



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA - S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Chiara D'Alfonso

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche (IVG)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Pompei

CF:PMPMRC71H11D542X

con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53

telefono: 0734631644

email: ma.pompei@awn.it

PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Via Ferruccio Parri 115, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **58,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed uno parzialmente interrato. Nello specifico il lotto in esame riguarda una porzione del piano terra (lato sud-est) avente ingresso dal vano scala condominiale,

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 7, consistenza 36 mq, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: Via Ferruccio Parri n.115, piano: Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/09/2000 protocollo n. 73264 in atti dal 07/09/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- MAGAZZINO- ABITAZIONE (n. 3423.1/2000)
Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord-ovest con il vano scale e per i restanti lati si affaccia sulla corte comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.000,00
Data della valutazione:	19/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato da persone, solo da beni mobili. E' comunque nella disponibilità dell'esecutato.

L'indagine presso l'Ag. delle Entrate di Fermo ha permesso di escludere che vi siano contratti di locazione/comodato ancora in corso di validità registrati negli ultimi dieci anni da (2009.2019) dai soggetti eseguiti .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/05/2012 a Fermo ai nn. R.P.580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 07/07/2011 del Tribunale di Fermo, sez. dist. di Sant'Elpidio a Mare rep. 220/2011.

Importo ipoteca: 12.000.

Importo capitale: 6.996,90.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/04/2012 a Fermo ai nn. R.P.427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 19/03/2012 del Tribunale di Macerata rep.636/2012.

Importo ipoteca: 90.000.

Importo capitale: 59.129,77.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 05/03/2013 a Fermo ai nn. R.P.1141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili del Tribunale civile di Macerata del 30/01/2013 Rep.48/2013.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

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

Ulteriori avvertenze:

Non è presente un condominio ne la individuazione dei millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, trascritto il 20/03/2001 a Fermo ai nn. R.P.1367.

Si segnala che risulta trascritto atto di rinuncia ad azione di riduzione a ministero Notaio PANTALEO SALVATORE del 18/09/1997 rep. 13433 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo all'articolo Reg. Part. 3959 Reg. Gen.5632 del 17/10/1997, con la quale il signor xxxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, si dichiara pienamente soddisfatto dei suoi diritti ereditari per quanto ricevuto nella divisione sotto descritta, e dichiara che ovviamente egli non fa parte dei dividendi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione a stralci, trascritto il 18/10/1997 a Fermo ai nn. R.P.3991.

Ai signori xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx per la quota di 2/9 della piena proprietà, xxxxx xxxxxxxx per la quota di 2/9 della piena proprietà xxxxxxxxxxx xxxxxxxx per la quota di 3/9 della piena proprietà e xxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, per la quota di 2/9 della piena proprietà, le indicate quote pervennero per successione in morte di xxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, titolare della piena proprietà per titoli ultraventennali, deceduto il 20/11/1995, come da denuncia di successione n. 30 vol.198, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo all'articolo Reg. Part. 5296 Reg. Gen.7403 del 31/12/1997.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **155/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 20/11/1981 con il n. 155/81 di protocollo

Concessione edilizia N. **155/A/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica progetto approvato in data 20/11/1981 prot.8941 per riduzione di un piano., rilasciata il 11/05/1983 con il n. 155/A/82 di protocollo

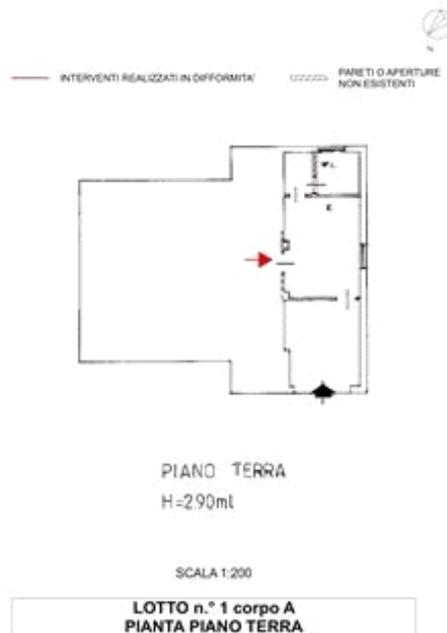
Concessione edilizia N. **155/A/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica progetto approvato in data 20/11/1981 prot.8941, per l'ampliamento, apertura piano seminterrato,modifiche interne., rilasciata il 19/02/1991 con il n. 155/A/91 di protocollo

Domanda di Agibilità N. **1/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/02/1991 con il n. prot. 2404 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sotterraneo - piano terra - piano primo - soffitta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto del Consiglio Provinciale in data 17/02/02 n.211 e successive varianti, l'immobile ricade in zona ZTR1 - Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APE non redatta (normativa di riferimento: Decreto n. 63/2013 e legge n. 90/2013))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione del certificato di prestazione energetica

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Attestazione di prestazione energetica di immobile (APE):
€300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FERRUCCIO PARRI 115, FRAZIONE CASSETTE
D'ETE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Via Ferruccio Parri 115, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **58,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO

***)

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed uno parzialmente interrato. Nello specifico il lotto in esame riguarda una porzione del piano terra (lato sud-est) avente ingresso dal vano scala condominiale,

