



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

I **MANAGEMENT S.C.A.R. (MANDATAR**)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA MARCOTULLI

CF: MRCGLC77D09D542Z

con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28

telefono: 0734993029

fax: 0734993029

email: gianluca.studio5@gmail.com

PEC: gianluca.marcotulli@geopecc.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MASSIGNANO C.da Marezi 60 per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PORZIONE IMMOBILIARE DI UN EDIFICIO CIELO TERRA CON TERRENO ED ACCESSORI. IL LOTTO 1 È COSTITUITO DA APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE DALLA CORTE COMUNE IDENTIFICATO AL SUB 6 OLTRE DEPOSITI AL PS1 IDENTIFICATI AL SUB 5 E 7 E TERRENO RETROSTANTE ALL'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO IDENTIFICATO ALLA PARTICELLA 159. DA SOPRALLUOGO ESEGUITO SI FA PRESENTE CHE VI SONO DIVERSE DIFFORMITÀ PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, PROSPETTICHE MEDIANTE CHIUSURA E / O APERTURA FINESTRE, VOLUMI E MISURE DIFFORMI IN QUANTO VI È PRESENZA DI VOLUMI NON RICONTRATI NELL'ACCESSO ATTI AL COMUNE DI MASSIGNANO AL PS1, DI MISURE RISPETTO AI DISEGNI RILASCIATI PER LE QUALI È DA CHIEDERE PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ENTRO I TERMINI DOVUTI. IL BENE È IN MEDIOCRI CONDIZIONI, CON FINITURE TIPICHE DEGLI ANNI 60/70, NECESSITA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA / RISTRUTTURAZIONE AGLI IMPIANTI, FINITURE IN GENERE SIA ALLE PARTI COMUNI CHE SI VERRANNO A CREARE MEDIANTE LA DIVISIONE IN DUE LOTTI CHE ALLE PARTI ESCLUSIVE DEL LOTTO 1 STESSO. IL TETTO IN GENERE, LE GRONDE, I BALCONI, LE FACCIATE, GLI INFISSI, GLI ACCESSORI AL PS1 IN PARTE ANCORA NON TAMPONATI E COMPLETATI, NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. PER IL RESTO SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA PRESENTE CTU.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-T, ha un'altezza interna di 2.85 / 2.99 / 3.65 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 174 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 95 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: c.da Marezi n. 60, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo protocollo 1302/1982 a seguito variazione del 23/3/1982 in atti dal 27/6/1996 classamento e attribuzione identificativo catastale (n.1302.1/1982)
- foglio 8 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: C.da Marezi n. 60 , piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione della destinazione del 21/5/2010 pratica n. Ap 0113849 in atti dal 21/5/2010 negozio-apartamento (n. 6499.1/2010) ex subalterni 1,2,4 nel pignoramento (tr n. 5840/22) la categoria del sub 6 è indicata A/3
- foglio 8 particella 174 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 153 mq,

rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: C.da Marezi n. 60 , piano: ps1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 21/5/2010 pratica AP 0113879 in atti dal 21/5/2010 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 928.1/2010)

- foglio 8 particella 159 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor/cl. 2, superficie 2740, reddito agrario 12,74 €, reddito dominicale 11,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 18/5/2001 pratica n. 80638 in atti dal 18/5/2001 (n. 76.1/1985) ex semin arbor mq 3930

NOTA BENE: A) La superficie della particella 159 passa da mq 3930 a mq 2740 in quanto mq 1190 della citata particella sono confluiti nella particella 174; i mq della particella 174 passano da mq 350 a mq 1540 - variazione d'ufficio del 18/5/2001 pratica n. 80638 in atti dal 18/5/2001 (n. 76.1/1985). B) Gli immobili facenti parti del lotto n. 1 sono intestati catastalmente a l : (Massignano 13/3/1956) - quota 4/6 proprietà (Massignano 30/3/1960) - quota 2/6 proprietà. Per rettificare il nome della sig.ra occorre procedere con l'allineamento catastale; qualora l'ufficio catastale rifiutasse tale istanza occorre presentare una nuova voltura catastale il cui costo ammonta ad euro 142,00 (71,00 per il catasto fabbricati ed e 71,00 per il catasto terreni). Si precisa che nella certificazione notarile depositata agli atti non è indicato che catastalmente la sig.ra è indicata con un nome errato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 304.500,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 304.500,00 |
| Data della valutazione: | 09/04/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa: .. in data 19/1/2024 ha depositato atto di intervento nel quale viene citata anche la sentenza n. 783/2023 emessa il 14/10/2023 con la quale il **Tribunale di Fermo** a conclusione del giudizio n. 496/2017 ha dichiarato, ex art. 2901cc, **l'inefficacia nei confronti di .. dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Fermo il 09/05/2012 al n. 2232 di reg. part.** Dal meccanizzato degli esecutati, aggiornamento al 3/4/24, non risultano annotamenti a margine della trascrizione del fondo patrimoniale (tr 2232/2012).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 30/04/2012 a firma di Notaio ai nn. 42716/13328 rep di repertorio, trascritta il 09/05/2012 a Fermo ai nn. 2232 di reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Fondo patrimoniale tr 2232/2012 interessa tra maggior consistenza il foglio 8 part. 174 sub 5,6,7 (CF Massignano) + foglio 8 part. 159 (CT Massignano)

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:

domanda giudiziale , stipulata il 10/03/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1427 rep. di repertorio, trascritta il 09/06/2017 a Fermo ai nn. 3557 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione di inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c..

La domanda giudiziale, tr 3557/2017, grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 subb 5,6,7 e CT foglio 8 part. 159 . Nel quadro "D" della relativa nota di trascrizione è indicato: "si chiede di dichiarare inefficace, nei confronti di). ai sensi dell'art. 2901 cc, l'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato dai coniugi , per atto Notaio del 30/4/2012 rep. 42716/13328, trascritto a Fermo il 09/05/2012 al n. 3265/2232."

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/11/2010 a firma di Notaio ai nn. 30519/10436 rep. di repertorio, iscritta il 23/11/2010 a Fermo ai nn. 2161 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

Ipoteca n. 2161/2010 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 subb5,6,7 + CT foglio 8 part. 159 . Nel quadro D della suddetta nota di iscrizione è indicato: contratto unico di mutuo fondiario ai sensi della normativa di cui agli artt. 38 c seguenti del D.lgs 1/9/93 n. 395. Detto gravame è citato nell'atto di pignoramento che ha attivato la procedura in oggetto.

ipoteca **legale**, stipulata il 16/10/2019 a firma di Agenzia Entrate Riscossione ai nn. 1511/819 rep. di repertorio, iscritta il 17/10/2019 a Fermo ai nn. 1148 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito .

Importo ipoteca: 331.594,16.

Importo capitale: 165.797,08.

Ipoteca n. 1148/2019 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 subb 5,6,7 + CT foglio 8 part. 159

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2020 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 1617/820

rep. di repertorio, iscritta il 20/02/2020 a Fermo ai nn. 199 di reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esec.

Importo ipoteca: 320.852,62.

Importo capitale: 160.426,31.

Ip n. 199/2020 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 subb 5,6,7 + CT foglio 8 part. 159

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/08/2022 a firma di _____ ai nn. 1487 rep. di repertorio, trascritta il 07/09/2022 a Fermo ai nn. 5840 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento tr 5840/22 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 subb 5,6,7 + CT foglio 8 part. 159

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Premessa:

A1) dai certificati di morte rilasciati dal Comune di Massignano in data 22/1/2024 risulta che _____ (Ripatransone 29/6/25) è deceduto il 28/8/2011 nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento che è avvenuta in data 07/09/2022 al n. 5840 reg. part. La sig. _____ (Montefiore dell'aso 5/12/1928) è deceduta il 1/12/2001. Si precisa che la certificazione notarile depositata agli atti è incompleta per i titoli di provenienza in quanto non è stata rilevata la provenienza del diritto di usufrutto del sig. _____ riservandosi in sede di donazione (tr n. 3073/82), ben vero lo stesso è deceduto nel 2011 (nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento) con consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà. Tale aspetto è stato indicato nell'istanza depositata dal sottoscritto CTU in data 9/1/24. Si precisa inoltre che nella certificazione notarile depositata agli atti, non viene indicato l'usufrutto successorio in favore di _____, e viene indicata come data di morte del sig. _____ la data 1/12/2001 che corrisponde al decesso della sig.ra _____; inoltre detto certificato è privo di sigillo e firma.

A2) il sottoscritto CTU ha ispezionato il nominativo _____ solo al meccanizzato e dalla ricerca è stata individuata la provenienza della particella 159 del foglio 8 di Massignano: atto di compravendita a rogito Notai _____ del 08/06/1973 trascritta l'11/06/1973 al n. 2807 di reg part. (è stata letta solo la nota di trascrizione). Con tale atto _____ (Ripatransone 29/6/25) acquista appezzamento di terreno agrario senza fabbricati ne scorte in Massignano , c.da Marezzi, da descriversi **al foglio 8 particella 159** (già 85/b) della superficie reale di mq 3.643 e catastale mq 3930. Con l'atto stesso, l'acquirente, a carico del pozzo posto sull'appezzamento acquistato, ha costituito, a vantaggio del fondo rustico di proprietà dei venditori (_____), che hanno accettato, dal quale è stato stralciato l'appezzamento meucsmuo, e descritto, al foglio 8 di

Massignano, con le particelle 85,86,87, la servitù di prelevamento d'acqua mediante una autonoma elettropompa da installare sul detto pozzo, a cura e spese della parte alienante, e di adduzione dell'acqua stessa al fondo dominante mediante l'attuale condotta fissa ed interrata; servitù da esercitarsi, peraltro, nei soli giorni pari feriali, restando, quindi, l'intero impianto suddetto a completa disposizione della parte acquirente in tutti gli altri giorni.

