Albino ai nn. Rep. n. 103006 di repertorio, registrato il 16/05/2008 a FERMO ai nn. n. 3153.1/2008, trascritto il 16/05/2008 a FERMO ai nn. RP3153 / RG5052.

Il titolo è riferito solamente a immobile n.1 sito in comune di Massignano (AP) viale Vittorio Veneto n.1 Foglio 5 - Particella 168 - Subalterno 10 A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

In forza di di tale atto Voltattorni Barbara (CF VLTBBR77H67H769M) acquistava la quota di 17/77 dell'intera proprietà, e Rivosecchi Adriano (CF RVS DRN67C07H769E) la quota dei restanti 60/77

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CTU ha confrontato le tavole grafiche del progetto approvato nel 1959 con lo stato attuale rilevato durante il sopralluogo (anche mediante la documentazione fotografica allegata). Da suddetto confronto, il CTU ha rilevato le seguenti difformità: diversa conformazione del tetto, maggiore altezza del piano sopraelevato e balcone sul fronte sud .

Tuttavia, il sindaco dell'epoca e l'ufficiale sanitario incaricato di verificare la corrispondenza tra lo stato realizzato e le norme sanitarie, hanno rilasciato l'agibilità, non ritenendo meritevoli di censura le difformità oggi rilevate.

Inoltre, dall'esame della documentazione catastale al 2007, confermato in sede di sopralluogo, risulta che sono stati effettuati degli interventi di AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE, senza il corrispondente titolo abilitativo. Durante il sopralluogo il CTU ha ravvisato la mancanza del divisorio tra cucina e soggiorno e la chiusura sul lato interno di alcune finestre, in particolare al piano primo. Queste difformità necessitano di sanatoria.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA N. **3056**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche alle facciate Nord ed Ovest, presentata il 19/09/1959 con il n. 3056 di protocollo, rilasciata il 30/09/1959 con il n. 3056 di protocollo, agibilità del 27/12/1960 con il n. Prot. 2221 di protocollo.

Dalla relazione di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario, in data 13/08/1960 si evince che la casa ha "... subito ampie modifiche al primo piano e la sopraelevazione del secondo piano .....", comunque è stata riconosciuta abitabile ai fini igienici-sanitari.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n°7 del 09/05/2012, l'immobile ricade in zona Centro. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuto storico di impianto medioevale (Art. 44 N.T.)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il CTU ha inoltrato all'U.T.C. la richiesta riguardo al titolo abilitativo da depositare per la sanatoria delle difformità riscontrate e gli importi da corrispondere per istruttoria e oblazione, senza ottenere risposta. Di conseguenza i costi sono stati stimati in modo approssimativo.



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - differenze tra progetto e realizzato risalenti al 1959, che non costituiscono violazioni edilizie e per le quali non è necessaria alcuna sanatoria, salvo la dichiarazione in eventuali future pratiche, ai sensi della L.R. n° 17 del 20/04/2015 art. 9 bis ; - interventi di AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE, senza il corrispondente titolo abilitativo; (normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia DPR n. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione e deposito di SCIA in sanatoria : €1.500,00
- Pagamento a titolo di oblazione di €1100 circa ( Il Comune non ha fornito informazioni circa l'importo esatto, nonostante la richiesta formale) .: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondenza dei vani al piano T per demolizione di un divisorio interno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: planimetrie aggiornate: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a planimetrie interne

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MASSIGNANO VIALE VITTORIO VENETO 1, QUARTIERE CENTRO URBANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MASSIGNANO viale Vittorio Veneto 1, quartiere Centro urbano, della superficie commerciale di **157,41** mq per la quota di 17/77 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto della presente procedura, costituisce il terzo e quarto piano di un edificio di quattro piani. I due piani sottostanti, di altra proprietà, e di origine preesistente alla realizzazione dei due piano in sopraelevazione, sono caratterizzati da pareti esterne in muro di mattoni pieni a vista, caratteristico del centro storico. Questi due piani sottostanti presentano un accesso su via Borgo de'



Vasai.

I due piani superiori, che costituiscono l'appartamento, non comunicano con i sottostanti e hanno invece accesso diretto al piano strada di Viale Vittorio Veneto, sovrastante via Borgo de' Vasai, tramite un ingresso posto al terzo piano dell'edificio.

L'appartamento si estende su due piani, collegati da una scala interna a due rampe.

L'appartamento è a margine del centro storico ed è ubicato adiacente all'arco d'ingresso medievale del paese, come da foto allegate. La parete est è in comune con un altro edificio di maggiori dimensioni. La parete sud, libera, dotata di balcone e con vista sui paesi circostanti, è esternamente allo stato grezzo. Le altre due pareti sono invece intonacate al civile.

L'appartamento è allacciato alla rete del metano e una caldaietta interna nel sottoscala consente il riscaldamento invernale e l'acqua calda sanitaria.

