



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF: GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GROTTAMMARE C.da dalla Chiesa 58, quartiere zona sud , della superficie commerciale di **127,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento fa parte di una palazzina ad uso residenziale costruita negli anni 80 localizzata in zona nord del comune di Grottammare alla quale si accede da una strada a doppio senso di circolazione che collega la s.s. 16 Adriatica con il lungomare . La tipologia costruttiva è tipica di quegli anni . L'appartamento, posto al primo secondo ha accesso da un vialotto esterno e da una scala condominiale. E' libero su tre lati e ha prevalente esposizione verso est . E' ben illuminato, arieggiato e non presenta segni di degrado pertanto non necessita di alcun intervento di manutenzione o ristrutturazione. Internamente è costituito da un' ampia zona giorno, una cucina, tre camere e due bagni. Presanta 2 ampi terrazzi lato nord e sud e un balcone lato est . Gli infissi sono in legno sia per porte che per finestre, ha serrandine in pvc, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato , ringhiere in ferro. Gli impinati sono di buona fattezza; ha caldaia autonoma posta sul terrazzo e corpi scaldanti in ghisa. Non ha impianto di condizionamento . Non è dotato di ascensore. Ha citofono. Esternamente è intonacato con soletgte terrazzi in c.a. a vista Fa parte di un condominio costituito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 35 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 27/03/2023
Coerenze: altro appartamento a ovest e via pubblica ad est/nord e sud

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 127,13 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 274.081,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 274.000,00 |
| Data della valutazione: | 09/05/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'appartamento esecutato risulta occupato dalle seguenti persone:

- Albertini Brillantino nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 06/03/1965 (esecutato);
- Colapinto Margherita nata a Lampedusa il 24/09/1967 (convivente);

- Damiani Damiano nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 20/11/1995 (figlio della convivente).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito dei certificati ipocatastali della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato a cura dell'Ing Massimo Mancini

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione ipocatastale relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu

I dati catastali sono indicati nella certificazione. Ad essa sono state allegate solo le visure catastali e non

l'estratto di mappa catastale e l'elaborato planimetrico. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobili ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 gli stessi non sono soggetti ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e il ctu lo richiede all'ufficio competente del comune di

Grottammare. Il CTU allega al deposito della perizia l'estratto di matrimonio dell'esecutato e il certificato di residenza storico

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** cancellata, stipulata il 01/03/2007 a firma di corte di appello ai nn. 198 di repertorio, iscritta il 28/05/2007 a Fermo ai nn. 5770/1337, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di separazione personale.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 7500.

Cancellata il 20/12/2013

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/03/2011 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 218 di repertorio, iscritta il 27/05/2011 a Fermo ai nn. 4284/872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di divorzio.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 150000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2019 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 91 di repertorio, iscritta il 27/05/2019 a Fermo ai nn. 3866/602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 104853,28

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/08/2017 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 15221/2017 di repertorio, iscritta il 13/06/2019 a Fermo ai nn. 4349/671, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30000,00.

Importo capitale: 23911,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/04/2007 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 0/1 di repertorio, trascritta il 28/05/2007 a Fermo ai nn. 5771/3444, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Cancellata il 17/12/2013

pignoramento, stipulata il 17/03/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 78 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Fermo ai nn. 4063/2605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Camcellata il 30/05/2013

pignoramento, stipulata il 31/07/2019 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 240/2019 di repertorio, trascritta il 18/09/2019 a Fermo ai nn. 7058/5137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: **€ 450,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.404,41**

Millesimi condominiali: **65,18**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

calcolare le spese in base ai millesimi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/1992), con atto stipulato il 20/02/1992 a firma di Notaio Marconi ai nn. 56309 di repertorio, trascritto il 05/03/1992 a Fermo ai nn. 2936/1699

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/02/1992).

Il bene deriva dalla costruzione di un edificio di civile abitazione precedentemente identificato dalla particella 27 area urbana

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 226, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici di civile abitazione (palazzina D e E), presentata il 19/03/1988 con il n. prot 3923 di protocollo, rilasciata il 02/06/1988 con il n. 725 di protocollo, agibilità del 26/04/1991.
SUCCESSIVE VARANTI N° 1 DEL 25/05/1989 N° 12 DEL 14/05/1990 N° 372 DEL 09/02/1991

SCIA segnalazione di inizio attività N. 135, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 01/08/2011 con il n. prot 12188 di protocollo.
Crescenti Francesco in qualità di amministratore delegato del Condominio Piergallini e Pignotti di cui fa parte il bene

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B tessuto residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 63 NTA. In allegato alla perizia stralcio ZTO e stralcio norme tecniche di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GROTTAMMARE C.DA DALLA CHIESA 58, QUARTIERE ZONA SUD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