Si precisa per il nominativo Feliziani Pietro:

- **non** sono stati ispezionati i vecchi repertori pertanto **non** è stata rilevata la provenienza del fabbricato identificato con la particella 174:

- **non** sono state visionate eventuali vendite trascritte contro il citato sigr. _____ anteriori al 01/05/1989

B) dall'estratto riassunto di matrimonio degli esegutati, rilasciato dal Comune di Loreto in data 09/01/2024, emerge:

- 1) gli esegutati hanno contratto matrimonio il 25/04/1976;
- 2) con atto in data 20/9/1990 rep. n. 47330/6697 registrato a San Benedetto del Tronto il 25/09/1990 al n. 1325 del Notaio F _____ i _____, i coniugi _____ hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni;
- 3) con atto in data 30/04/2012 rep. 42716/13328 registrato a San Benedetto del Tronto in data 07/05/2012 al n. 1497, serie 1T del Notaio _____, i suddetti coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e seguenti del codice civile.

C) _____ con atto a rogito Notai _____ del 21/2/1986 rep 24186/9346, trascritto al nn. di reg part. 1126 e 1127 del 05/03/1986 acquistano immobili **NON** oggetto di vendita siti in Massignano descritti al foglio 7 particella 227 subb 2,3,4 e particella 283. Nella nota di trascrizione n. 1127/86 (acquisto della particella 283) viene indicato letteralmente quanto segue: *"a vantaggio di entrambi gli immobili acquistati col medesimo atto Danielli che si produce dalla parte acquirente che accetta, e costituita da frustolo sopra descritto, nonché dal fabbricato in Massignano via Marezi, descritto al foglio 7 con le particelle 227/2,227/3,227/4, i venditori sigg. _____ a carico della loro particella 96 (ex 96/a) del foglio 7 di Massignano, costituiscono la servitù di deflusso delle acque piovane e delle acque di rifiuto decantate dal fabbricato oggetto della prima vendita, da esercitarsi mediante fogna in muratura (che dovrà trovarsi ad una profondità di ml. uno e cinquanta dal piano di campagna), che sarà realizzata, a spese della parte compatrice, nella zona est della particella asservita, ma al di fuori della superficie coltivata a frutteto, e sino ad arrivare al fosso posto a nord della zona stessa, con l'intesa che la detta fogna, nelle immediate vicinanze del fosso in questione, dovrà essere deviata verso est e fatta scaricare nell'ambito della proprietà del _____ (con il consenso dello stesso, beninteso), posta ad est della strada comunale. A vantaggio della medesima proprietà dominante sopra indicata, per essa accettante la stessa parte acquirente, i nominati _____ costituiscono, a carico della detta loro particella 96 del foglio 7 di Massignano, la servitù di attingimento di acqua, con diritto esclusivo di prelievo, mediante pozzo che la parte acquirente medesima è autorizzata a scavare nei pressi del bosco che fiancheggia il fosso posto a nord della proprietà asservita, (ma sempre al di fuori della zona coltivata a frutteto), attingimento che dovrà avvenire mediante elettropompa sommersa, restando inteso che tale pozzo, una volta scavato ed attivato, dovrà rimanere coperto in sommità, in modo da ripristinare, su di esso, l'attuale sua transibilità, anche con mezzi meccanici. Per l'esercizio di tale servitù, la parte acquirente beneficerà anche delle accessorie servitù di acquedotto ed elettrodotta e, a tal fine, sin d'ora è altresì autorizzata a realizzare, lungo il percorso della fognatura di cui alla precedente servitù (ma sempre al di fuori della zona coltivata a frutteto), anche le necessarie condutture interrate per tutto lo sviluppo compreso la proprietà dominante ed il costruendo pozzo, e beneficerà, infine, del diritto di transito, pedonale e, con ogni mezzo, al fine di accedere al detto impianto, sia ai*

fini della sua realizzazione, che ai fini della sua manutenzione. ":

Si precisa:

- dette formalità (tr n. 1126 e 1127/1986) sono state riportate per la questione della "fogna che dovrà essere fatta scaricare nell'ambito della proprietà di posta ad est della strada comunale";
- nella nota di trascrizione (tr 1127/86) non vengono indicati i dati catastali dell'immobile di
- gli immobili oggetto di vendita suddivisi nei lotti n. 1 e 2 della presente perizia si trovano ad est delle particelle 283 e 227 del foglio 7 e, nell'anno 1986 F ne era proprietario per la quota di usufrutto;
- nel titolo di trascrizione n. di reg part. 2792 del 15/6/2001, ultimo atto di provenienza di e, non viene fatto nessun riferimento alla trascrizione n. 1127/86; per quanto concerne le servitù nel citato titolo viene indicata la frase generica che si indica in tutti gli atti di compravendita: "quanto sopra descritto viene trasferitoservitù attive e passive, se e come esistenti" ..
- la tr 1127/86 non è indicata nella certificazione notarile depositata agli atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di donazione , con atto stipulato il 13/08/1982 a firma di Notaio ai nn. 19035/7392 rep di repertorio, trascritto il 23/08/1982 a Fermo ai nn. 3073 di reg part. .

(Ripatransone 29/6/25) dona ai propri fig (Massignano 03/3/1948),
(San Benedetto del Tronto 13/4/1967)e (Massignano 13/3/1956),
che accettano, in ragione di 1/3 cadauno, la nuda proprietà dei seguenti immobili in Massignano c.da Marezi: 1) fabbricato (da cielo a terra) con annessa corte, ricadente sull'area che, unitamente alla corte stessa è descritta al foglio 8 con la particella 174 di mq 350; detto fabbricato, non ancora censito al NCEU ma denunciato all'UTE di Ascoli Piceno li 23/3/1982 con le schede registrate ai n. 1300,1301,1302,1303 e 1304, si compone di un piano seminterrato-sottostrada adibito a magazzino, un piano terreno-rialzato uso negozio ed abitazione, ed un piano primo ad uso abitazione; 2) appezzamento di terreno agricolo foglio 8 particella 159 di mq 3.930. Il donante si riserva l'intero usufrutto di entrambi gli immobili donati, per sé e finché vivrà, e, quindi, ove gli sopravviva, a favore di sua moglie, (Montefiore dell'Aso 05/12/1928) che accetta.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/08/1982 a firma di Notaio ai nn. 19035/7392 di repertorio, trascritto il 23/08/1982 a Fermo ai nn. 3074 di reg part. .

(Massignano 03/3/1948) cede e vende ai coniugi
a, acquirenti in regime di comunione legale, diritti pari ad 1/3 n.p. sugli immobili di cui all'atto di donazione tr n. di r.p. 3073/1982.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di mutamento di regime patrimoniale , con atto stipulato il 20/09/1990 a firma di Not ai nn. 47330/6697 rep di repertorio, trascritto il 03/10/1990 a Fermo ai nn. 4494 di reg part. .

hanno dichiarato e convenuto di scegliere, quale regime patrimoniale familiare, quello della separazione dei beni dandosi atto di essere comproprietari dei seguenti beni in Massignano: a) quota indivisa su beni non oggetto di perizia; b) nuda proprietà su fabbricato da cielo a terra con annessa corte, ricadente sull'area che, unitamente alla corte stessa, è descritta al foglio 8 particella 174; detto fabbricato non ancora censito nel NCEU è stato denunciato all'UTE li 23/03/1982 con scheda reg.ta ai num. 1300,1301,1302,1303 e 1304; c) appezzamento di terreno agricolo foglio 8 particella 159 di mq 3.930. Si precisa che detta formalità non è stata indicata

nella certificazione notarile.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/06/2001 a firma di Notaio _____ ai nn. 47287 di rep. di repertorio, trascritto il 15/06/2001 a Fermo ai nn. 2792 di reg part. .

