



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2012

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Domizia PERRONE

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Reginaldo Fiorentino

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via ADIGE 50, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERZO, DI UN MAGGIOR FABBRICATO DI 4 PIANI SENZA ASCENSORE; RISTRUTTURATO NEL 2000, IN BUONE CONDIZIONI DI RIFINITURE INTERNE.

NELL'UNITA' E' COMPRESA ANCHE UN PICCOLO RIPOSTIGLIO AL SOTTOTETTO, DELL'ALTEZZA MEDIA DI ML. 1.35; DI NESSUN VALORE ASSOLUTO, CHE PERTANTO VERRA' CONSIDERATO NELLA STIMA DELL'APPARTAMENTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 407 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 114 mq, indirizzo catastale: VIA ADIGE 50, piano: 3 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VANO SCALA, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.207,00
Data della valutazione:	06/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE ai nn. Repertorio 837 di repertorio, iscritta il 02/12/2011 ai nn. Registro Particolare 1831 Registro Generale 9464, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/07/2004 a firma di Pubblico ufficiale FARINA ALBINO ai nn. Repertorio 80080/8595 di repertorio, iscritta il 26/07/2004 ai nn. Registro Particolare 1712 Registro Generale 6599, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/04/2012 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Repertorio 619 di repertorio, trascritta il 17/04/2012 ai nn. Registro Particolare 1801 Registro Generale 2674, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: **€. 493,00**

Ulteriori avvertenze:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche, pertanto la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal



23/07/2004), con atto stipulato il 23/07/2004 a firma di FARINA ALBINO ai nn. 80079 di repertorio, registrato il 27/07/2004 a FERMO ai nn. 3965.1/2004

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **8100**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 06/11/1963 con il n. 8100 di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **9778**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE UN LABORATORIO, rilasciata il 28/11/1963 con il n. 9778 di protocollo

DIA N. **29246**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FRAZIONAMENTO DEL PIANO TERZO E COSTITUZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE, presentata il 25/11/2003 con il n. 29246 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art. 36 NdA. Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6 , U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: Uf= 1,00 mq/mq H= max 13 ml 2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente (V=Ve), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita (Uf=1,00 mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: CITTA' DI PORTO SANT'ELPIDIO VARIANTE TECNICA PIANO REGOLATORE



GENERALE TITOLO III CAPO III ART. 36 PAG. 64 Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA ADIGE 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via ADIGE 50, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERZO, DI UN MAGGIOR FABBRICATO DI 4 PIANI SENZA ASCENSORE; RISTRUTTURATO NEL 2000, IN BUONE CONDIZIONI DI RIFINITURE INTERNE.

NELL'UNITA' E' COMPRESA ANCHE UN PICCOLO RIPOSTIGLIO AL SOTTOTETTO, DELL'ALTEZZA MEDIA DI ML. 1.35; DI NESSUN VALORE ASSOLUTO, CHE PERTANTO VERRA' CONSIDERATO NELLA STIMA DELL'APPARTAMENTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 407 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 114 mq, indirizzo catastale: VIA ADIGE 50, piano: 3 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VANO SCALA, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, CIVITANOVA, PORTO SAN



GIORGIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	119,00	x	100 %	=	119,00
Totale:	119,00				119,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERZO, CON ANNESSO RIPOSTIGLIO A PIANO QUARTO SOTTOTETTO

Indirizzo: VIA ADIGE 50 PORTO SANT'ELPIDIO

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.260,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.600,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie dell'immobile: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc, che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma, dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come i più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,00 x 1.300,00 = **154.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANTELPIDIO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	119,00	0,00	154.700,00	154.700,00
				154.700,00 €	154.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

DATA LA CONFORMAZIONE E DISPOSIZIONE DELL'UNITA' NON LA SI RITIENE COMODAMENTE E CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE.

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: **€. 154.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 493,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.207,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2012

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO via PERGOLESI 43, della superficie commerciale di **227,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA DA APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PRIMO PIANO SUDDIVISO IN: INGRESSO, CUCINA E RETRO, SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO; IL TUTTO IN DISCRETE CONDIZIONI CONSIDERANDO ANCHE L'ETA' DELLA COSTRUZIONE.

SI EVIDENZIANO NELLE SCALE INTERNE AL PIANO TERZO SEGNI DI DISTACCO DELL'INTONACO DOVUTI AD EVENTI SISMICI E ALL'ESTERNO DANNI DA INFILTRAZIONI AI BALCONI LATO EST ED ALLE PENSILINE.