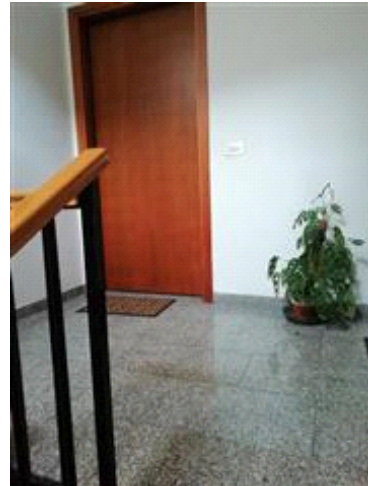
appartamento a GROTTAMMARE C.da dalla Chiesa 58, quartiere zona sud , della superficie commerciale di **127,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento fa parte di una palazzina ad uso residenziale costruita negli anni 80 localizzata in zona nord del comune di Grottammare alla quale si accede da una strada a doppio senso di circolazione che collega la s.s. 16 Adriatica con il lungomare . La tipologia costruttiva è tipica di quegli anni . L'appartamento, posto al primo secondo ha accesso da un vialotto esterno e da una scala condominiale. E' libero su tre lati e ha prevalente esposizione verso est . E' ben illuminato, arieggiato e non presenta segni di degrado pertanto non necessita di alcun intervento di manutenzione o ristrutturazione. Internamente è costituito da un' ampia zona giorno, una cucina, tre camere e due bagni. Presenta 2 ampi terrazzi lato nord e sud e un balcone lato est . Gli infissi sono in legno sia per porte che per finestre, ha serrandine in pvc, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato , ringhiere in ferro. Gli impinati sono di buona fattezza; ha caldaia autonoma posta sul terrazzo e corpi scaldanti in ghisa. Non ha impianto di condizionamento . Non è dotato di ascensore. Ha citofono. Esternamente è intonacato con soletgte terrazzi in c.a. a vista Fa parte di un condominio costituito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 35 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 27/03/2023
Coerenze: altro appartamento a ovest e via pubblica ad est/nord e sud

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Grottammare, San Benedetto del Tronto, Ascoli Piceno, Offida). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, stabilimenti balneari, centro storico grottammare.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------|--|
| centro commerciale | nella media | |
| negozi al dettaglio | | |
| spazi verde | nella media | |
| palestra | | |
| centro sportivo | nella media | |
| supermercato | nella media | |
| scuola media inferiore | nella media | |
| scuola elementare | nella media | |
| scuola per l'infanzia | nella media | |
| farmacie | nella media | |
| teatro | nella media | |
| campo da tennis | nella media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|--------------------------|-------------|--|
| autostrada distante 4 km | nella media | |
| ferrovia distante 2 km | nella media | |
| autobus distante 300 m | nella media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento | 112,00 | x | 100 % | = | 112,00 |
| terrazzo | 25,00 | x | 35 % | = | 8,75 |
| terrazzo | 15,00 | x | 35 % | = | 5,25 |
| balcone | 4,50 | x | 25 % | = | 1,13 |
| Totale: | 156,50 | | | | 127,13 |



pianta appartamento stato attuale/rilievo scala 1:100

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

QUOTAZIONI OMI secondo semestre 2022

abitazioni civili in OTTIMO stato di manutenzione MIN €1.900,00/mq MAX €2.650,00/mq

abitazioni civili in NORMALE stato di manutenzione MIN €1.250,00/mq MAX €1.700,00/mq

l'appartamento può essere inserito nella media dei valori in quanto in BUONO stato di manutenzione pertanto MIN €1.575,00/mq MAX €2.175,00/mq

QUOTAZIONI MERCATO COMPRAVENTITE ZONE LIMITROFE

€1900/mq - €2300/mq- 2500/mq

ANNUNCIO APPARTAMENTO COMPLESSO ADIACENTE

€2571/mq

Date le caratteristiche del bene, lo stato di conservazione, il mercato immobiliare si può stimare un prezzo medio di vendita di **€2.200/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 127,13 | x | 2.200,00 | = | 279.675,00 |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 279.675,00 |
|--|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 279.675,00 |
|---|---------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse

caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2022 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Grottammare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 127,13 | 0,00 | 279.675,00 | 279.675,00 |
| | | | | 279.675,00 € | 279.675,00 € |

| | |
|---|---------------------|
| Riduzione del 2% per lo stato di occupazione: | € 5.593,50 |
| 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: | € 274.081,50 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|---------------------|
| Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | € 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | € 81,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 274.000,00 |

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a GROTTAMMARE Contrada Alberto dalla Chiesa, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage fa parte di una palazzina ad uso residenziale costruita negli anni 80 localizzata in zona nord del comune di Grottammare alla quale si accede da una strada a doppio senso di circolazione che collega la s.s. 16 Adriatica con il lungomare . La tipologia costruttiva è tipica di quegli anni . Il garage posto al piano seminterrato di tutto il complesso e ha accesso da una rampa carrabile. E' collegato alla residenza tramite la scala interna condominiale . E' unico vano conserranda basculante manuale in alluminio e di impianto di illuminazione. E' pavimentato e intonacato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 35 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 51,90 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Alberto dalla Chiesa 58, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 27/03/2023
Coerenze: altri box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 15,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 15.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 15.000,00 |
| Data della valutazione: | 09/05/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito dei certificati ipocatastali della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato a cura dell'Ing Massimo Mancini

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti

anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione ipocatastale relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu
I dati catastali sono indicati nella certificazione. Ad essa sono state allegare solo le visure catastali e non
l'estratto di mappa catastale e l'elaborato planimetrico . Il ctu allega tutto alla perizia
Trattandosi di immobili ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 gli stessi non sono soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare
Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato e il ctu lo richiede all'ufficio competente del comune di
Grottammare . Il CTU allega al deposito della perizia l'estratto di matrimonio dell'esecutato e il certificato di residenza storico

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** cancellata, stipulata il 01/03/2007 a firma di corte di appello ai nn. 198 di repertorio, iscritta il 28/05/2007 a Fermo ai nn. 5770/1337, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di separazione personale.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 7500.