(San Benedetto del Tronto 13/4/1967- nubile) vende a _____ i _____, coniugati in regime di separazione dei beni, che acquistano indivisamente tra loro e per quote ideali di pari entità, diritti di 1/3 n.p. su immobili siti in Massignano: a) fabbricato da cielo a terra, con annessa corte, in c.da Marezi n. 60, descritto al foglio 8 particella 174 subalterni 1 ex scheda 1304 del 23/3/1982 (C/1, mq 24,PT), 2 ex scheda 1303 del 23/3/1982 (A/2, v. 4,PT), 3 ex scheda 1300 del 23/3/1982 (A/2, v. 6, P1), 4 ex scheda 1301 del 23/3/1982 (C/1, mq 14, PT), 5 ex scheda 1302 del 23/3/1982 (C/2, mq 95, PS1); b) appezzamento di terreno foglio 8 particella 159 mq 2.740 L'usufrutto su quanto alienato è vantato a _____ : dopo di lui, c

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Sindaco del Comune di Massignano in data 13/4/2012 ha rilasciato il documento attestante la validità del titolo abilitativo (richiesta da parte di _____ registrata al prot n. 1130 del 11/4/2012) per installazione impianto solare fotovoltaico della potenza di picco pari a 2,53 KW, sul tetto di un fabbricato, **non** oggetto di vendita, di civile abitazione ubicato nel Comune di Massignano, c.da Marezi n. 60

Si precisa:

- il fabbricato oggetto di vendita identificato con il foglio 8 particella 174, diviso dal sottoscritto CTU in due lotti, **ha** l'impianto fotovoltaico; tale impianto, a seguito della suddivisione del fabbricato (particella 174) in due lotti, dovrà **servire solo al lotto n. 2**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 09/1/2024:

l'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Massignano, lungo C.Da San Pietro, distinto al foglio 8 particelle 174 e 159 ricade nella sotto elencata zona:

- "art. 41 - zone agricole collinari, della piana alluvionale del Menocchia e della piana costiera". Aree Agricole Collinari . Si precisa che l'appezzamento di terreno sopra indicato, ricade in parte in aree soggette alla disciplina dei seguenti vincoli: - ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione (Art. 22 N.T.); - ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 22 N.T.)- fasce di rispetto stradali (art. 37 N.T.). Il suddetto appezzamento di terreno ricade inoltre in area vincolata dalla legge 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico). E' fatto salvo di rispettare quanto previsto dal P.P.A.R., approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 197 del 13/11/1989; dal regolamento Edilizio Tipo Regionale, approvato con Regolamento Regionale n. 28 del 14/11/1990 e successive modificazioni, del P.T.C., approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 209 del 17/12/2002, come variato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 90 del 06/9/2007, e con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 6 del 26/04/2012, del P.A.I., nonché del nuovo codice della strada, approvato con Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285 e successive modificazioni. sono fatte salve, altresì eventuali prescrizioni dettate dalla Giunta Provinciale di Ascoli Piceno , con deliberazione n. 34 del 23/2/2012 e decreto n. 94 del 22/08/2018.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **prot. n. 825 del 07/03/1960** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per la costruzione della casa di civile abitazione

Abitabilità casa composta di piani due e vani utili 7 ed accessori da adibirsi ad abitazione N. **prot. n. 3697 del 12/12/1960** , intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia per costruzione di un muro di sostegno N. **prat. edil 3552 anno 1979 - concess n. 6 del 1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/02/1980

Sanatoria di opere edilizie abusive N. **concessione sanatoria n. 78-n.160/86 del registro**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un capannone prefabbricato ed in un locale frigorifero ad uso commerciale, costruito in aderenza al lato nord di un fabbricato sito in c.da Marezi n. 60 - descritto al NCT al foglio 8 particella 174

N. **DIA n.31/2005-Pratica Edilizia n. 50/2005**, per lavori di revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, nello specifico i lavori riguarderanno l'installazione di serbatoi GPL.

Agli atti comuni risulta un avvio di procedimento amministrativo relativo alla esecuzione dei lavori di installazione di un serbatoio di G.P.L. a servizio di un fabbricato ubicato in c.da Marezi 60 (prot. n. 3530/2005 del 29/7/2005 - pratica edilizia n. 50/2005). Il dipartimento dei Vigili del Fuoco con comunicazione del 17/5/2005 prot n. 8553 pratica 426 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole, sul progetto per realizzazione di un deposito di GPL costituito da n. 1 serbatoio metallico della capacità geometrica di mc 1,00; si rinvia alla comunicazione dei Dipartimento dei Vigili del Fuoco per quanto concerne le condizioni subordinate al suddetto parere favorevole e per il rilascio del certificato di prevenzioni incendi.

Permesso di costruzione N. **prot 4099 del 7/9/05-prat edil n. 66/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un edificio adibito ad uso commerciale ubicato sul lato nord del fabbricato sito in C.da Marezi n. 60 descritto al foglio 8 part. 174 e 159 .

Prot 4099 del 7/9/05-prat edil n. 66/2005 - permesso di costruire n. 3/2007. In detta concessione è indicato: "si rappresenta che nel caso in cui le strutture di progetto fossero destinate a deposito di sostanze alimentari esse dovranno essere realizzate e quindi conformi ai requisiti stabiliti dal D.P.R. n. 327/80 e da D.Lgs. n. 155/97 e che per l'esercizio della suddetta attività la ditta interessata dovrà essere in possesso dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 2 della Legge 283/1962".

DIA presentata il 18/03/2010 registrata al protocollo n. 1111 N. **pratica edilizia n.12/2010-D.I.A.n.9 /2010**, per lavori di per lavori cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione di una porzione del PT di un fabbricato residenziale ubicato in c.da Marezi n. 60 .

In merito alla DIA in oggetto l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento amministrativo - prot n. 1223/2010 - pratica edilizia n. 12/2010 del 25/3/2010

S.C.I.A. N. **pratica edilizia n.33/2013-S.C.I.A.N.11/2013**, per lavori di realizzazione di una pergola in legno da eseguirsi sull'immobile foglio 8 particella 174 sub 3 (lotto 2 della presente perizia)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 09.05.2012, l'immobile ricade in zona AGRICOLA . VADASI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO - CDU

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, DIFFORMITÀ PROSPETTICHE, MISURE / VOLUMETRIE, ALTEZZE (normativa di riferimento: DPR380/2001 e S.M.I.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI CONCESSORI COMUNE PER SANATORIA : €.10.000,00
- REDAZIONE PERMESSO IN SANATORIA E AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI : €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PLANIMETRICHE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ED AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MASSIGNANO C.DA MAREZI 60

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MASSIGNANO C.da Marezi 60 per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PORZIONE IMMOBILIARE DI UN EDIFICIO CIELO TERRA CON TERRENO ED ACCESSORI. IL LOTTO 1 È COSTITUITO DA APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE DALLA CORTE COMUNE IDENTIFICATO AL SUB 6 OLTRE DEPOSITI AL PS1 IDENTIFICATI AL SUB 5 E 7 E TERRENO RETROSTANTE ALL'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO IDENTIFICATO ALLA PARTICELLA 159. DA SOPRALLUOGO ESEGUITO SI FA PRESENTE CHE VI SONO DIVERSE DIFFORMITÀ PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, PROSPETTICHE MEDIANTE CHIUSURA E / O APERTURA FINESTRE, VOLUMI E MISURE DIFFORMI IN QUANTO VI È PRESENZA DI VULUMI NON RISCONTRATI NELL'ACCESSO ATTI AL COMUNE DI MASSIGNANO AL PS1, DI MISURE RISPETTO AI DISEGNI RILASCIATI PER LE QUALI È DA CHIEDERE PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ENTRO I

TERMINI DOVUTI. IL BENE È IN MEDIOCRI CONDIZIONI, CON FINITURE TIPICHE DEGLI ANNI 60/70, NECESSITA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA / RISTRUTTURAZIONE AGLI IMPIANTI, FINITURE IN GENERE SIA ALLE PARTI COMUNI CHE SI VERRANNO A CREARE MEDIANTE LA DIVISIONE IN DUE LOTTI CHE ALLE PARTI ESCLUSIVE DEL LOTTO 1 STESSO. IL TETTO IN GENERE, LE GRONDE, I BALCONI, LE FACCIATE, GLI INFISSI, GLI ACCESSORI AL PS1 IN PARTE ANCORA NON TAMPONATI E COMPLETATI, NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. PER IL RESTO SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA PRESENTE CTU.