L'appartamento è altresì allacciato alla rete elettrica, alla rete idrica e alla rete fognaria pubbliche.

Il piano terra con ingresso su viale Vittorio Veneto costituisce sostanzialmente la zona giorno: ingresso su corridoio che distribuisce frontalmente la zona cucina-pranzo con soggiorno ad ovest e scala interna ad est. Ad est della scala interna è presente il bagno.

Il piano superiore sottotetto, accessibile dalla scala interna sul lato est, costituisce la zona notte: ampio salottino-pianerottolo di arrivo del vano scala, cameretta e ampia camera matrimoniale. Ad est della scala interna, sovrastante il bagno del piano terra è presente un locale di dimensioni analoghe al sottostante utilizzato come ripostiglio e lavanderia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 168 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 236,28 Euro, indirizzo catastale: VIALE VITTORIO VENETO, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria per la quota di 60/77 nel 2017 per Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO (AP) Repertorio n. 37 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 4265.1/2017 Reparto PI di FERMO in atti dal 12/07/2017 Il 05/10/2007 , risulta presentata : VARIAZIONE CATASTALE del 05/10/2007 Pratica n. AP0283936 in atti dal 05/10/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 8754.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2007.



*Prospetti nord, ovest*



*Prospetto nord*





Prospetto ovest, via de' Vasai



Prospetto sud da via de' Vasai



Ingresso - corridoio di distribuzione al piano T



Scala - da piano 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cupra Marittima). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista zenitale



Vista paesaggio sud, sud-ovest

COLLEGAMENTI

autobus distante 200

ferrovia distante 8 km

autostrada distante 10 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, catastalmente descritto al Foglio 5 - Particella 168 - Sub. 10, si trova al terzo e quarto piano di un edificio a quattro piani. I due piani sottostanti, di altra proprietà, presentano un accesso su via Borgo de' Vasai.

I due piani superiori, che costituiscono l'appartamento, hanno invece accesso diretto al piano strada di Viale Vittorio Veneto, sovrastante via Borgo de' Vasai, tramite un ingresso posto al terzo piano dell'edificio.

Da suddetto ingresso su Viale Vittorio Veneto si accede a un corridoio che distribuisce i seguenti locali: camera a destra di mq. 19,99 mq (con balcone di mq. 2,50 sul fronte ovest), soggiorno-cucina di mq. 22,36 al centro (con relativo balcone di mq. 3,60 sul fronte sud), vano scala di mq. 8,83 con scala interpiano a due rampe a sinistra, bagno di mq. 5,33 a ridosso della parete est.

Al primo piano la scala distribuisce verso est un ripostiglio di mq. 5,33 (sovrastante il bagno del piano T), verso ovest un ampio salottino di mq. 14,90, una camera singola di mq. 14,12 e una camera di mq. 20,36 (sovrastante la camera del piano T), dotata di balcone di mq. 2,50 sul fronte ovest.

L'altezza media è di 2,75 m.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre e porte finestre in alluminio con vetro camera realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina bitumata con coibentazione in assente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni per il PT e muratura di mattoni semipieni per il P 1 con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile sui fronti nord e ovest	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : un'anta e mezza a battente realizzato in alluminio anodizzato e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco civile sui lati nord e ovest. la parete sud non è provvista di intonaco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti perimetrali realizzato in intonaco civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in allaccio alla rete pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> metano con alimentazione a da rete	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> tubazioni in ferro con alimentazione in diretta da rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> a radiatori con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori di ghisa a colonne	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in c.a.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> solaio piano costruita in laterocemento con guaina impermeabilizzante	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> due rampe a ginocchio realizzate in c.a. ; il servoscala è assente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Cucina - pranzo - soggiorno - al PT



Camera - PT



Bagno - PT



Anticamera - piano 1





Camera singola - piano 1



Camera doppia - piano 1

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
Piano T	75,01	x	100 %	=	75,01
Piano 1	78,10	x	100 %	=	78,10
balconi	8,60	x	50 %	=	4,30
<b>Totale:</b>	<b>161,71</b>				<b>157,41</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - Abitazioni di tipo economico (31/12/2021)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

Note: Comune: MASSIGNANO - Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

OMI - AGENZIE DELLE ENTRATE - Abitazioni economiche (30/06/2021)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

Note: Comune: CAMPOFILONE - Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - Abitazioni di tipo economico (30/06/2021)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 770,00

Note: Comune: RIPATRANSONE - Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver calcolato, in primo luogo, la consistenza dell'intero immobile, si è assunto come base di stima tale consistenza, in quanto l'edificio a parere del CTU è indivisibile, salvo poi ricavarne il valore della sola parte pignorata, pari a 17/77 dell'intero. Infine, vengono applicati i coefficienti di deprezzamento e valorizzazione.