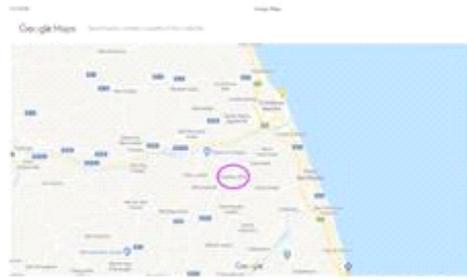
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 7, consistenza 36 mq, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: Via Ferruccio Parri n.115, piano: Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/09/2000 protocollo n. 73264 in atti dal 07/09/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- MAGAZZINO- ABITAZIONE (n. 3423.1/2000)
Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord-ovest con il vano scale e per i restanti lati si affaccia sulla corte comune.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessioni ad alta velocità.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si compone di un ingresso su soggiorno con zona cucina, un bagno senza antibagno ed camera da letto matrimoniale. Il portone d'ingresso è in legno del tipo tamburato ad anta unica con chiusura classica a più mandate con accesso dal vano scale principale del condominio. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetri doppi ed oscuranti del tipo avvolgibile in pvc, ad eccezione della vetrata della camera che è realizzata in alluminio con oscurante del tipo avvolgibile in lamiera. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono del tipo gres porcellanato. Sono presenti i principali impianti quali luce, acqua e gas ma per la loro conformità non sono state rintracciate le certificazioni ad esclusione di quelle allegare alle domande di agibilità. Questa unità immobiliare in origine era stata adibita a magazzino per poi essere trasformata in ambienti abitativi come risulta dalla variazione catastale depositata in atti nel 07/09/2000 con prot.n.73264.



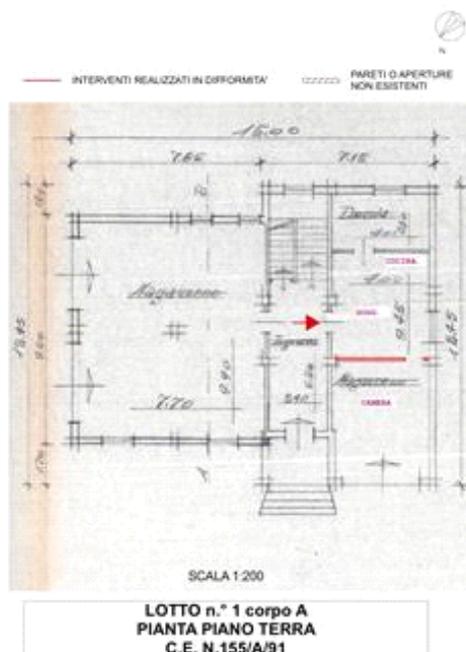


CONSISTENZA:

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
Superficie utile lorda	58,75	x	100 %	=	58,75
Totale:	58,75				58,75

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,75 x 1.000,00 = **58.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona Suburbana/Casette D'Ete - Cascinare e dintorni.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,75	0,00	58.750,00	58.750,00
				58.750,00 €	58.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 5.340,00**

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: **€ 60,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2013

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Ferruccio Parri 115, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **185,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed uno parzialmente interrato. Nello specifico il lotto in esame riguarda il piano secondo (intero piano) compresi i balconi, avente ingresso dal vano scala condominiale comune a tutti i piani dell'edificio,

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 531,43 Euro, indirizzo catastale: Via Ferruccio Parri n.115, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: l'immobile occupa l'intero piano e confina con la sola scala condominiale comune a tutti i piani.

A.1 **altro terreno**, composto da porzione residuale del lotto principale già edificato esterna alla recinzione esistente, con destinazione viabilità (marciapiede), sviluppa una superficie commerciale di **0,55** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 (catasto terreni), sezione urbana T, qualita/classe esem irr arb 1, superficie 55, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,48 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/12/1979 in atti dal 05/07/1983 (n. 55281
Coerenze: foglio 25 particella n.713, via F. Parri, via Fratelli Rosselli.

L'immobile, qui indicato come accessorio, di fatto non ha valore commerciale in quanto rappresenta un marciapiede di pubblica viabilità che andrà acquisito dal Comune, quindi viene indicato un valore presunto pari al più probabile valore di esproprio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	185,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,55 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 186.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 167.000,00
Data della valutazione:	19/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato da persone, solo da beni mobili. E' comunque nella disponibilità dell'esecutato.

L'indagine presso l'Ag. delle Entrate di Fermo ha permesso di escludere che vi siano contratti di locazione/comodato ancora in corso di validità registrati negli ultimi dieci anni da (2009.2019) dai soggetti eseguiti .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/05/2012 a Fermo ai nn. R.P.580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 07/07/2011 del Tribunale di Fermo, sez. dist. di Sant'Elpidio a Mare rep. 220/2011.

Importo ipoteca: 12.000.

Importo capitale: 6.996,90.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/04/2012 a Fermo ai nn. R.P.427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 19/03/2012 del Tribunale di Macerata rep.636/2012.

Importo ipoteca: 90.000.

Importo capitale: 59.129,77.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/03/2013 a Fermo ai nn. R.P.1141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili del Tribunale civile di Macerata del 30/01/2013 Rep.48/2013.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

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
Ulteriori avvertenze:	
Non è presente un condominio né la individuazione dei millesimi.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione a stralci, trascritto il 18/10/1997 a Fermo ai nn. R.P.3991.

Ai signori xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx per la quota di 2/9 della piena proprietà, xxxxx xxxxxxxx per la quota di 2/9 della piena proprietà xxxxxxxxxxx xxxxxxxx per la quota di 3/9 della piena proprietà e xxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, per la quota di 2/9 della piena proprietà, le indicate quote pervennero per successione in morte di xxxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, titolare della piena proprietà per titoli ultraventennali, deceduto il 20/11/1995, come da denuncia di successione n. 30 vol.198, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo all'articolo Reg. Part. 5296 Reg. Gen.7403 del 31/12/1997.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, trascritto il 20/03/2001 a Fermo ai nn. R.P.1367.