L' UNITA' E' DOTATA DEL PIANO SOTTOTETTO ADIBITO A RIPOSTIGLIO, CON UN H. MEDIA DI ML. 2.13 SOTTO TEGOLA E ML. 1,97 SOTTO TRAVE, COPERTO DA TRAVI IN LEGNO E SOLO MANTO DI TEGOLE, E DI UNO SCANTINATO AL PIANO SEMINTERRATO, QUESTI ULTIMI DI SCARSO VALORE. PRECISAMENTE:

Il sottotetto ha un'altezza minima di ml. 1,10 e massima di ml. 2,85 quindi una media di ml. 1,97, sotto trave, alle grezze condizioni attuali non presenta nè pavimentazione nè controsoffitto isolante ecc., pertanto una volta realizzate tali opere l'altezza della gran parte del piano si ridurrà al di sotto dei 2,00 ml, condizione che ne ostacolerà l'eventuale trasformazione in unità abitabile; di conseguenza tale locale va considerato come accessorio del P.1°.

Il seminterrato è alto ml. 1,70 ed ha una superficie netta di mq. 50,00, subisce delle infiltrazioni di acqua affioranti dal massetto di calpestio, ed in corrispondenza dei pilastri presenta il plinto di fondazione della casa, che sporge dalla muratura e non può essere eliminato.

Per i motivi suddetti e per un giudizio professionale il sottoscritto ritiene sia il sottotetto che soprattutto il seminterrato di scarso valore

Si evidenzia, dal confronto tra le piante catastali che corrispondono allo stato di fatto, e i progetti approvati, una differenza prospettica: data l'epoca di costruzione si intuisce che è stata realizzata durante la costruzione stessa dalla ditta costruttrice e non può essere attribuita ai proprietari attuali; in ogni caso è stato redatto l'accatastamento come da stato di fatto e rilasciata l'autorizzazione di abitabilità, per cui, in base alla L.R. 17/2015, il fabbricato si può considerare conforme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, T, 1° e 2°, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 158 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 227 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA PERGOLESI 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE E MAGAZZINO STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



B box singolo a PORTO SANT'ELPIDIO via PERGOLESI 43, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
BOX SINGOLO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO IN ESECUZIONE DELL'ALTEZZA DI ML. 3.50, IN BUONE CONDIZIONI GENERALI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 158 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: VIA PERGOLESI 39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE E MAGAZZINO STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	248,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.300,00
Data della valutazione:	06/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE ai nn.



Repertorio 837 di repertorio, iscritta il 02/12/2011 ai nn. Registro Particolare 1831 Registro Generale 9464, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/06/2011 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Repertorio 1174/2011 di repertorio, iscritta il 22/07/2011 ai nn. Registro Particolare 1197 Registro Generale 5986, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/10/2010 a firma di Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA ai nn. Repertorio 5792/3981 di repertorio, iscritta il 06/10/2010 ai nn. Registro Particolare 1857 Registro Generale 7789, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
La formalità è riferita solamente a Foglio : 21 - Particella 158 - Subalterno 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/04/2012 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Repertorio 619 di repertorio, trascritta il 17/04/2012 ai nn. Registro Particolare 1801 Registro Generale 2674, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche, pertanto la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **8996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di



COSTRUIRE UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 27/09/1965 con il n. 8996 di protocollo, agibilità del 22/04/1967

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 553, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICARE IL PROGETTO PRECEDENTEMENTE APPROVATO, rilasciata il 20/10/1966 con il n. 553 di protocollo, agibilità del 22/04/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art. 36 NdA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00$ mq/mq $H = \max 13$ ml 2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f=1,00$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: CITTA' DI PORTO SANT'ELPIDIO VARIANTE TECNICA PIANO REGOLATORE GENERALE TITOLO III CAPO III ART. 36 PAG. 64 Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenze prospettiche tra progetti approvati e stato di fatto che però corrisponde alle planimetrie catastali

L'immobile risulta **conforme**.



Si evidenzia una differenza tra la planimetria catastale e i progetti autorizzati, e realizzato in fase di costruzione. Alla fine dei lavori è stata redatta la planimetria catastale come da stato di fatto e allegata all'autorizzazione di abitabilità, ciò in base alla L.r. 17/2015 rende di fatto il fabbricato conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA PERGOLESI 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via PERGOLESI 43, della superficie commerciale di **227,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA DA APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PRIMO PIANO SUDDIVISO IN: INGRESSO, CUCINA E RETRO, SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO; IL TUTTO IN DISCRETE CONDIZIONI CONSIDERANDO ANCHE L'ETA' DELLA COSTRUZIONE.