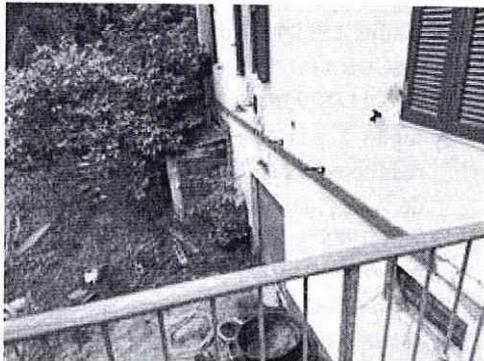
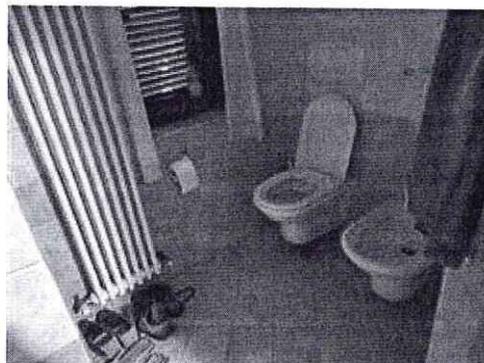
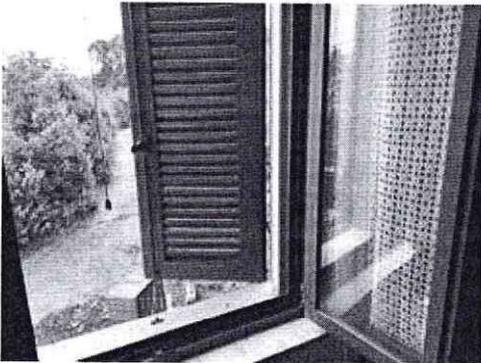
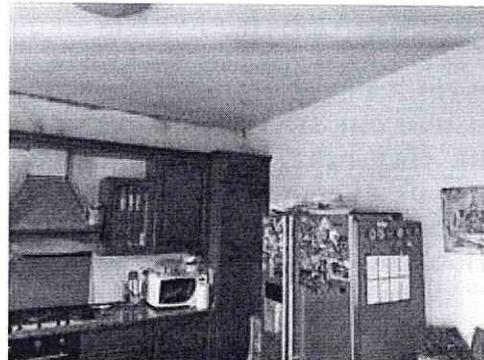
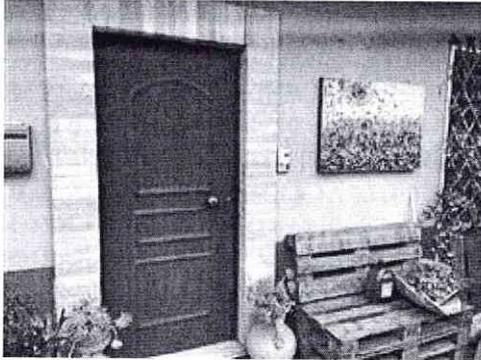
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-T, ha un'altezza interna di 2.85 / 2.99 / 3.65 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 174 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 95 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: c.da Marezi n. 60, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo protocollo 1302/1982 a seguito variazione del 23/3/1982 in atti dal 27/6/1996 classamento e attribuzione identificativo catastale (n.1302.1/1982)
- foglio 8 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: C.da Marezi n. 60 , piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione della destinazione del 21/5/2010 pratica n. Ap 0113849 in atti dal 21/5/2010 negozio-apartamento (n. 6499.1/2010) ex subalterni 1,2,4 nel pignoramento (tr n. 5840/22) la categoria del sub 6 è indicata A/3
- foglio 8 particella 174 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 153 mq, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: C.da Marezi n. 60 , piano: ps1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 21/5/2010 pratica AP 0113879 in atti dal 21/5/2010 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 928.1/2010)
- foglio 8 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor/cl. 2, superficie 2740, reddito agrario 12,74 €, reddito dominicale 11,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 18/5/2001 pratica n. 80638 in atti dal 18/5/2001 (n. 76.1/1985) ex semin arbor mq 3930

NOTA BENE: A) La superficie della particella 159 passa da mq 3930 a mq 2740 in quanto mq 1190 della citata particella sono confluiti nella particella 174; i mq della particella 174 passano da mq 350 a mq 1540 - variazione d'ufficio del 18/5/2001 pratica n. 80638 in atti dal 18/5/2001 (n. 76.1/1985). B) Gli immobili facenti parti del lotto n. 1 sono intestati catastalmente . (Massignano 13/3/1956) - quota 4/6 proprietà :

(Massignano 30/3/1960) - quota 2/6 proprietà. Per rettificare il nome della sig.ra occorre procedere con l'allineamento catastale; qualora l'ufficio catastale rifiutasse tale istanza occorre presentare una nuova voltura catastale il cui costo ammonta ad euro 142,00 (71,00 per il catasto fabbricati ed e 71,00 per il catasto terreni). Si precisa che nella certificazione notarile depositata agli atti non è indicato che catastalmente la sig.ra è indicata con un nome errato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|--------|---------------------|
| livello di piano: | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

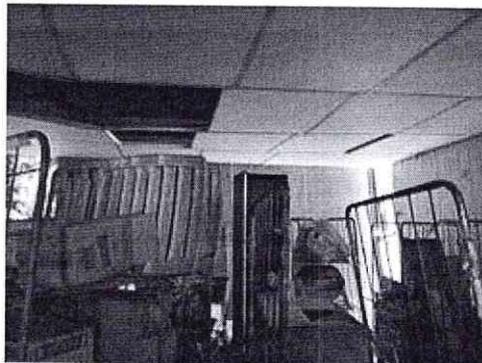
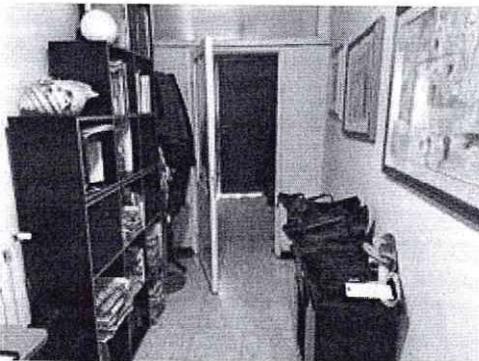
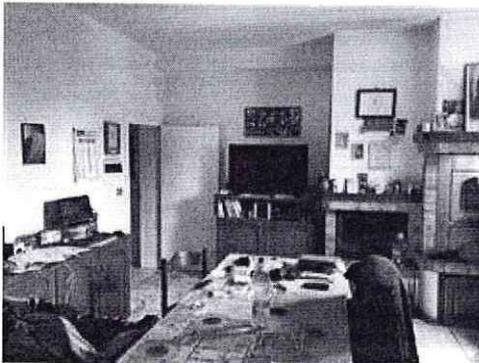
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL BENE DEL LOTTO 1 FORMATO DA APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CHE HA INGRESSO DA CORTE COMUNE, PORTONE BLINDATO STANDARD CON PANNELLO

ESTERNO IN PVC, AL SUO INTERNO È FORMATO DA CUCINA, CAMERA, DISIMPEGNO, BOTOLA SCALA DI COLLEGAMENTO CON IL PIANO 1 DA CHIUDERE, AMPIO SOGGIORNO E AMPIO TERRAZZO CON TENDA NON PRESENTE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB 6. L'ABITAZIONE NON HA METANO MA GPL, PERSIANE ED INFISSI IN PVC, ALCUNI IN LEGNO. SI FA PRESENTE CHE PER LA FRAZIONALITÀ DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON QUELLO AL PIANO PRIMO SONO DA DIVIDERE GLI IMPIANTI, INSTALLAZIONE DI NUOVI CONTATORI ENEL ED INSTALLAZIONE POMPA DI CALORE AL FINE DI AVERE UN APPARTAMENTO CON IL SERBATORIO IN GPL E L'ALTRO APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON POMPA DI CALORE .

E' PRESENTE NEL TETTO ANCHE IMPIANTO FOTOVOLTAICO IL QUALE SI RITIENE ATTRIBUIRE ALL'ALTRO LOTTO 2 AVENDO IL SECONDO APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO ACCESSO ESTERNO DALLE SCALE E ACCESSO INTERNO AL SOTTOTETTO DOVE IN MANIERA PIÙ COMODA SI PUÒ ACCEDERE AL TETTO IL QUELE SEMBRA SPROVVISTO DI LINEA VITA, QUINDI NON A NORMA CON LA NORMATIVA VIGENTE. IL LOCALE SOTTOTETTO ACCESSIBILE MEDIANTE BOTOLA CON SCALA RETRATTILE E' ALLO STATO GREZZO E ANCHESO NECESSITÀ DI MANUTENZIONI STRAORDINARIE.

IL LOTTO 1 IN OGGETTO POSSIEDE OLTRE APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E LOCALI DEPOSITI AL PS1 ANCHE TERRENO ADIACENTE NON COLTIVATO CHE PER COMODITÀ DI ACCESSO ED ESSENDO CONFINANTE CON I DEPOSITI AL PS1 SI È MESSO ALL'INTERNO DEL LOTTO 1.



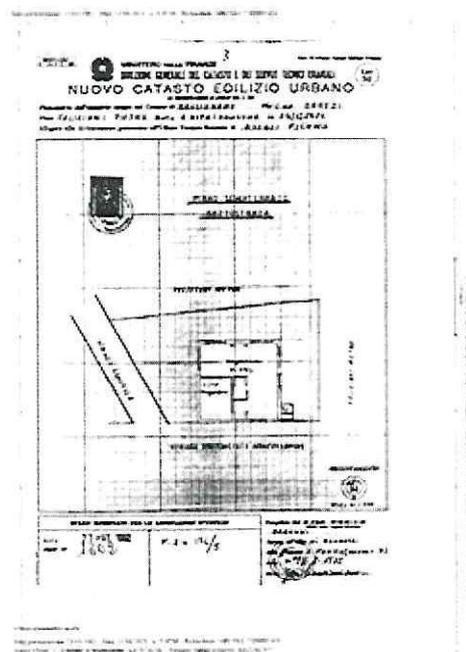


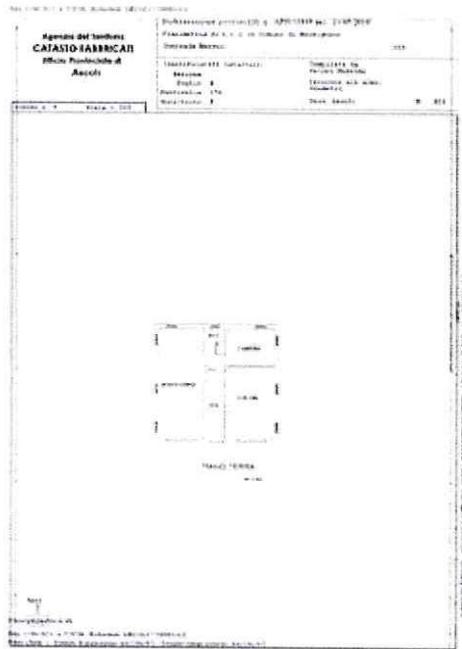
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
| Totale: | 0,00 | | 0,00 |