Si segnala che risulta trascritto atto di rinuncia ad azione di riduzione a ministero Notaio PANTALEO SALVATORE del 18/09/1997 rep. 13433 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo all'articolo Reg. Part. 3959 Reg. Gen.5632 del 17/10/1997, con la quale il signor xxxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, si dichiara pienamente soddisfatto dei suoi diritti ereditari per quanto ricevuto nella divisione sotto descritta, e dichiara che ovviamente egli non fa parte dei dividendi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Agibilità N. 1/95, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/11/1995 con il n. prot.19456 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano secondo (sub.5)

Concessione edilizia N. 155/A/91, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica progetto approvato in data 20/11/1981 prot.8941, per l'ampliamento, apertura piano seminterrato,modifiche interne., rilasciata il 19/02/1991 con il n. 155/A791 di protocollo

Concessione edilizia N. 155/A/82, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica progetto approvato in data 20/11/1981 prot.8941 per riduzione di un piano., rilasciata il 11/05/1983 con il n. 155/A/82 di protocollo

Concessione edilizia N. 155/81, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 20/11/1981 con il n. 155/81 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

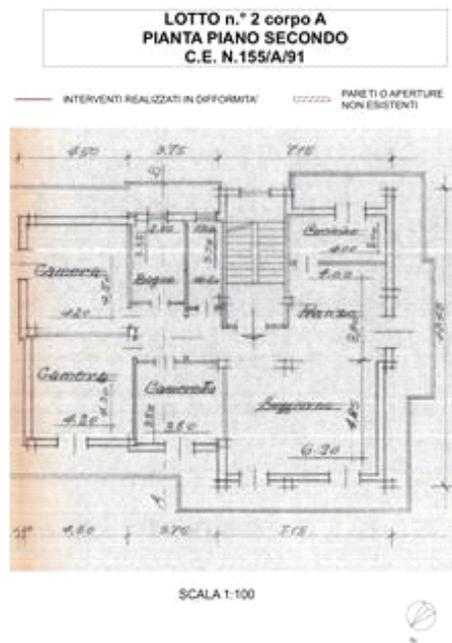
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto del Consiglio Provinciale in data 17/02/02 n.211 e successive varianti, l'immobile ricade in zona ZTR1 - Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

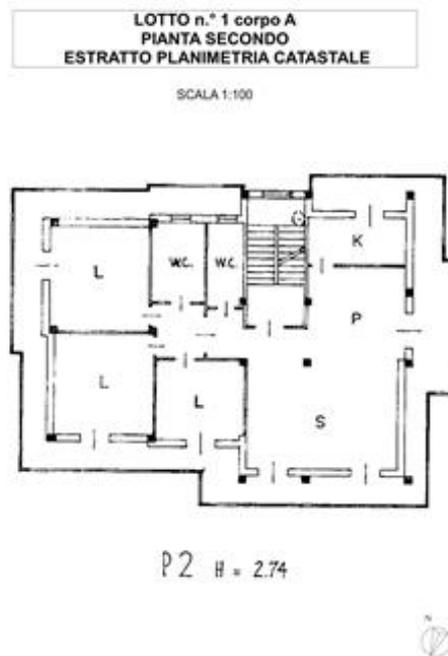
(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APE non redatta (normativa di riferimento: Decreto n. 63/2013 e legge n. 90/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione del certificato di prestazione energetica

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Attestazione di prestazione energetica di immobile (APE): €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FERRUCCIO PARRI 115, FRAZIONE CASSETTE D'ETE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Via Ferruccio Parri 115, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **185,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO

***)

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed uno parzialmente interrato. Nello specifico il lotto in esame riguarda il piano secondo (intero piano) compresi i balconi, avente ingresso dal vano scala condominiale comune a tutti i piani dell'edificio,

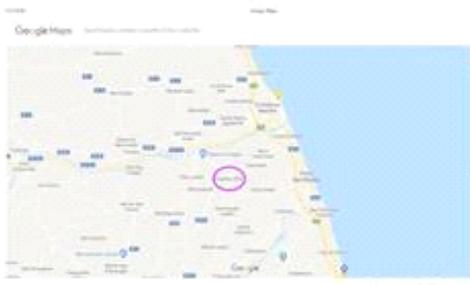
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 531,43 Euro, indirizzo catastale: Via Ferruccio Parri n.115, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: l'immobile occupa l'intero piano e confina con la sola scala condominiale comune a tutti i piani.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessioni ad alta velocità.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di civile abitazione posto al secondo (intero piano), composto da ingresso su soggiorno, locale cucina, due camere doppie, una camera singola, disimpegno e due bagni. L'unità immobiliare è dotata di un balcone con balaustra in cemento armato rifinita con pietra in sommità che circonda il perimetro dell'appartamento, accessibile da tutte le stanze ad esclusione del bagno principale. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di oscuranti avvolgibili manualmente in pvc. Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato come anche il portone di ingresso. I pavimenti compresi i rivestimenti dei bagni sono del tipo gres porcellanato. Sono presenti i principali impianti quali luce, acqua e gas ma per la loro conformità non sono state rintracciate le certificazioni ad esclusione di quelle allegate alle domande di agibilità.