SI EVIDENZIANO NELLE SCALE INTERNE AL PIANO TERZO SEGNI DI DISTACCO DELL'INTONACO DOVUTI AD EVENTI SISMICI E ALL'ESTERNO DANNI DA INFILTRAZIONI AI BALCONI LATO EST ED ALLE PENSILINE.

L' UNITA' E' DOTATA DEL PIANO SOTTOTETTO ADIBITO A RIPOSTIGLIO, CON UN H. MEDIA DI ML. 2.13 SOTTO TEGOLA E ML. 1,97 SOTTO TRAVE, COPERTO DA TRAVI IN LEGNO E SOLO MANTO DI TEGOLE, E DI UNO SCANTINATO AL PIANO SEMINTERRATO, QUESTI ULTIMI DI SCARSO VALORE. PRECISAMENTE:

Il sottotetto ha un'altezza minima di ml. 1,10 e massima di ml. 2,85 quindi una media di ml. 1,97, sotto trave, alle grezze condizioni attuali non presenta nè pavimentazione nè controsoffitto isolante ecc., pertanto una volta realizzate tali opere l'altezza della gran parte del piano si ridurrà al di sotto dei 2,00 ml, condizione che ne ostacolerà l'eventuale trasformazione in unità abitabile; di conseguenza tale locale va considerato come accessorio del P.1°.

Il seminterrato è alto ml. 1,70 ed ha una superficie netta di mq. 50,00, subisce delle infiltrazioni di acqua affioranti dal massetto di calpestio, ed in corrispondenza dei pilastri presenta il plinto di fondazione della casa, che sporge dalla muratura e non può essere eliminato.

Per i motivi suddetti e per un giudizio professionale il sottoscritto ritiene sia il sottotetto che soprattutto il seminterrato di scarso valore

Si evidenzia, dal confronto tra le piante catastali che corrispondono allo stato di fatto, e i progetti approvati, una differenza prospettica: data l'epoca di costruzione si intuisce che è stata realizzata durante la costruzione stessa dalla ditta costruttrice e non può essere attribuita ai proprietari attuali; in ogni caso è stato redatto l'accatastamento come da stato di fatto e rilasciata l'autorizzazione di abitabilità, per cui, in base alla L.R. 17/2015, il fabbricato si può considerare conforme.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, T, 1° e 2°, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 158 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 227 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA PERGOLESI 41, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE E MAGAZZINO STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, CIVITANOVA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	227,00	x	100 % = 227,00
Totale:	227,00		227,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: mercato immobiliare locale



Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, CON PIANO SOTTOTETTO E PICCOLO INTERRATO

Indirizzo: via Pergolesi Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 227

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.101,32 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie dell'immobile: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc, che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma, dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come i più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 227,00 x 900,00 = **204.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 204.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 204.300,00**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA PERGOLESI 43

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PORTO SANT'ELPIDIO via PERGOLESI 43, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

BOX SINGOLO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO IN ESECUZIONE DELL'ALTEZZA DI ML. 3.50, IN BUONE CONDIZIONI GENERALI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 158 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq,



indirizzo catastale: VIA PERGOLESI 39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE E MAGAZZINO STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, CIVITANOVA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO AL PIANO TERRA	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: mercato immobiliare locale

Descrizione: Box singolo al piano terra

Indirizzo: via Pergolesi 39

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:



Prezzo: 30.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie dell'immobile: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc, che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma, dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come i più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 1.000,00 = **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come i più probabili valori di mercato i seguenti:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	227,00	0,00	204.300,00	204.300,00
B	box singolo	21,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				225.300,00 €	225.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

DATA LA CONFORMAZIONE E DISPOSIZIONE DELL'UNITA' NON LA SI RITIENE COMODAMENTE E CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE.

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: **€. 225.300,00****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: **€. 225.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2012

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA PERGOLESI 43, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 158 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 102 mq, indirizzo catastale: VIA PERGOLESI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE E BOX, STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.400,00
Data della valutazione:	06/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE ai nn. Repertorio 837 di repertorio, iscritta il 02/12/2011 ai nn. Registro Particolare 1831 Registro Generale 9464, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/06/2011 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Repertorio 1174/2011 di repertorio, iscritta il 22/07/2011 ai nn. Registro Particolare 1197 Registro Generale 5986, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/04/2012 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Repertorio 619 di repertorio, trascritta il 17/04/2012 ai nn. Registro Particolare 1801 Registro Generale 2674, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche, pertanto la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **8996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE UNA CASA DI CILE ABITAZIONE, rilasciata il 27/09/1965 con il n. 8996 di protocollo, agibilità del 22/04/1967

