



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:
IVG - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
GEOMETRA GIANLUCA MARCOTULLI

CF: MRCGLC77D09D542Z
con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28
telefono: 0734993029
fax: 0734993029
email: gianluca.studio5@gmail.com
PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato in corso di costruzione** a FERMO via Pietro Paolo Rubens SNC, quartiere TIRASSEGNO - COMUNE FERMO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE È COSTITUITO DA UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO IN LOTTIZZAZIONE NELLA ZONA SEMICENTRALE DEL COMUNE DI FERMO. IL BENE COME DA ESAUSTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA È FORMATO DA UN CORPO DI FABBRICA A SCHIERA CON STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E TAMPONATURA IN LATERIZIO CON FINITURA ESTERNA IN MATTONI FACCIA A VISTA. IL BENE OGGETTO DI CTU È FORMATO DA UN PIANO INTERRATO DESTINATO A GARAGE E DA TRE PIANI FUORI TERRA DESTINATI AD ABITAZIONI - APPARTAMENTI. IL PERMESSO DI COSTRUIRE E LA SUCCESSIVA SCIA ALLEGATA ALLA PRESENTE CTU REPERITA MEDIANTE ACCESSO ATTI AL COMUNE DI FERMO PRESENTA TAVOLE ALLEGATE IN PDF - PROGETTO FORMATO DA N. 9 GARAGE AL PS1 E N. 9 APPARTAMENTI DI CUI 3 AL PIANO TERRA, 3 AL PIANO PRIMO E 3 AL PIANO SECONDO. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL BENE POSSIEDE PONTEGGIO ALL'ESTERNO, IN STATO DI ABBANDONO - CANTIERE FERMO. AL SUO INTERNO VI SONO I DIVISORI AI SINGOLI APPARTAMENTI, ALCUNE PREDISPOSIZIONI PER IMPIANTI ELETTRICI ED IDRAULICI, PER IL RESTO TUTTO DA FARE / COMPLETARE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1 - T- 1 - 2 .Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 797 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 44 particella 797 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 869.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 869.000,00
Data della valutazione:	07/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'IMPIEGATO ALLO SPORTELLO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI FERMO HA RIFERITO CHE NON SUSSISTONO CONTRATTI REGISTRATI.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/02/2012 a firma di Not. Giuseppe Di Tuoro ai nn. 8216/2519 rep di repertorio, iscritta il 03/02/2012 a Fermo ai nn. 121 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a ip. n. 121/2012 grava su foglio 44 particella 797 subalterni 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/06/2020 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 337 rep di repertorio, iscritta il 16/06/2020 a Fermo ai nn. 545 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 86.423,18.

La formalità è riferita solamente a ip n. 545/2020 grava su foglio 44 particella 797 subalterni 13,14,15,16,17,18,19,20,21,4,5,6,7,8,9,10,11,12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario - Fermo ai nn. 278 rep di repertorio, trascritta il 03/03/2023 a Fermo ai nn. 1307 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pignoramento n. 1307/23 grava su foglio 44 particella 797 subalterni 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PREMESSA:

L'INTERO FABBRICATO OGGETTO DI VENDITA È STATO EDIFICATO SU AREA DISTINTA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FERMO AL FOGLIO 44 PARTICELLA 797 ENTE URBANO DI MQ 844 (FRAZIONAMENTO DEL 1/12/2011 IN ATTI DAL 1/12/2011) EX ENTE URBANO DI MQ 973 (TIPO MAPPALE DEL 11/8/2011 IN ATTI DAL 11/8/2011) EX ENTE URBANO DI MQ 370 (TIPO MAPPALE DEL 11/8/2011 IN ATTI DAL 11/8/2011) EX PARTICELLA 393 SEMIN ARBOR MQ 370. LA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA 797 PASSA DA MQ 370 A MQ 973 IN QUANTO HA INCORPORATO LE PARTICELLE 776 E 778 DEL FOGLIO 44

LA PARTICELLA 776 DI MQ 368 CON IL TIPO MAPPALE DEL 11/12/2008 IN ATTI DAL 11/12/2008 DERIVA DALLA PARTICELLA 392 DI MQ 378.

LA PARTICELLA 778 DI MQ 235 CON IL TIPO MAPPALE DEL

11/12/2008 IN ATTI DAL 11/12/2008 DERIVA DALLA PARTICELLA 601. LA PARTICELLA 601 DI MQ 252 CON IL TIPO MAPPALE DEL 11/12/2008 IN ATTI DAL 11/12/2008 HA GENERATO LA PARTICELLA 778 DI MQ 235 E LA PARTICELLA 779 DI MQ 17 .