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
Superficie utile lorda	168,00	x	100 %	=	168,00
Balconi	71,00	x	25 %	=	17,75
Totale:	239,00				185,75

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 186.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 186.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona Suburbana/Casette D'Ete - Cascinare e dintorni.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	185,75	0,55	186.300,00	186.300,00
				186.300,00 €	186.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 300,00
--	-----------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 186.000,00
---	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 18.600,00
---	--------------------

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:	€ 400,00
-------------------------------	-----------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 167.000,00
---	---------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2013

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SANT'ELPIDIO A MARE Via Ferruccio Parri 115, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **19,83** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed uno parzialmente interrato. Nello specifico il corpo di fabbrica in esame riguarda una porzione del piano seminterrato (lato sud-est avente ingresso dal vano scala condominiale, L'ingresso è posto centralmente al locale cantina che si sviluppa in forma rettangolare per una lunghezza di circa 11,85 m e per una larghezza di circa 4,15 m. Il locale risulta pavimentato con gres del tipo doppio impasto e dotato di due finestre verso l'esterno con apertura tipo vasistas. Sono presenti impianti di luce ed acqua.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/2, classe 3, consistenza 56 mq, rendita 121,47 Euro, indirizzo catastale: Via Ferruccio Parri , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/11/1991 in atti dal 24/05/1993 (n. 3771/1991)
Coerenze: coerenza per tutti i lati con il terrapieno corte comune ad esclusione del lato nord-ovest confinante con sub.1 bene comune

B Rimessa - Garage a SANT'ELPIDIO A MARE Via Ferruccio Parri 115, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **45,60** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed uno parzialmente interrato. Nello specifico il corpo di fabbrica in esame riguarda una porzione del piano seminterrato (lato nord-ovest) avente accesso internamente dal vano scala condominiale ed esternamente da un accesso carrabile, Il locale si sviluppa in forma rettangolare per una lunghezza interna netta di circa 7,70 m e per una larghezza interna netta di circa 8,90 m. E' presente la pavimentazione con gres del tipo doppio impasto su tutta l'area. Sul perimetro sono presenti due finestre con apertura tipo vasistas. Durante il sopralluogo, dal punto di vista impiantistico, è stata riscontrata la sola presenza dell'impianto elettrico. L'accesso dall'esterno, del tipo carrabile, è possibile tramite una rampa pavimentata in battuto di cemento ed una porta con scorrimento laterale in lamiera zincata.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/6, classe 1, consistenza 77 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Via Ferruccio Parri , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/11/1991 in atti dal 24/05/1993 (n. 3771/1991)
Coerenze: confina per il lato sud est con sub. n.1 corpo scala comune a tutti i sub. e con il lato nord confina con rampa di accesso, per i restanti lati con il terrapieno corte comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.713,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.000,00
Data della valutazione:	19/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato da persone, solo da beni mobili. E' comunque nella disponibilità dell'esecutato.

L'indagine presso l'Ag. delle Entrate di Fermo ha permesso di escludere che vi siano contratti di locazione/comodato ancora in corso di validità registrati negli ultimi dieci anni da (2009.2019) dai soggetti eseguiti .

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/08/2011 a Fermo ai nn. R.P.1348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 19/08/2011.

Importo ipoteca: 91.000.

Importo capitale: 74.743,28.

Grava: la quota di 1/2 della piena proprietà' delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/05/2012 a Fermo ai nn. R.P.580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 07/07/2011 del Tribunale di Fermo, sez. dist. di Sant'Elpidio a Mare rep. 220/2011.

Importo ipoteca: 12.000.

Importo capitale: 6.996,90.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà' delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/04/2012 a Fermo ai nn. R.P.427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 19/03/2012 del

Tribunale di Macerata rep.636/2012.

Importo ipoteca: 90.000.

Importo capitale: 59.129,77.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/03/2013 a Fermo ai nn. R.P.1141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili del Tribunale civile di Macerata del 30/01/2013 Rep.48/2013.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

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

Ulteriori avvertenze:

Non è presente un condominio ne la individuazione dei millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione, trascritto il 20/03/2001 a Fermo ai nn. R.P.1367.

Si segnala che risulta trascritto atto di rinuncia ad azione di riduzione a ministero Notaio PANTALEO SALVATORE del 18/09/1997 rep. 13433 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo all'articolo Reg. Part. 3959 Reg. Gen.5632 del 17/10/1997, con la quale il signor xxxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, si dichiara pienamente soddisfatto dei suoi diritti ereditari per quanto ricevuto nella divisione sotto descritta, e dichiara che ovviamente egli non fa parte dei dividendi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di divisione a stralci, trascritto il 18/10/1997 a Fermo ai nn. R.P.3991.

Ai signori xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx (esecutato) per la quota di 2/18 della piena proprietà, xxxxx xxxxxxx per la quota di 2/18 della piena proprietà xxxxxxxxxxx xxxxxxx per la quota di 3/18 della piena proprietà e xxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, per la quota di 2/18 della piena proprietà, le indicate quote pervennero per successione in morte di xxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, titolare della piena proprietà per titoli ultraventennali, deceduto il 20/11/1995, come da denuncia di successione n. 30 vol.198, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo all'articolo Reg. Part. 5296 Reg. Gen.7403 del 31/12/1997.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Agibilità N. **1/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/02/1991 con il n. prot. 2404 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sotterraneo - piano terra - piano primo - soffitta.