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **10181**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICARE IL PROGETTO PRECEDENTEMENTE APPROVATO, rilasciata il 20/10/1966 con il n. 553 di protocollo, agibilità del 22/04/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art. 36 NdA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6 , U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ $H = \text{max } 13 \text{ ml}$ 2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f=1,00 \text{ mq/mq}$), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: CITTA' DI PORTO SANT'ELPIDIO VARIANTE TECNICA PIANO REGOLATORE GENERALE TITOLO III CAPO III ART. 36 PAG. 64 Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione divisori interni in laterizio e cartongesso di facile rimozione

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

Costi di regolarizzazione:

- RICHIESTA SANATORIA MODIFICHE INTERNE e VARIAZIONE CATASTALE: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria non corrispondente per: Realizzazione divisori interni in laterizio e cartongesso di facile rimozione

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA PERGOLESI 43

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a PORTO SANT'ELPIDIO VIA PERGOLESI 43, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 158 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 102 mq, indirizzo catastale: VIA PERGOLESI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CORTE CIRCOSTANTE E BOX, STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, CIVITANOVA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
LABORATORIO AL PIANO TERRA	102,00	x	100 %	=	102,00
Totale:	102,00				102,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: LABORATORIO AL PIANO TERRA

Indirizzo: PORTO SANT'ELPIDIO VIA PERGOLESI

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie dell'immobile: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc, che altri aspetti del circondario:



la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma, dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come i più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,00 x 700,00 = **71.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come i più probabili valori di mercato i seguenti:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	102,00	0,00	71.400,00	71.400,00
				71.400,00 €	71.400,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

DATA LA CONFORMAZIONE E DISPOSIZIONE DELL'UNITA' NON LA SI RITIENE COMODAMENTE E CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 68.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 68.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2012

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA SIENA 39, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di:

- 25/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 25/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 25/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 25/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 25/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 25/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al secondo piano di un maggior fabbricato di tre piani senza ascensore i cui prospetti sono stati ristrutturati nel 2017; l'unità è composta da: un'ingresso corrdodio, una cucina con retro, una sala, due camere, un ripostiglio ed un w.c..

La piantina catastale riporta un'altro w.c. ma di fatto non vi è stato mai realizzato, infatti nei progetti approvati tale locale risulta ripostiglio, si tratta di un'errore commesso in fase di redazione della planimetria catastale, di semplice risoluzione.

Si evidenzia, dal confronto tra le piante catastali che corrispondono allo stato di fatto, e i progetti approvati, una differenza nei prospetti est-ovest che riguarda tutti i piani del condominio: data l'epoca di costruzione e l'esiguità della difformità si intuisce che è stata realizzata durante la costruzione stessa dalla ditta costruttrice e non può essere attribuita ai proprietari attuali; in ogni caso è stato redatto l'accatastamento come da stato di fatto e rilasciata l'autorizzazione di abitabilità, per cui, in base alla L.R. 17/2015, il fabbricato si può considerare conforme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 912 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 137 mq, indirizzo catastale: VIA SIENA 39, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

137,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.155,00
Data della valutazione:	06/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/03/2003 a firma di Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO ai nn. Repertorio 170838/19895 di repertorio, iscritta il 22/03/2003 ai nn. Registro Particolare 508 Registro Generale 2596, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 213 del 09/03/2023

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/02/2005 a firma di Pubblico ufficiale FARINA ALBINO ai nn. Repertorio 86573/9254 di repertorio, iscritta il 22/02/2005 ai nn. Registro Particolare 350 Registro Generale 1444, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/11/2006 a firma di Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO ai nn. Repertorio 210182/26335 di repertorio, iscritta il 21/11/2006 ai nn. Registro Particolare 2582 Registro Generale 11764, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1590 del 10/10/2008 (100- ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/10/2008 a firma di Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA ai nn. Repertorio 1947/1374 di repertorio, iscritta il 07/10/2008 ai nn. Registro Particolare 2028 Registro Generale 9505, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **legale**, stipulata il 03/06/2009 a firma di Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI ASCOL ai nn. Repertorio 44487 di repertorio, iscritta il



09/06/2009 ai nn. Registro Particolare 1071 Registro Generale 4874, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE ai nn. Repertorio 837 di repertorio, iscritta il 02/12/2011 ai nn. Registro Particolare 1831 Registro Generale 9464, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2010 a firma di Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE ai nn. Repertorio 442/2010 di repertorio, iscritta il 02/02/2012 ai nn. Registro Particolare 119 Registro Generale 944, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/03/2003 a firma di Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO ai nn. Repertorio 170838/19895 di repertorio, iscritta il 09/03/2023 ai nn. Registro Particolare 213 Registro Generale 1980, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 508 del 2003