IL SOTTOSCRITTO CTU HA ESEGUITO L'AGGIORNAMENTO IPOTECARIO DELLA SOCIETÀ ESECUTATA, DAL 14/03/2023 (AGGIORNAMENTO DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE) AL 02/05/2024: IN TALE PERIODO NON RISULTANO TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI. SI PRESUME CHE TUTTE LE FORMALITÀ TRASCRITE ANTERIORMENTE AL 14/03/2023 SIANO STATE VISIONATE DAL NOTAIO CHE HA REDATTO LA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEPOSITATA PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO. SI EVIDENZIA INOLTRE CHE IN DETTO CERTIFICATO NON È MENZIONATA LA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE MENZIONATA NEGLI ATTI TRASCritti AL N. 5374/80 ED AL N. 4758/99 CHE COSTITUISCONO PROVENIENZA DELLA SOCIETÀ ESECUTATA. PER QUANTO CONCERNE LE PROVENIENZE IL SOTTOSCRITTO HA RIPORTATO QUELLE INDICATE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE E, A TAL PROPOSITO SI RINVIA A QUANTO INDICATO SAL SOTTOSCRITTO PER LA TR N. 4758/99.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/12/1980 a firma di Not Angelo Marchetti ai nn. 49963/4557 rep di repertorio, trascritto il 23/12/1980 a Fermo ai nn. 5374 reg part. .

La società esecutata ha acquistato appezzamenti di terra in Comune di Fermo c.da Tirassegno, foglio 44 particelle 392, 393 più altre particelle della superficie catastale di are 55, ca 92. Con lo stesso atto la società esecutata acquista anche altri appezzamenti di terreno . Gli immobili sono venduti con le limitazioni e diritti contenuti nella convenzione a rogito Notaio Adalberto Danielli di Fermo in data 11/10/1977 reg.to a Fermo il 28/10/1977 n. 2892 vol. 32. In proposito hanno stabilito le parti che restano a carico dei venditori, le spese fin qui sostenute per la convenzione in oggetto e le relative spese tecniche e pertanto la società acquirente viene liberata da qualsiasi impegno assunto dai venditori nei confronti dei tecnici che hanno redatto tutti gli elaborati. relativi alla convenzione e da tutte le spese fin qui sostenute per rendere operante il piano di lottizzazione ivi compresa la polizza fideiussoria a favore del Comune di Fermo. Da parte sua la società acquirente, ha dichiarato di assumersi, tutti gli obblighi, oneri, divieti e limitazioni contenuti nella detta convenzione tra cui le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'intera lottizzazione. Nel titolo tr n. 5374/80 è indicato che l'immobile acquisto è libero da gravami ed oneri ad eccezione di quelli nascenti dalla convenzione stipulata col Comune di Fermo . Si rinvia al titolo allegato alla presente perizia per

quanto concerne l'aggiornamento catastale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di retrocessione, con atto stipulato il 30/09/1999 a firma di Not. Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 95089 di repertorio, trascritto il 07/10/1999 a Fermo ai nn. 4758 reg part. .

Il titolo è riferito solamente a tr 4758/99 atto di retrocessione in favore della società eseguita contro il Comune di Fermo per la quota 1/1 proprietà; oggetto dell'atto è, tra maggior consistenza, la particella 601 del foglio 44 di Fermo.

Si precisa che in visura catastale la formalità tr 4758/99 è stata così volturata: atto del 30/9/99 pubblico ufficiale Ciuccarelli L. sede Fermo (FM) repertorio 95089 - UR sede Fermo (FM) registrazione n. 2393 registrato in data 08/10/99 - rettifica di conv. di Lottizzazione volta n. 728.1/2000 - pratica n. 49401 in atti dal 07/7/2000. Si rinvia a quanto indicato nel titolo della tr 4758/99 precisando che in visura catastale storica della particella 601 l'unico atto volturato in favore della società eseguita è la tr 4758/99.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI FERMO IN DATA 24/1/2024 SI EVINCE: L'AREA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 44 PARTICELLA 797 - IN LOCALITÀ CENTRO URBANO - VIA PIETRO PAOLO RUBENS RISULTA ESSERE DESTINATA DAL PRG VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA C.P.N. 52 DEL 25/05/2006 (IN VIGORE DAL 06/7/2006) E SUCCESSIVE VARIANTI: ART. 143 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI SCADUTI E VIGENTI - LC7 LAURI - TIRASSEGNO - L'AREA RICADE ALL'INTERO DEI SEGUENTI AMBITI DI TUTELA E/O VINCOLI: R.D. 3267/23 (VINCOLO IDROGEOLOGICO). MICROZONAZIONE SISMICA DI SECONDO LIVELLO - ATTESTATO DI CONFORMITÀ REGIONE MARCHE DEL 30/01/2020. PIANI ATTUATIVI (INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA) E MODI D'INTERVENTO: PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DI CUI ALL'ART. 8 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967, N. 765: LC7 LAURI TIRASSEGNO - VARIANTE APPR. CON D. COMM. N. 63 DEL 04/05/2015 - GIÀ CONVENZIONATA IL 30/09/1999. SI RICORDA CHE L'AREA OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO È STATA DICHIARATA ZONA SISMICA, PERCIÒ È SOGGETTA ALLA L. 64/74 E S.M.I..