Concessione edilizia N. **155/A/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica progetto approvato in data 20/11/1981 prot.8941, per l'ampliamento, apertura piano seminterrato, modifiche interne., rilasciata il 19/02/1991 con il n. 155/A791 di protocollo

Concessione edilizia N. **155/A/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica progetto approvato in data 20/11/1981 prot.8941 per riduzione di un piano., rilasciata il 11/05/1983 con il n. 155/A/82 di protocollo

Concessione edilizia N. **155/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 20/11/1981 con il n. 155/81 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto del Consiglio Provinciale in data 17/02/02 n.211 e successive varianti, l'immobile ricade in zona ZTR1 - Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano.

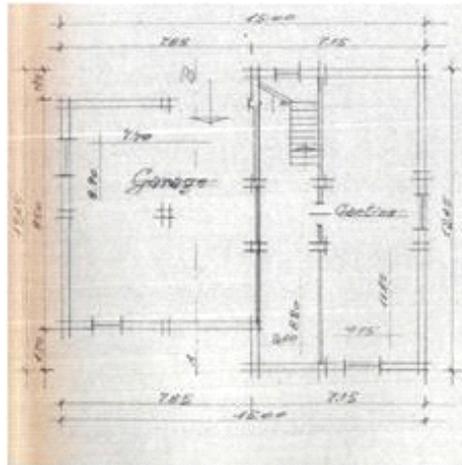
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

LOTTO n.° 3 corpi A e B
PIANTA PIANO SEMINTERRATO S1
C.E. N.155/A/91

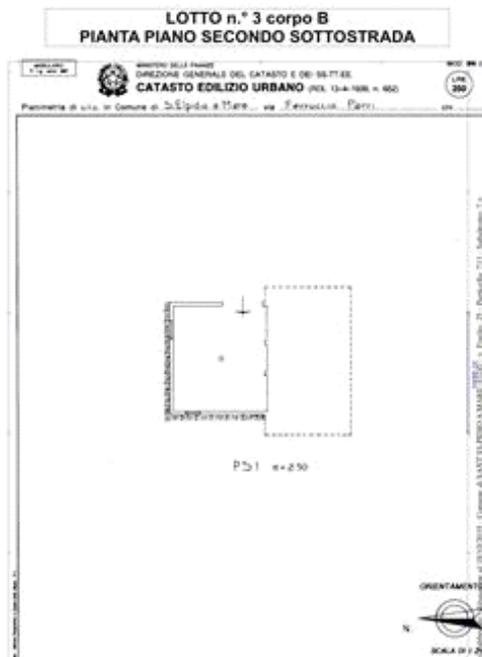


SCALA 1:100

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio n.25 Particella n.713 subalterno n.7



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio n.25 Particella n.713 subalterno n.8



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FERRUCCIO PARRI 115, FRAZIONE CASSETTE D'ETE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SANT'ELPIDIO A MARE Via Ferruccio Parri 115, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **19,83** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed uno parzialmente interrato. Nello specifico il corpo di fabbrica in esame riguarda una porzione del piano seminterrato (lato sud-est avente ingresso dal vano scala condominiale, L'ingresso è posto centralmente al locale cantina che si sviluppa in forma rettangolare per una lunghezza di circa 11,85 m e per una larghezza di circa 4,15 m. Il locale risulta pavimentato con gres del tipo doppio impasto e dotato di due finestre verso l'esterno con paertura tipo vasistas. Sono presenti impianti di luce ed acqua.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/2, classe 3, consistenza 56 mq, rendita 121,47 Euro, indirizzo catastale: Via Ferruccio Parri , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del

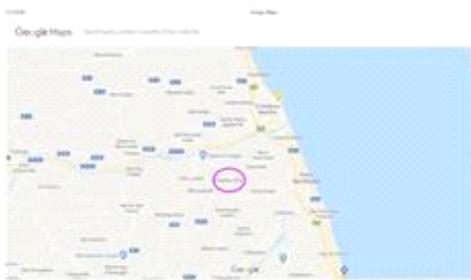
04/11/1991 in atti dal 24/05/1993 (n. 3771/1991)

Coerenze: coerenza per tutti i lati con il terrapieno corte comune ad esclusione del lato nord-ovest confinante con sub.1 bene comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessioni ad alta velocità.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

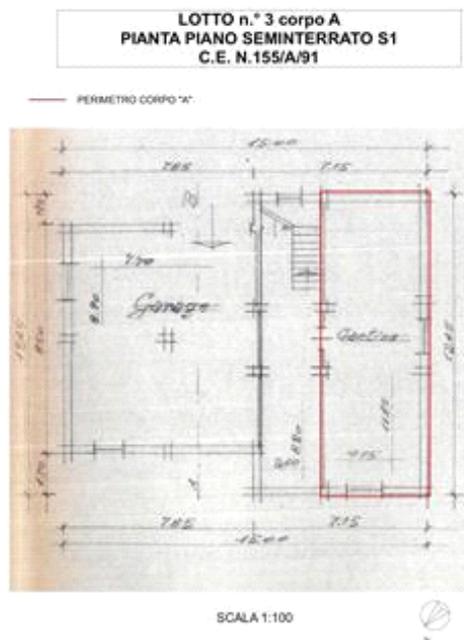
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda 12,45x4,55	56,65	x	35 %	=	19,83
Totale:	56,65				19,83

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,83 x 1.000,00 = **19.827,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.827,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.913,75**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FERRUCCIO PARRI 115, FRAZIONE CASSETTE D'ETE