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2011 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Repertorio 2197 di repertorio, trascritta il 13/03/2012 ai nn. Registro Particolare 1270 Registro Generale 1879, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 03/04/2012 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Repertorio 619 di repertorio, trascritta il 17/04/2012 ai nn. Registro Particolare 1801 Registro Generale 2674, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: **€. 845,00**

Ulteriori avvertenze:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche, pertanto la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di COMPRAVENDITA DEL 20/03/2003 NOTAIO ROSSI (dal 20/03/2003), con atto stipulato il 20/03/2003 a firma di ROSSI ai nn. 170837 di repertorio, registrato il 04/04/2003 a FERMO ai nn. 3634.1/2003



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di Compravendita del 20/03/2003 NOTAIO ROSSI (dal 20/03/2023), con atto stipulato il 20/03/2003 a firma di ROSSI ai nn. 170837 di repertorio, registrato il 04/04/2003 a FERMO ai nn. 3634.1/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **451**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE EDIFICIO, rilasciata il 28/07/1978 con il n. 451 di protocollo, agibilità del 17/12/1981 con il n. 14424 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1097**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICARE TETTO EDIFICIO CIVILE, rilasciata il 30/03/1981 con il n. 1097 di protocollo, agibilità del 17/12/1981

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2476**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESEGUIRE LAVORI DI VARIANTE EDIFICIO, rilasciata il 01/06/1988 con il n. 2476 di protocollo, agibilità del 17/12/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art. 36 NdA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ $H = \text{max } 13 \text{ ml}$ 2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f=1,00 \text{ mq/mq}$), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai



sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: CITTA' DI PORTO SANT'ELPIDIO VARIANTE TECNICA PIANO REGOLATORE GENERALE TITOLO III CAPO III ART. 36 PAG. 64 Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale come da stato di fatto ma differente dai progetti approvati, sia per le disposizioni interne che per i prospetti e la volumetria.

L'immobile risulta **conforme**.

Si evidenzia una differenza tra la planimetria catastale e i progetti autorizzati, questo per tutti i piani del condominio, e realizzato in fase di costruzione. Alla fine dei lavori è stata redatta la planimetria catastale come da stato di fatto e allegata all'autorizzazione di abitabilità, ciò in base alla L.r. 17/2015 rende di fatto il fabbricato conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA SIENA 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA SIENA 39, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di:

- 25/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 25/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 25/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***



- 25/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 25/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 25/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al secondo piano di un maggior fabbricato di tre piani senza ascensore i cui prospetti sono stati ristrutturati nel 2017; l'unità è composta da: un'ingresso corrodio, una cucina con retro, una sala, due camere, un ripostiglio ed un w.c..

La piantina catastale riporta un'altro w.c. ma di fatto non vi è stato mai realizzato, infatti nei progetti approvati tale locale risulta ripostiglio, si tratta di un'errore commesso in fase di redazione della planimetria catastale, di semplice risoluzione.

Si evidenzia, dal confronto tra le piante catastali che corrispondono allo stato di fatto, e i progetti approvati, una differenza nei prospetti est-ovest che riguarda tutti i piani del condominio: data l'epoca di costruzione e l'esiguità della difformità si intuisce che è stata realizzata durante la costruzione stessa dalla ditta costruttrice e non può essere attribuita ai proprietari attuali; in ogni caso è stato redatto l'accatastamento come da stato di fatto e rilasciata l'autorizzazione di abitabilità, per cui, in base alla L.R. 17/2015, il fabbricato si può considerare conforme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 912 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 137 mq, indirizzo catastale: VIA SIENA 39, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FERMO, CIVITANOVA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON RISULTA ALCUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



APPARTAMENTO	DI	CIVILE					
ABITAZIONE	AL	PIANO	137,00	x	100 %	=	137,00
SECONDO							
Totale:			137,00				137,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO

Indirizzo: Via Siena PORTO SANT'ELPIDIO

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.094,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie dell'immobile: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc, che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma, dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come i più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,00 x 1.000,00 = **137.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 137.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 137.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli



immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	137,00	0,00	137.000,00	137.000,00
				137.000,00 €	137.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

DATA LA CONFORMAZIONE E DISPOSIZIONE DELL'UNITA' NON LA SI RITIENE COMODAMENTE E CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE.

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: **€. 137.000,00**

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 845,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.155,00**



data 06/05/2024

il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino