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di fabbricato simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di ricostruzione del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le

stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene che:

STIMA SINTETICA:

Premesso che i valori immobiliari residenziali come da comparabili allegati ad oggi sono in aumento tenuto conto dei bonus edilizi e dall'aumento delle materie prime e dell'energia, o dei bonus edilizi nel settore delle costruzioni che hanno aumentato i valori degli immobili residenziali, possiamo dire che il valore medio di fabbricati simili in zona ammonata ad euro / mq.catastale equivalente 1.100,00 (vedasi allegate tabelle)

Valore medio al mq. Catastale Equivalente abitazione anno 2024 euro 1.100

M.q.equivalenti come da visura catastale appartamento mq **116**

Accessorio sub 5 mq 141 x coefficiente ragguaglio 0,5 = mq **70,05**

Accessorio sub 7 mq 168 x coefficiente ragguaglio 0,3 mq **50,40**

Terreno particella 159 mq 2740 x coefficiente ragguaglio 0,02 = mq **54,80**

TOTALE MQ 116 + 70,5+ 50,4 + 54,80 = **mq 291,25**

Valore LOTTO 1 descritta al NCEU di Ascoli Piceno:

- Comune Massignano Foglio 8 particella 174 sub 5 ,
Categoria C/2 , Classe 2 , consistenza 95 mq, superficie
Catastale 141 Piano S1 , Contrada Marezi n. 60 rendita €
117,75
- Comune Massignano Foglio 8 particella 174 sub 6 ,
Categoria A/2 , Classe 2 , consistenza 5,5 vani, superficie
Catastale 116, Piano T , Contrada Marezi n. 60 rendita €
312,46
- Comune Massignano Foglio 8 particella 174 sub 7 ,
Categoria C/2 , Classe 1 , consistenza 153, superficie
Catastale 168, Piano S1 , Contrada Marezi n. 60 rendita €
158,04

MQ EQUIVALENTI TOTALI 291,25 X EURO 1.100,00 =
EURO 320.375,00

Il più probabile Valore di mercato del bene ammonta a
complessivi euro 320.500,00

(eurotrecentoventimilacinquecento/00) LOTTO 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

320.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 320.500,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 320.500,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di fabbricato simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di mercato del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene di procedere prendendo in esame come consistenze i mq catastali con i valori medi nella zona di immobili simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Massignano, agenzie: Locali, ed inoltre: Annunci Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 0,00 | 0,00 | 320.500,00 | 320.500,00 |
| | | | | 320.500,00 € | 320.500,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

LA QUOTA FACENTE PARTE IL LOTTO 1 FORMATA DA APPARTAMENTO E DUE DEPOSITI OLTRE TERRENO IN ALTRA PARTICELLA MEGLIO ILLUSTRATO NELLE INDICAZIONI CATASTALI NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE E VA VENDUTA PER L'INTERO.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 304.500,00**

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: **€. 304.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a MASSIGNANO C.da Marezi 60 per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE È FORMATO DA UN APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO COSTRUITO INIZI ANNI 60 SU TRE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE PIANO SOTTOTETTO NON CENSITO AL CATASTO FABBRICATI. IL BENE FACENTE PARTE DEL LOTTO N. 2 È ACCESSIBILE DA UNA COMODA SCALA ESTERNA IN C.A. DA CORTE COMUNE DISTINTA AL SUB 8. APPARTAMENTO AL SUO INTERNO È IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E FINITURE E NECESSITA UNA MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA ALLE PARTI COMUNI CHE PARTI PRIVATE ED AGLI IMPIANTI. E' DA PRECISARE CHE GLI IMPIANTI FRA I DUE LOTTI VANNO DIVISI, SARÀ DA INSTALLARE PER IL LOTTO N. 2 UNA POMPA DI CALORE CHE ALIMENTI IL RISCALDAMENTO ELIMINANDO IL SERBATORIO DI GPL DA LASCIARE PER L'ALTRO LOTTO N. 1. SI SONO VISIONATE DELLE INFILTRAZIONI D'ACQUA DAL SOLAIO SOTTOTETTO E COPERTURA OLTRE CHE MOLTA PRESENZA DI UMIDITÀ AL SUO INTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 287 cm.
.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 174 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: c.da Marezi n. 60, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23/3/1982 in atti dal 27/6/1996 classamento e attribuzione identificativo catastale (n. 1300.1/1982) ex tipo protocollo 1300 del 1982
NOTA BENE: A) La superficie della particella 174 passa da mq 350 a mq 1540 - variazione d'ufficio del 18/5/2001 pratica n. 80638 in atti dal 18/5/2001 (n. 76.1/1985) - in quanto ingloba mq 1190 della particella 159 ; B) L'immobile che costituisce il lotto 2 catastalmente è intestato a _____ (Massignano 13/3/1956) - quota 4/6 proprietà (Massignano 30/3/1960) - quota 2/6 proprietà. Per rettificare il nome della sig.ra _____ occorre procedere con l'allineamento catastale; qualora l'ufficio catastale rifiutasse tale istanza occorre presentare una nuova voltura catastale il cui costo ammonta ad euro 71,00. Si precisa che nella certificazione notarile depositata agli atti non è indicato che catastalmente la sig.ra _____ è indicata con un nome errato.

L'intero edificio sviluppa 1 + sottotetto non inserito nelle planimetrie cat. piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 123.500,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 123.500,00 |
| Data della valutazione: | 09/04/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa: _____ in data 19/1/2024 ha depositato atto di intervento nel quale viene citata anche la sentenza n. 783/2023 emessa il 14/10/2023 con la quale il Tribunale di Fermo a conclusione del giudizio n. 496/2017 ha dichiarato, ex art. 2901cc, l'inefficacia nei confronti di _____ dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Fermo il 09/05/2012 al n. 2232 di reg. part. Dal meccanismo degli esecutati, aggiornamento al 3/4/24, non risultano annotamenti a margine della trascrizione del fondo patrimoniale (tr 2232/2012)

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

fondo patrimoniale, stipulata il 30/04/2012 a firma di Notaio _____ ai nn. 42716/13328 rep di repertorio, trascritta il 09/05/2012 a Fermo ai nn. 2232 di reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Fondo patrimoniale tr 2232/2012 interessa tra maggior consistenza il foglio 8 part. 174 sub 3 (CF Massignano)

*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:*

domanda giudiziale , stipulata il 10/03/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1427 rep. di repertorio, trascritta il 09/06/2017 a Fermo ai nn. 3557 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione di inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c..

La domanda giudiziale, tr 3557/2017, grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 sub 3. Nel quadro "D" della relativa nota di trascrizione è indicato: "si chiede di dichiarare inefficace, nei confronti di _____ ai sensi dell'art. 2901 cc, l'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato dai coniugi _____ per atto Notaio _____ del 30/4/2012 rep. 42716/13328, trascritto a Fermo il 09/05/2012 al n. 3265/2232."

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/11/2010 a firma di Notaio I _____ ai nn. 30519/10436 rep. di repertorio, iscritta il 23/11/2010 a Fermo ai nn. 2161 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

Ipoteca n. 2161/2010 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 sub 3. Nel quadro D della suddetta nota di iscrizione è indicato: contratto unico di mutuo fondiario ai sensi della normativa di cui agli artt. 38 e seguenti del D.lgs 1/9/93 n. 395. Detto gravame è citato nell'atto di pignoramento che ha attivato la procedura in oggetto.

ipoteca **legale**, stipulata il 16/10/2019 a firma di _____ ai nn. 1511/819 rep. di repertorio, iscritta il 17/10/2019 a Fermo ai nn. 1148 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito .

Importo ipoteca: 331.594,16.

Importo capitale: 165.797,08.

Ipoteca n. 1148/2019 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 sub 3

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2020 a firma di _____ ai nn. 1617/820 rep. di repertorio, iscritta il 20/02/2020 a Fermo ai nn. 199 di reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esec.

Importo ipoteca: 320.852,62.

Importo capitale: 160.426,31.

Ip n. 199/2020 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 sub 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/08/2022 a firma di _____ ai nn. 1487 rep. di repertorio, trascritta il 07/09/2022 a Fermo ai nn. 5840 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento tr 5840/22 grava in Massignano CF foglio 8 part. 174 sub 3

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Premessa:

A1) dai certificati di morte rilasciati dal Comune di Massignano in data 22/1/2024 risulta che (Ripatransone 29/6/25) è deceduto il 28/8/2011 nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento che è avvenuta in data 07/09/2022 al n. 5840 reg. part. La sig.ra (Montefiore dell'aso 5/12/1928) è deceduta il 1/12/2001. Si precisa che la certificazione notarile depositata agli atti è incompleta per i titoli di provenienza in quanto non è stata rilevata la provenienza del diritto di usufrutto del sig.r. riservandosi in sede di donazione (tr n. 3073/82), ben vero lo stesso è deceduto nel 2011 (nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento) con consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà. Tale aspetto è stato indicato nell'istanza depositata dal sottoscritto CTU in data 9/1/24. Si precisa inoltre che nella certificazione notarile depositata agli atti, non viene indicato l'usufrutto successorio in favore di , e viene indicata come data di morte del sig.r. la data 1/12/2001 che corrisponde al decesso della sig.ra ; inoltre detto certificato è privo di sigillo e firma.