### Consistenza dell'intero fabbricato

La consistenza del piano T è stata calcolata tenendo conto dell'eccessivo spessore delle pareti esterne, in questo modo:

- è stato effettuato il calcolo del lato di un quadrato teorico di 85,06 mq di superficie lorda =  $\sqrt{\text{mq } 85,06} = 9,22$  m, dal quale, supposto lo spessore normale delle pareti esterne di cm 30, si è ricavato il lato interno =  $9,22 - (0,30 \times 2) = 8,62$  m

- da suddetto calcolo, è stato ricavato un quadrato di superficie teorica netta pari a  $8,62 \times 8,62 = 74,30$  mq



- a questa superficie teorica netta è stata sottratta la superficie misurata, quindi:  $74,30 - 64,25 = 10,05$  mq

La perdita è quindi di  $(\text{mq } 10,05 / \text{mq } 85,06) \times 100 = 11,82 \%$

Quindi, la superficie commerciale del piano T è pari a  $100 - 11,82 = 88,18 \%$  della superficie lorda, ovvero =  $\text{mq. } 85,06 \times 88,18\% = \mathbf{75,01 \text{ mq}}$

Sempre tenendo conto dell'eccessivo spessore delle pareti esterne, è stata calcolata la consistenza del Piano 1 allo stesso modo:

- calcolo dei lati teorici di un quadrato di 85,06 mq di superficie lorda =  $\sqrt{(\text{mq } 85,06)} = \text{lato } 9,22$

- supposto lo spessore normale delle pareti esterne di cm 30, si è ricavato il lato interno  $9,22 - (0,30 \times 2) = 8,62$  m

- quindi si è ricavato il quadrato di superficie interna netta pari a  $8,62 \times 8,62 = 74,30$  mq

- a questa superficie teorica si è sottratta la superficie misurata, quindi:  $74,30 - 67,34 = 6,96$  mq

Si è concluso quindi che la perdita è  $= (6,96 / \text{mq } 85,06) \times 100 = 8,18 \%$

Quindi, la superficie commerciale del piano 1 è pari a  $(100 - 8,18) = 91,82 \%$  della superficie lorda, ovvero:

$$85,06 \times 91,82 \% = \mathbf{78,10 \text{ mq}}$$

Per quanto riguarda i balconi, la loro superficie commerciale è assunta pari al 50% della consistenza ovvero:

$$8,60 \times 50\% = \mathbf{4,30 \text{ mq}}$$

**La consistenza commerciale dell'intero immobile è quindi pari a 157,41 mq.**

#### CONSISTENZA DELLA SOLA QUOTA PARTE PIGNORATA

Da quanto sopra consegue che, la consistenza della quota parte pignorata risulta pari a:  $17/77 \times 157,41 = \mathbf{34,75 \text{ mq}}$

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

$$\text{VN} = \text{VOM}_{\text{min}} + (\text{VOM}_{\text{max}} - \text{VOM}_{\text{min}}) \times \text{K}$$

$$\text{K} = (\text{K}_1 + 3 \times \text{K}_2) / 4 = 0,475$$

con  $\text{K}_1 = 1$  e  $\text{K}_2 = 0,3$

Quindi il Valore Normale (VN), calcolato in base ai Valore  $\text{OM}_{\text{min}}$  = media dei valori minimi, e Valore  $\text{OM}_{\text{max}}$  = media dei valori massimi sopra riportati è applicato alla superficie vendibile (SV) sopra ricavata.

$$\text{SV} = 34,75 \text{ mq}$$

$$\text{VN} = 583,3 + (823,3 - 583,3) \times 0,475 = 697,3 \text{ €/mq}$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	157,41	x	697,30	=	<b>109.761,99</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione	-16.464,30
Incremento di valore per esposizione panoramica	10.976,20

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **104.273,89**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **23.021,51**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio applicato per la valutazione dei beni immobili pignorati tenuto conto del fatto che sono beni immobili precipuamente abitativi, è quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio desunto dalla media dei prezzi di immobili analoghi relativi al comune di Massignano e di due altri comuni limitrofi, con dinamiche del mercato immobiliare abbastanza simili, tutti riportati per lo stesso semestre in OMI - Agenzia delle Entrate.

Tali valori medi sono stati poi elaborati per ottenere un Valore Normale dell'immobile calcolato sulla base delle indicazioni dell'art.1 comma 307 della L.296/2006

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	157,41	0,00	104.273,89	23.021,51
				<b>104.273,89 €</b>	<b>23.021,51 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A parere del CTU, l'appartamento non è facilmente divisibile, tenendo conto della sua distribuzione interna, dell'unico ingresso al piano T e dell'impiantistica.

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: € **4.604,30**  
 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: € **15.417,21**

### 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: € **17,21**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **15.400,00**

data 04/05/2022



il tecnico incaricato  
VINCENZO TAPPATA'