RIMESSA - GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

Rimessa - Garage a SANT'ELPIDIO A MARE Via Ferruccio Parri 115, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **45,60** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed uno parzialmente interrato. Nello specifico il corpo di fabbrica in esame riguarda una porzione del piano seminterrato (lato nord-ovest) avente accesso internamente dal vano scala condominiale ed esternamente da un accesso carrabile. Il locale si sviluppa in forma rettangolare per una lunghezza interna netta di circa 7,70 m e per una larghezza interna netta di circa 8,90 m. E' presente la pavimentazione con gres del tipo doppio impasto su tutta l'area. Sul perimetro sono presenti due finestre con apertura tipo vasistas. Durante il sopralluogo, dal punto di vista impiantistico, è stata riscontrata la sola presenza dell'impianto elettrico. L'accesso dall'esterno, del tipo carrabile, è possibile tramite una rampa pavimentata in battuto di cemento ed una porta con scorrimento laterale in lamiera zincata.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/6, classe 1, consistenza 77 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Via Ferruccio Parri , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/11/1991 in atti dal 24/05/1993 (n. 3771/1991)

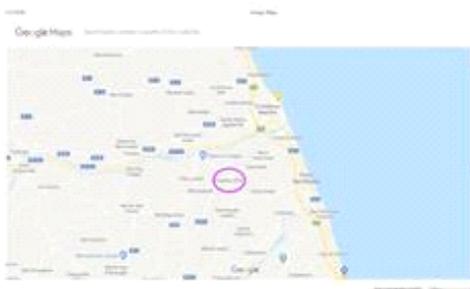
Coerenze: confina per il lato sud est con sub. n.1 corpo scala comune a tutti i sub. e con il lato nord confina con rampa di accesso, per i restanti lati con il terrapieno corte comune





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessioni ad alta velocità.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

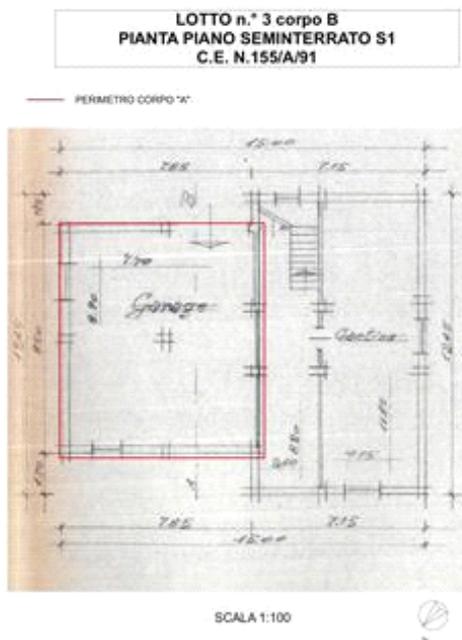
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile lorda 9,50X8,00	76,00	x	60 %	=	45,60

Totale:	76,00	45,60
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,60 x 1.000,00 = **45.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona Suburbana/Casette D'Ete - Cascinare e dintorni.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	19,83	0,00	19.827,50	9.913,75
B	Rimessa - Garage	45,60	0,00	45.600,00	22.800,00
				65.427,50 €	32.713,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene di cui trattasi si può dichiarare non comodamente divisibile in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù sarebbero eccessivamente onerosi.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.713,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 1.635,69**

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: **€ 78,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2013

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a SANTELPIDIO A MARE Via Ferruccio Parri 115, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **35,30** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed uno parzialmente interrato. L'unità immobiliare in esame si costituisce di un locale sottotetto senza partizioni interne con accesso dal vano scale condominiale tramite un portoncino d'ingresso in legno, risulta dotato di infissi apribili in alluminio posizionati nei lati nord-ovest e sud-est, la pavimentazione presente è realizzata in gres doppio impasto, il locale risulta tinteggiato.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/2, classe 3, consistenza 151 mq, rendita 327,54 Euro, indirizzo catastale: VIA FERRUCCIO PARRI n. 115, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/11/1991 in atti dal 24/05/1993 (n. 3771/1991)
Coerenze: Libero su tutti i lati ad eccezione della coerenza con il vano scala condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.300,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.000,00
Data della valutazione:	19/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato da persone, solo da beni mobili. E' comunque nella disponibilità dell'esecutato.

L'indagine presso l'Ag. delle Entrate di Fermo ha permesso di escludere che vi siano contratti di locazione/comodato ancora in corso di validità registrati negli ultimi dieci anni da (2009.2019) dai soggetti eseguiti .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/05/2012 a Fermo ai nn. R.P.580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 07/07/2011 del Tribunale di Fermo, sez. dist. di Sant'Elpidio a Mare rep. 220/2011.

Importo ipoteca: 12.000.

Importo capitale: 6.996,90.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/04/2012 a Fermo ai nn. R.P.427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 19/03/2012 del Tribunale di Macerata rep.636/2012.

Importo ipoteca: 90.000.

Importo capitale: 59.129,77.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/08/2011 a Fermo ai nn. R.P.1348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 19/08/2011.

Importo ipoteca: 91.000.

Importo capitale: 74.743,28.

Grava: la quota di 1/2 della piena proprietà' delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/03/2013 a Fermo ai nn. R.P.1141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili del Tribunale civile di Macerata del 30/01/2013 Rep.48/2013.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

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
Ulteriori avvertenze:	
Non è presente un condominio né la individuazione dei millesimi.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione, trascritto il 20/03/2001 a Fermo ai nn. R.P.1367.

Si segnala che risulta trascritto atto di rinuncia ad azione di riduzione a ministero Notaio PANTALEO SALVATORE del 18/09/1997 rep. 13433 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo all'articolo Reg. Part. 3959 Reg. Gen.5632 del 17/10/1997, con la quale il signor xxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, si dichiara pienamente soddisfatto dei suoi diritti ereditari per quanto ricevuto nella divisione sotto descritta, e dichiara che ovviamente egli non fa parte dei dividendi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di divisione a stralci, trascritto il 18/10/1997 a Fermo ai nn. R.P.3991.