A2) il sottoscritto CTU ha provveduto a meccanizzare il nominativo e, dall'ispezione è stata rilevata la provenienza della particella 159 del foglio 8 di Massignano costituente il lotto 1; per quanto riguarda l'ispezione del citato sig.r. si rinvia a quanto precisato sotto la lettera A2 del lotto 1.

B) dall'estratto riassunto di matrimonio degli esecutati, rilasciato dal Comune di Loreto in data 09/01/2024, emerge:

- 1) gli esecutati hanno contratto matrimonio il 25/04/1976;
- 2) con atto in data 20/9/1990 rep. n. 47330/6697 registrato a San Benedetto del Tronto il 25/09/1990 al n. 1325 del Notaio I i , i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni;
- 3) con atto in data 30/04/2012 rep. 42716/13328 registrato a San Benedetto del Tronto in data 07/05/2012 al n. 1497, serie 1T del Notaio , i suddetti coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e seguenti del codice civile.

e con atto a rogito Nota del 21/2/1986 rep 24186/9346, trascritto al nn. di reg part. 1126 e 1127 del 05/03/1986 acquistano immobili **NON** oggetto di vendita siti in Massignano descritti al foglio 7 particella 227 subb 2,3,4 e particella 283. Nella nota di trascrizione n. 1127/86 (acquisto della particella 283) viene indicato letteralmente quanto segue: "a vantaggio di entrambi gli immobili acquistati col medesimo atto che si produce dalla detta parte acquirente che accetta, e costituita da frustolo sopra descritto, nonché dal fabbricato in Massignano, via Marezi, descritto al foglio 7 con le particelle 227/2,227/3,227/4, i venditori sigg. , a carico della loro particella 96 (ex 96/a) del foglio 7 di Massignano, costituiscono la servitù di deflusso delle acque piovane e delle acque di rifiuto decantate dal fabbricato oggetto della prima vendita, da esercitarsi mediante fogna in muratura (che dovrà trovarsi ad una profondità di ml. uno e cinquanta dal piano di campagna), che sarà realizzata , a spese della parte compatrice, nella zona est della particella asservita, ma al di fuori della superficie coltivata a frutteto, e sino ad arrivare al fosso posto a nord della zona stessa, **con l'intesa che la detta fogna, nelle immediate vicinanze del fosso in questione, dovrà essere deviata verso est e fatta scaricare nell'ambito della proprietà del sig. (con il consenso dello stesso, beninteso), posta ad est della strada comunale.** A vantaggio della medesima proprietà dominante sopra indicata, per essa accettante la stessa parte acquirente, i nominati costituiscono, a carico della detta loro particella 96 del foglio 7 di Massignano, la servitù di attingimento di acqua, con diritto esclusivo di prelievo, mediante pozzo che la parte acquirente medesima è autorizzata a scavare nei pressi del bosco che fiancheggia il fosso posto a nord della proprietà asservita, (ma sempre al di fuori della zona coltivata a frutteto),

attingimento che dovrà avvenire mediante elettropompa sommersa, restando inteso che tale pozzo, una volta scavato ed attivato, dovrà rimanere coperto in sommità, in modo da ripristinare, su di esso, l'attuale sua transibilità, anche con mezzi meccanici. Per l'esercizio di tale servitù, la parte acquirente beneficerà anche delle accessorie servitù di acquedotto ed elettrodotta e, a tal fine, sin d'ora è altresì autorizzata a realizzare, lungo il percorso della fognatura di cui alla precedente servitù (ma sempre al di fuori della zona coltivata a frutteto), anche le necessarie condutture interrate per tutto lo sviluppo compreso la proprietà dominante ed il costruendo pozzo, e beneficerà, infine, del diritto di transito, pedonale e, con ogni mezzo, al fine di accedere al detto impianto, sia ai fini della sua realizzazione, che ai fini della sua manutenzione. ":

Si precisa:

- dette formalità (tr n. 1126 e 1127/1986) sono state riportate per la questione della "fogna che dovrà essere fatta scaricare nell'ambito della proprietà di _____ posta ad est della strada comunale";
- nella nota di trascrizione (tr 1127/86) non vengono indicati i dati catastali dell'immobile di _____;
- gli immobili oggetto di vendita suddivisi nei lotti n. 1 e 2 della presente perizia si trovano ad est delle particelle 283 e 227 del foglio 7 e, nell'anno 1981 _____ ne era proprietario per la quota di usufrutto;
- nel titolo di trascrizione n. di reg part. 2792 del 15/6/2001, ultimo atto di provenienza di _____, non viene fatto nessun riferimento alla trascrizione n. 1127/86; per quanto concerne le servitù nel citato titolo viene indicata la frase generica che si indica in tutti gli atti di compravendita: "quanto sopra descritto viene trasferitoservitù attive e passive, se e come esistenti"..
- la tr 1127/86 non è indicata nella certificazione notarile depositata agli atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di donazione , con atto stipulato il 13/08/1982 a firma di Notaio _____ ai nn. 19035/7392 rep di repertorio, trascritto il 23/08/1982 a Fermo ai nn. 3073 di reg part. .

_____ (Ripatransone 29/6/25) dona ai propri figli _____ (Massignano 03/3/1948), _____ (San Benedetto del Tronto 13/4/1967) e _____ (Massignano 13/3/1956), che accettano, in ragione di 1/3 cadauno, la nuda proprietà dei seguenti immobili in Massignano c.da Marezi: 1) fabbricato (da cielo a terra) con annessa corte, ricadente sull'area che, unitamente alla corte stessa è descritta al foglio 8 con la particella 174 di mq 350; detto fabbricato, non ancora censito al NCEU ma denunciato all'UTE di Ascoli Piceno li 23/3/1982 con le schede registrate ai n. 1300,1301,1302,1303 e 1304, si compone di un piano seminterrato-sottostrada adibito a magazzino, un piano terreno-rialzato uso negozio ed abitazione, ed un piano primo ad uso abitazione; 2) appezzamento di terreno agricolo foglio 8 particella 159 di mq 3.930. Il donante si riserva l'intero usufrutto di entrambi gli immobili donati, per sé e finché vivrà, e, quindi, ove gli sopravviva, a favore di sua moglie _____ (Montefiore dell'Aso 05/12/1928) che accetta.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/08/1982 a firma di Notaio Mari _____ ai nn. 19035/7392 di repertorio, trascritto il 23/08/1982 a Fermo ai nn. 3074 di reg part. .

_____ (Massignano 03/3/1948) cede e vende ai coniugi _____ e _____ acquirenti in regime di comunione legale, diritti pari ad 1/3 n.p. sugli immobili di cui all'atto di donazione tr n. di r.p. 3073/1982.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di mutamento di regime patrimoniale , con atto stipulato il 20/09/1990 a firma di Notaio Renato Marconi ai nn. 47330/6697 rep di repertorio, trascritto il 03/10/1990 a Fermo ai nn. 4494 di reg part. .

renzia _____ e _____ hanno dichiarato e convenuto di scegliere, quale regime patrimoniale familiare, quello della separazione dei beni dandosi atto di essere comproprietari dei seguenti beni in Massignano: a) quota indivisa su beni non oggetto di perizia; b) nuda proprietà su fabbricato da cielo a terra con annessa corte, ricadente sull'area che, unitamente alla corte stessa, è descritta al foglio 8 particella 174; detto fabbricato non ancora censito nel NCEU è stato denunciato all'UTE li 23/03/1982 con scheda reg.ta ai num. 1300,1301,1302,1303 e 1304; c) appezzamento di terreno agricolo foglio 8 particella 159 di mq 3.930. Si precisa che detta formalità non è stata indicata nella certificazione notarile.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/06/2001 a firma di Notaic _____ ai nn. 47287 di rep. di repertorio, trascritto il 15/06/2001 a Fermo ai nn. 2792 di reg part. .