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **675/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COSTRUITO DA TRE EDIFICI IN LINEA , rilasciata il 07/11/2006

SCIA N. **8512**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO DELLA PALAZZINA B - LOTTO B1 VIA P.P. RUBENS , presentata il 20/02/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - ALCUNI DIVISORI , ALLE ALTEZZE E SAGOMA DEL FABBRICATO - VOLUME (normativa di riferimento: DPR 380 / 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E PAGAMENTO ONERI CONCESSORI : €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PART 804 ADIACENTE LA PART 797 E' IN CATASTO CORTE SENZA INTESTAZIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO CATASTALE + ATTO NOTARILE DI IDENTIFICAZIONE : €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 18 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMO VIA PIETRO PAOLO RUBENS SNC, QUARTIERE TIRASSEGNO -
COMUNE FERMO

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato in corso di costruzione a FERMO via Pietro Paolo Rubens SNC, quartiere TIRASSEGNO - COMUNE FERMO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE È COSTITUITO DA UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO IN LOTTIZZAZIONE NELLA ZONA SEMICENTRALE DEL COMUNE DI FERMO. IL BENE COME DA ESAUSTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA È FORMATO DA UN CORPO DI FABBRICA A SCHIERA CON STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E TAMPONATURA IN LATERIZIO CON FINITURA ESTERNA IN MATTONI FACCIA A VISTA. IL BENE OGGETTO DI CTU È FORMATO DA UN PIANO INTERRATO DESTINATO A GARAGE E DA TRE PIANI FUORI TERRA DESTINATI AD ABITAZIONI - APPARTAMENTI. IL PERMESSO DI COSTRUIRE E LA SUCCESSIVA SCIA ALLEGATA ALLA PRESENTE CTU REPERITA MEDIANTE ACCESSO ATTI AL COMUNE DI FERMO PRESENTA TAVOLE ALLEGATE IN PDF - PROGETTO FORMATO DA N. 9 GARAGE AL PS1 E N. 9 APPARTAMENTI DI CUI 3 AL PIANO TERRA, 3 AL PIANO PRIMO E 3 AL PIANO SECONDO. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL BENE POSSIEDE PONTEGGIO ALL'ESTERNO, IN STATO DI ABBANDONO - CANTIERE FERMO. AL SUO INTERNO VI SONO I DIVISORI AI SINGOLI APPARTAMENTI, ALCUNE PREDISPOSIZIONI PER IMPIANTI ELETTRICI ED IDRAULICI, PER IL RESTO TUTTO DA FARE / COMPLETARE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1 - T- 1 - 2 .Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 797 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 44 particella 797 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 797 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***





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 NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**IL BENE È COMPLETAMENTE IN CORSO DI COSTRUZIONE
COME SOPRA RIPORTATO.**



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

STIMA SINTETICA IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE

MC 2.217 OLTRE PIANO INTERRATO DESTINATO A GARAGE OLTRE BALCONI E SPAZI ESTERNI, OLTRE SPAZI COMUNI.

VALORE AL MC IMMOBILE GREZZO CONSIDERANDO LE SUPERFICI ACCESSORIE PRESENTI VENDIBILI € 400,00

MC EQUIVALENTI 2.217,00 X € 400,00 = € 886.800,00

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL
BENE A CORPO E NON A MISURA ALLO STATO
GREZZO AMMONTA A COMPLESSIVI
EURO 885.000,00
(EUROOTTOCENTOOTTANTACINQUEMILA/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **885.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 885.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 885.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro

più usato è il metro cubo. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene che:

STIMA SINTETICA IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE

MC 2.217 OLTRE PIANO INTERRATO DESTINATO A GARAGE OLTRE BALCONI E SPAZI ESTERNI, OLTRE SPAZI COMUNI.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato in corso di costruzione	0,00	0,00	885.000,00	885.000,00
				885.000,00 €	885.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

PIENA PROPRIETA' 1000 / 1000 DI POGGIO DEL SOLE SRL

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 869.000,00**

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 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:	€. 869.000,00

data 07/05/2024

il tecnico incaricato
GEOMETRA GIANLUCA MARCOTULLI