Ai signori xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx (esecutato) per la quota di 2/18 della piena proprietà, xxxxx xxxxxxxx per la quota di 2/18 della piena proprietà xxxxxxxxxxx xxxxxxxx per la quota di 3/18 della piena proprietà e xxxxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, per la quota di 2/18 della piena proprietà, le indicate quote pervennero per successione in morte di xxxxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, titolare della piena proprietà per titoli ultraventennali, deceduto il 20/11/1995, come da denuncia di successione n. 30 vol.198, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo all'articolo Reg. Part. 5296 Reg. Gen.7403 del 31/12/1997.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Agibilità N. 1/91, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/02/1991 con il n. prot. 2404 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sotterraneo - piano terra - piano primo - soffitta.

Concessione edilizia N. 155/A/91, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica progetto approvato in data 20/11/1981 prot.8941, per l'ampliamento, apertura piano seminterrato, modifiche interne., rilasciata il 19/02/1991 con il n. 155/A791 di protocollo

Concessione edilizia N. 155/A/82, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica progetto approvato in data 20/11/1981 prot.8941 per riduzione di un piano., rilasciata il 11/05/1983 con il n. 155/A/82 di protocollo

Concessione edilizia N. 155/81, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 20/11/1981 con il n. 155/81 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto del Consiglio Provinciale in data



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FERRUCCIO PARRI 115, FRAZIONE CASSETTE D'ETE

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a SANT'ELPIDIO A MARE Via Ferruccio Parri 115, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **35,30** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costituisce una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto ed uno parzialmente interrato. L'unità immobiliare in esame si costituisce di un locale sottotetto senza partizioni interne con accesso dal vano scale condominiale tramite un portoncino d'ingresso in legno, risulta dotato di infissi apribili in alluminio posizionati nei lati nord-ovest e sud-est, la pavimentazione presente è realizzata in gres doppio impasto, il locale risulta tinteggiato.

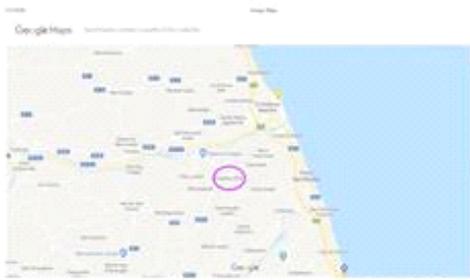
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 713 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/2, classe 3, consistenza 151 mq, rendita 327,54 Euro, indirizzo catastale: VIA FERRUCCIO PARRI n. 115, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/11/1991 in atti dal 24/05/1993 (n. 3771/1991)
Coerenze: Libero su tutti i lati ad eccezione della coerenza con il vano scala condominiale.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessioni ad alta velocità.



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,30 x 1.000,00 = **35.301,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.301,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.650,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona Suburbana/Casette D'Ete - Cascinare e dintorni.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	sottotetto non abitabile	35,30	0,00	35.301,00	17.650,50
				35.301,00 €	17.650,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene di cui trattasi si può dichiarare non comodamente divisibile in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù sarebbero eccessivamente onerosi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.300,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 865,03**

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:	€ 435,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2013

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno agricolo parz. vincolato a verde sportivo** a SANT'ELPIDIO A MARE, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **1.766,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un terreno costituito da un corpo unico prettamente pianeggiante, di forma irregolare con declivio naturale verso nord, man mano che ci si avvicina alla parte terminale in prossimità della sponda del fiume Ete. L'intero terreno è risultato incolto, la sua destinazione urbanistica come indicato nel certificato di destinazione urbanistica è in parte agricola e in parte destinata a verde sportivo. L'accesso al fondo è garantito sul fronte sud da una strada bitumata traversa della via Fratelli Rosselli, esso risulta parzialmente delimitato, su di una porzione del lato ovest da alberature, e su porzione del lato est, da un marciapiede.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 783 (catasto terreni), sezione urbana T, qualita/classe Seminativo irrig 3, superficie 1450, reddito agrario 7,49 € reddito dominicale 10,48 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/04/1982 in atti dal 31/01/1990 IACOPINI A (n. 17984)
Coerenze: a nord con particella n.816 foglio n.25, a ovest con particella n.231 foglio n.25, a sud particella n.786 foglio n.25, a est con particelle n.981, 1188, 980
- foglio 25 particella 816 (catasto terreni), sezione urbana T, qualita/classe Bosco misto 2, superficie 316, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/04/1982 in atti dal 31/01/1990 IACOPINI A (n. 17984)
Coerenze: a nord con fiume Ete, a sud con particella n.783 foglio n.25, a est con particella n.817 foglio n.25, a ovest con particella n.18 foglio n. 25.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.766,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.830,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.800,00
Data della valutazione:	19/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato da persone o beni immobili inoltre,

non sono state rilevate colture .E' comunque nella disponibilità dell'esecutato.

L'indagine presso l'Ag. delle Entrate di Fermo ha permesso di escludere che vi siano contratti di locazione/comodato ancora in corso di validità registrati negli ultimi dieci anni da (2009.2019) dai soggetti eseguiti .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/05/2012 a Fermo ai nn. R.P.580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 07/07/2011 del Tribunale di Fermo, sez. dist. di Sant'Elpidio a Mare rep. 220/2011.