_____ (San Benedetto del Tronto 13/4/1967- nubile) vende a _____ c _____, coniugati in regime di separazione dei beni, che acquistano indivisamente tra loro e per quote ideali di pari entità, diritti di 1/3 n.p. su immobili siti in Massignano: a) fabbricato da cielo a terra, con annessa corte, in c.da Marezi n. 60, descritto al foglio 8 particella 174 subalterni 1 ex scheda 1304 del 23/3/1982 (C/1, mq 24,PT), 2 ex scheda 1303 del 23/3/1982 (A/2, v. 4,PT), 3 ex scheda 1300 del 23/3/1982 (A/2, v. 6, P1), 4 ex scheda 1301 del 23/3/1982 (C/1, mq 14, PT), 5 ex scheda 1302 del 23/3/1982 (C/2, mq 95, PS1); b) appezzamento di terreno foglio 8 particella 159 mq 2.740 L'usufrutto su quanto alienato è vantato da _____ e dopo di lui, da _____.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Sindaco del Comune di Massignano in data 13/4/2012 ha rilasciato il documento attestante la validità del titolo abilitativo (richiesta da parte di _____ registrata al prot n. 1130 del 11/4/2012) per installazione impianto solare fotovoltaico della potenza di picco pari a 2,53 KW, sul tetto di un fabbricato di civile abitazione, **non** oggetto di vendita, ubicato nel Comune di Massignano, c.da Marezi n. 60

. Si precisa:

- il fabbricato oggetto di vendita identificato con il foglio 8 particella 174, diviso dal sottoscritto CTU in due lotti, ha l'impianto fotovoltaico; tale impianto, a seguito della suddivisione del fabbricato (particella 174) in due lotti, dovrà servire solo al lotto n. 2

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 09/1/2024:

l'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Massignano, lungo C.Da San Pietro, distinto al foglio 8 particelle 174 e 159 ricade nella sotto elencata zona:

- "art. 41 - zone agricole collinari, della piana alluvionale del Menocchia e della piana costiera". Aree Agricole Collinari . Si precisa che l'appezzamento di terreno sopra indicato, ricade in parte in aree soggette alla disciplina dei seguenti vincoli: - ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione (Art. 22 N.T.); - ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (art.. 22 N.T.)- fasce di rispetto stradali (art. 37 N.T.). Il suddetto appezzamento di terreno ricade inoltre in area vincolata dalla legge 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico). E' fatto salvo di rispettare quanto previsto dal P.P.A.R.. approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 197 del 13/11/1989; dal regolamento Edilizio Tipo Regionale, approvato con Regolamento Regionale n. 28 del 14/11/1990 e successive modificazioni, del P.T.C, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 209 del 17/12/2002, come variato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 90 del 06/9/2007, e con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 6 del 26/04/2012, del P.A.I., nonché del nuovo codice della

strada, approvato con Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285 e successive modificazioni. sono fatte salve, altresì eventuali prescrizioni dettate dalla Giunta Provinciale di Ascoli Piceno , con deliberazione n. 34 del 23/2/2012 e decreto n. 94 del 22/08/2018.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. prot. n. 825 del 07/03/1960** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per la costruzione della casa di civile abitazione

Abitabilità casa composta di piani due e vani utili 7 ed accessori da adibirsi ad abitazione **N. prot. n. 3697 del 12/12/1960** , intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia per costruzione di un muro di sostegno **N. prat. edil 3552 anno 1979 - concess n. 6 del 1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/02/1980

Sanatoria di opere edilizie abusive **N. concessione sanatoria n. 78-n.160/86 del registro**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un capannone prefabbricato ed in un locale frigorifero ad uso commerciale, costruito in aderenza al lato nord di un fabbricato sito in c.da Marezi n. 60 - descritto al NCT al foglio 8 particella 174

N. DIA n.31/2005-Pratica Edilizia n. 50/2005, per lavori di revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, nello specifico i lavori riguarderanno l'installazione di serbatoi GPL.

Agli atti comuni risulta un avvio di procedimento amministrativo relativo alla esecuzione dei lavori di installazione di un serbatoio di G.P.L. a servizio di un fabbricato ubicato in c.da Marezi 60 (prot. n. 3530/2005 del 29/7/2005 - pratica edilizia n. 50/2005). Il dipartimento dei Vigili del Fuoco con comunicazione del 17/5/2005 prot n. 8553 pratica 426 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole, sul progetto per realizzazione di un deposito di GPL costituito da n. 1 serbatoio metallico della capacità geometrica di mc 1,00; si rinvia alla comunicazione dei Dipartimento dei Vigili del Fuoco per quanto concerne le condizioni subordinate al suddetto parere favorevole e per il rilascio del certificato di prevenzioni incendi.

Permesso di costruzione **N. prot 4099 del 7/9/05-prat edil n. 66/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un edificio adibito ad uso commerciale ubicato sul lato nord del fabbricato sito in C.da Marezi n. 60 descritto al foglio 8 part. 174 e 159 .

Prot 4099 del 7/9/05-prat edil n. 66/2005 - permesso di costruire n. 3/2007. In detta concessione è indicato: "si rappresenta che nel caso in cui le strutture di progetto fossero destinate a deposito di sostanze alimentari esse dovranno essere realizzate e quindi conformi ai requisiti stabiliti dal D.P.R. n. 327/80 e da D.Lgs. n. 155/97 e che per l'esercizio della suddetta attività la ditta interessata dovrà essere in possesso dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 2 della Legge 283/1962".

DIA presentata il 18/03/2010 registrata al protocollo n. 1111 **N. pratica edilizia n.12/2010-D.I.A.n.9 /2010**, per lavori di per lavori cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione di una porzione del PT di un fabbricato residenziale ubicato in c.da Marezi n. 60 .

In merito alla DIA in oggetto l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento amministrativo - prot n. 1223/2010 - pratica edilizia n. 12/2010 del 25/3/2010

S.C.I.A. **N. pratica edilizia n.33/2013-S.C.I.A.N.11/2013**, per lavori di realizzazione di una pergola in legno da eseguirsi sull'immobile foglio 8 particella 174 sub 3 (lotto 2 della presente perizia)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessun piano vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 09.05.2012,

l'immobile ricade in zona AGRICOLA , VADASI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO - CDU

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' A DIVISORIO INTERNO - MANCANZA DI PLANIMETRIA CATASTALE DEL SOTTOTETTO ACCESSIBILE CON BOTOLA INTERNA ALL'APPARTAMENTO DEL PIANO PRIMO

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' A DIVISORIO INTERNO - MANCANZA DI PLANIMETRIA CATASTALE DEL SOTTOTETTO ACCESSIBILE CON BOTOLA INTERNA ALL'APPARTAMENTO DEL PIANO PRIMO

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

Costi di regolarizzazione:

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E ONERI CONCESSORI: €.5.000,00
- AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE : €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MASSIGNANO C.DA MAREZI 60

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MASSIGNANO C.da Marezi 60 per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

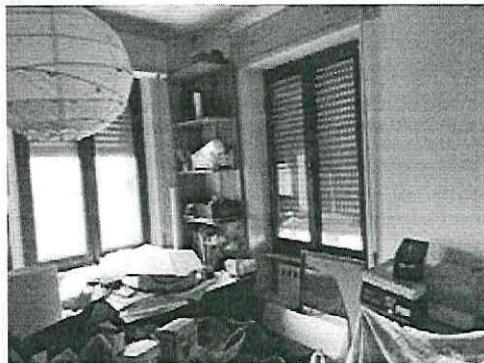
IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE È FORMATO DA UN APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO COSTRUITO INIZI ANNI 60 SU TRE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE PIANO SOTTOTETTO NON CENSITO AL CATASTO FABBRICATI. IL BENE FACENTE PARTE DEL LOTTO N. 2 È ACCESSIBILE DA UNA COMODA SCALA ESTERNA IN C.A. DA CORTE COMUNE DISTINTA AL SUB 8. APPARTAMENTO AL SUO INTERNO È IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI

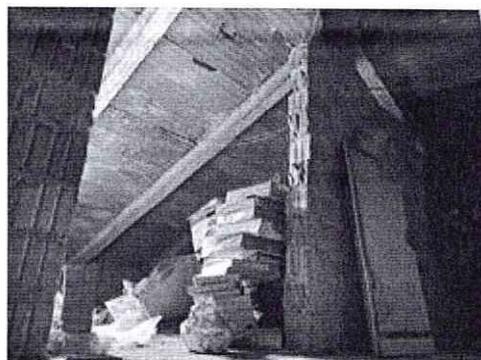
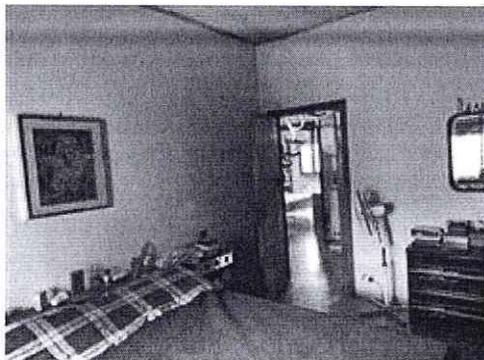
MANUTENZIONE E FINITURE E NECESSITA UNA MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA ALLE PARTI COMUNI CHE PARTI PRIVATE ED AGLI IMPIANTI. E' DA PRECISARE CHE GLI IMPIANTI FRA I DUE LOTTI VANNO DIVISI, SARÀ DA INSTALLARE PER IL LOTTO N. 2 UNA POMPA DI CALORE CHE ALIMENTI IL RISCALDAMENTO ELIMINANDO IL SERBATORIO DI GPL DA LASCIARE PER L'ALTRO LOTTO N. 1. SI SONO VISIONATE DELLE INFILTRAZIONI D'ACQUA DAL SOLAIO SOTTOTETTO E COPERTURA OLTRE CHE MOLTA PRESENZA DI UMIDITÀ AL SUO INTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 287 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 174 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: c.da Marezi n. 60, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23/3/1982 in atti dal 27/6/1996 classamento e attribuzione identificativo catastale (n. 1300.1/1982) ex tipo protocollo 1300 del 1982
NOTA BENE: A) La superficie della particella 174 passa da mq 350 a mq 1540 - variazione d'ufficio del 18/5/2001 pratica n. 80638 in atti dal 18/5/2001 (n. 76.1/1985) - in quanto ingloba mq 1190 della particella 159 ; B) L'immobile che costituisce il lotto 2 catastalmente è intestato (Massignano 13/3/1956) - quota 4/6 proprietà , (Massignano 30/3/1960) - quota 2/6 proprietà. Per rettificare il nome della sig.ra occorre procedere con l'allineamento catastale; qualora l'ufficio catastale rifiutasse tale istanza occorre presentare una nuova voltura catastale il cui costo ammonta ad euro 71,00. Si precisa che nella certificazione notarile depositata agli atti non è indicato che catastalmente la sig.ra è indicata con un nome errato.