Importo ipoteca: 12.000.

Importo capitale: 6.996,90.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 24/04/2012 a Fermo ai nn. R.P.427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 19/03/2012 del Tribunale di Macerata rep.636/2012.

Importo ipoteca: 90.000.

Importo capitale: 59.129,77.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/03/2013 a Fermo ai nn. R.P.1141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili del Tribunale civile di Macerata del 30/01/2013 Rep.48/2013.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 2 e 5, e al Catasto Terreni : mappali 714, 783, 816, e la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati a Foglio 25 mappale 713 subalterni 6,7,8.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, trascritto il 20/03/2001 a Fermo ai nn. R.P.1367.

Si segnala che risulta trascritto atto di rinuncia ad azione di riduzione a ministero Notaio PANTALEO SALVATORE del 18/09/1997 rep. 13433 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo all'articolo Reg. Part. 3959 Reg. Gen.5632 del 17/10/1997, con la quale il signor xxxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, si dichiara pienamente soddisfatto dei suoi diritti ereditari per quanto ricevuto nella divisione sotto descritta, e dichiara che ovviamente egli non fa parte dei dividendi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione a stralci, trascritto il 18/10/1997 a Fermo ai nn. R.P.3991.

Ai signori xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx per la quota di 2/9 della piena proprietà, xxxxx xxxxxxx per la quota di 2/9 della piena proprietà xxxxxxxxxxx xxxxxxx per la quota di 3/9 della piena proprietà e xxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, per la quota di 2/9 della piena proprietà, le indicate quote pervennero per successione in morte di xxxxxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, titolare della piena proprietà per titoli ultraventennali, deceduto il 20/11/1995, come da denuncia di successione n. 30 vol.198, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo all'articolo Reg. Part. 5296 Reg. Gen.7403 del 31/12/1997.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto del Consiglio Provinciale in data 17/02/02 n.211 e successive varianti, l'immobile ricade in zona VS – Verde sportivo . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28. Il titolo è riferito solamente al P.lle 783-816 porzione

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto del Consiglio Provinciale in data 17/02/02 n.211 e successive varianti, l'immobile ricade in zona T.A. – Tessuto agricolo . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 58. Il titolo è riferito solamente al P.la 816 porzione. Inoltre le particelle 783-816 ricadono nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.48 N.T.A.); le particelle 783porzione- 816 rientrano fra i beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi del D.Lvo 42/2004 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.57 N.T.A.); le particelle 714-783-816 ricadono nell'ambito della risorsa idrica (art.55 N.T.A.); la particella 816porzione ricade fra le Aree a rischio idraulico molto elevato (art.57b N.T.A.). Le particelle 783porzione-816 ricadono nel perimetro del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n.116 del 21/01/2004 fra le aree a rischio esondazione classificate a Rischio medio (R2).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE, FRAZIONE CASSETTE D'ETE

TERRENO AGRICOLO PARZ. VINCOLATO A VERDE SPORTIVO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo parz. vincolato a verde sportivo a SANT'ELPIDIO A MARE, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **1.766,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un terreno costituito da un corpo unico prettamente pianeggiante, di forma irregolare con declivio naturale verso nord, man mano che ci si avvicina alla parte terminale in prossimità della sponda del fiume Ete. L'intero terreno è risultato incolto, la sua destinazione urbanistica come indicato nel certificato di destinazione urbanistica è in parte agricola e in parte destinata a verde sportivo. L'accesso al fondo è garantito sul fronte sud da una strada bitumata traversa della via Fratelli Rosselli, esso risulta parzialmente delimitato, su di una porzione del lato ovest da alberature, e su porzione del lato est, da un marciapiede.

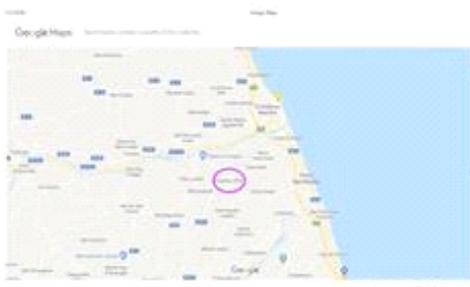
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 783 (catasto terreni), sezione urbana T, qualita/classe Seminativo irrig 3, superficie 1450, reddito agrario 7,49 € reddito dominicale 10,48 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/04/1982 in atti dal 31/01/1990 IACOPINI A (n. 17984)
Coerenze: a nord con particella n.816 foglio n.25, a ovest con particella n.231 foglio n.25, a sud particella n.786 foglio n.25, a est con particelle n.981, 1188, 980
- foglio 25 particella 816 (catasto terreni), sezione urbana T, qualita/classe Bosco misto 2, superficie 316, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/04/1982 in atti dal 31/01/1990 IACOPINI A (n. 17984)
Coerenze: a nord con fiume Ete, a sud con particella n.783 foglio n.25, a est con particella n.817 foglio n.25, a ovest con particella n.18 foglio n. 25.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessioni ad alta velocità.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:



panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Part. n.816	316,00	x	100 %	=	316,00
Part. n.783	1.450,00	x	100 %	=	1.450,00
Totale:	1.766,00				1.766,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.766,00 x 5,00 = **8.830,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.830,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.830,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona Suburbana/Casette D'Ete - Cascinare e dintorni.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno agricolo parz. vincolato a verde sportivo	1.766,00	0,00	8.830,00	8.830,00
				8.830,00 €	8.830,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.830,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 30,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.800,00**

data 19/03/2020

il tecnico incaricato
Marco Pompei