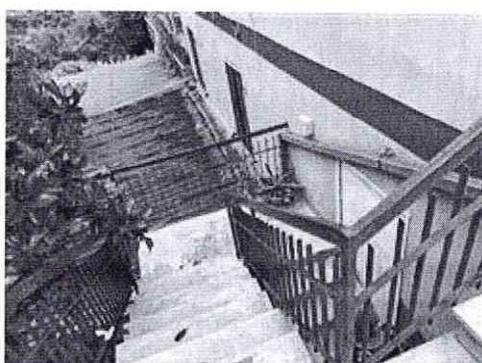
L'intero edificio sviluppa 1 + sottotetto non inserito nelle planimetrie cat. piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

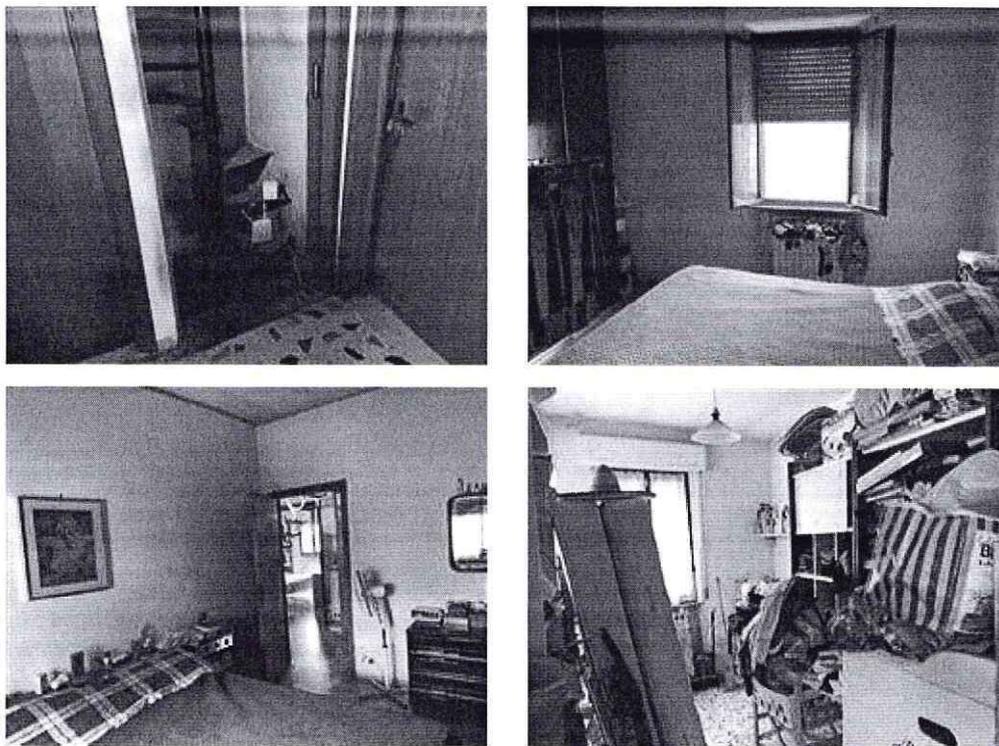
servizi:

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| livello di piano | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL BENE AL SUO INTERNO, IN MURATURA PORTANTE E C.A. È FORMATO DA SOGGIORNO - CUCINA, AMPIO DISIMPEGNO, BAGNO, SCALA DI COLLEGAMENTO CON IL PIANO TERRA DA CHIUDERE E DUE CAMERE. DA UNA BOTOLA INTERNA ALL'APPARTAMENTO CON SCALA RETRATTILE SI ACCEDE AL PIANO SOTTOTETTO ALLO STATO GREZZO NON PRESENTE NELLE PLANIMETRIE CATASTALI PER IL QUALI VANNO AGGIORNATE. LE FINITURE SONO TIPICHE DEGLI ANNI 60, GLI IMPIANTI SONO MEDIOCRI E NECESSITANO DI MANUTENZIONI VARIE. PER IL RESTO RI RIMANDA ALLA ESAUSTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE PERIZIA.



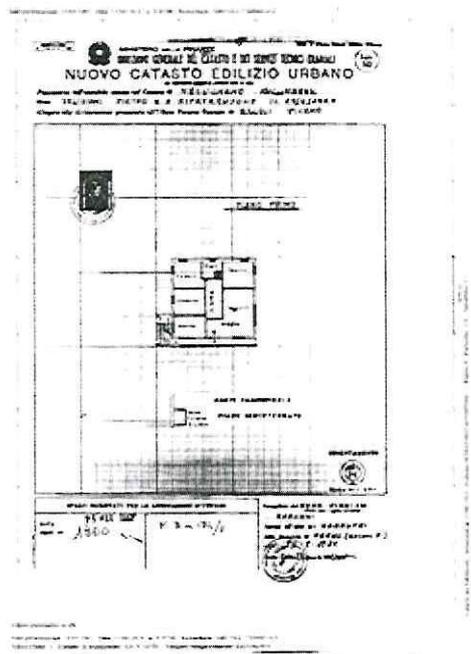


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| Totale: | 0,00 | | 0,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LO SCOPO DI QUESTA STIMA È ACCERTARE LA CAPACITÀ DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITÀ CHE PUÒ DISPIEGARE.

IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UNA EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO SIMILE IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO MEDIANTE IL PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA, AVENTI LE STESS CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI ESEGUITE IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIÙ USATO È IL METRO QUADRO. TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO ATTRAVERSO ATTENTE MISURAZIONI, SI RITIENE CHE:

STIMA SINTETICA:

PREMESSO CHE I VALORI IMMOBILIARI RESIDENZIALI COME DA COMPARABILI ALLEGATI AD OGGI SONO IN AUMENTO TENUTO CONTO DEI BONUS EDILIZI E DALL'AUMENTO DELLE MATERIE PRIME E DELL'ENERGIA, O DEI BONUS EDILIZI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI CHE HANNO AUMENTATO I VALORI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI, POSSIAMO DIRE CHE IL VALORE MEDIO DI FABBRICATI SIMILI IN ZONA AMMONATA AD EURO / MQ.CATASTALE EQUIVALENTE 1.100,00 (VEDASI ALLEGATE TABELLE)

VALORE MEDIO AL MQ. CATASTALE EQUIVALENTE ABITAZIONE ANNO 2024 EURO 1.100

M.Q.EQUIVALENTI COME DA VISURA CATASTALE APPARTAMENTO AL PIANO 1 - 119

VALORE LOTTO 2 DESCRITTA AL NCEU DI ASCOLI PICENO:

COMUNE MASSIGNANO FOGLIO 8 PARTICELLA 174 SUB 3 , CATEGORIA A/2 , CLASSE 2 , CONSISTENZA 6,0 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 119 , PIANO 1 , CONTRADA MAREZI N. 60 RENDITA € 340,86

MQ EQUIVALENTI 119 X EURO 1.100,00 = EURO 130.90,00

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE AMMONTA A COMPLESSIVI EURO 131.000,00 (EUROCENTOTRENTUNOMILA/00) LOTTO 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 131.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 131.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 131.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LO SCOPO DI QUESTA STIMA È ACCERTARE LA CAPACITÀ DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITÀ CHE PUÒ DISPIEGARE.

IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UNA EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO SIMILE IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIÙ

PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO MEDIANTE IL PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA, AVENTI LE STESSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI ESEGUITE IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIÙ USATO È IL METRO QUADRO. TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO ATTRAVERSO ATTENTE MISURAZIONI, SI RITIENE DI PROCEDERE PRENDENDO IN ESAME COME CONSISTENZE I MQ CATASTALI CON I VALORI MEDI NELLA ZONA DI IMMOBILI SIMILI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate Fermo , conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo , ufficio tecnico di Comune di Massignano, agenzie: Locali , ed inoltre: Annunci Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| B | appartamento | 0,00 | 0,00 | 131.000,00 | 131.000,00 |
| | | | | 131.000,00 € | 131.000,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

LA QUOTA FACENTE PARTE IL LOTTO 2 FORMATA DA APPARTAMENTO E SOTTOTETTO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO ILLUSTRATO NELLE INDICAZIONI CATASTALI NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE E VA VENDUTA PER L'INTERO.

SI FA PRESENTE CHE NON SI E' RIUSCITI A VALUTARE SE IMPIANTO FOTOVOLTAICO SOPRA AL TETTO E' DI PROPRIETA' O DATO IN AFFITTO IL TETTO A ALTRA DITTA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.500,00**

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: **€. 123.500,00**

data 09/04/2024

il tecnico incaricato
GIANLUCA MARCOTULLI