Cancellata il 20/12/2013

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/03/2011 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 218 di repertorio, iscritta il 27/05/2011 a Fermo ai nn. 4284/872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di divorzio.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 150000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2019 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 91 di repertorio, iscritta il 27/05/2019 a Fermo ai nn. 3866/602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 104853,28

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/08/2017 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 15221/2017 di repertorio, iscritta il 13/06/2019 a Fermo ai nn. 4349/671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30000,00.

Importo capitale: 23911,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/04/2007 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 0/1 di repertorio, trascritta il 28/05/2007 a Fermo ai nn. 5771/3444, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Cancellata il 17/12/2013

pignoramento, stipulata il 17/03/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 78 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Fermo ai nn. 4063/2605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
Cancellata il 30/05/2013

pignoramento, stipulata il 31/07/2019 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 240/2019 di repertorio, trascritta il 18/09/2019 a Fermo ai nn. 7058/5137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: | € 450,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 2.404,41 |
| Millesimi condominiali: | 4,40 |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:
calcolare le spese in base ai millesimi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/1992), con atto stipulato il 20/02/1992 a firma di Notaio Marconi ai nn. 56309 di repertorio, trascritto il 05/03/1992 a Fermo ai nn. 2936/1699

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/02/1992).
Il bene deriva dalla costruzione di un edificio di civile abitazione precedentemente identificato dalla particella 27 area urbana

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **226**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici di civile abitazione (palazzina D e E), presentata il 19/03/1988 con il n. prot 3923 di protocollo, rilasciata il 02/06/1988 con il n. 725 di protocollo, agibilità del 26/04/1991.
SUCCESSIVE VARANTI N° 1 DEL 25/05/1989 N° 12 DEL 14/05/1990 N° 372 DEL 09/02/1991

Concessione edilizia N. **1/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla costruzione di du edifici residenziali, presentata il 03/01/1989 con il n. prot. 87 di protocollo, rilasciata il 25/05/1989.

Variante alla concessione edilizia n° 226

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B tessuto residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 63 NTA. In allegato alla perizia stralcio ZTO e stralcio norme tecniche di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GROTTAMMARE CONTRADA ALBERTO DALLA CHIESA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTTAMMARE Contrada Alberto dalla Chiesa, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

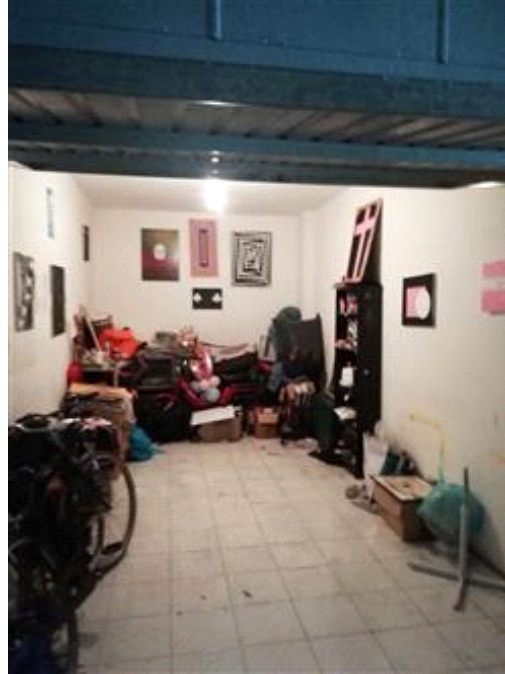
Il garage fa parte di una palazzina ad uso residenziale costruita negli anni 80 localizzata in zona nord del comune di Grottammare alla quale si accede da una strada a doppio senso di circolazione che collega la s.s. 16 Adriatica con il lungomare . La tipologia costruttiva è tipica di quegli anni . Il garage posto al piano seminterrato di tutto il complesso e ha accesso da una rampa carrabile. E' collegato alla residenza tramite la scala interna condominiale . E' unico vano conserranda basculante manuale in alluminio e di impianto di illuminazione. E' pavimentato e intonacato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 35 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq,

rendita 51,90 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Alberto dalla Chiesa 58, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 27/03/2023
Coerenze: altri box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Grottammare, San Benedetto del Tronto, Ascoli Piceno, Offida). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, stabilimenti balneari, colline e centri storici.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 2 km nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 300 m nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| GARAGE | 15,00 | x | 100 % | = | 15,00 |
| Totale: | 15,00 | | | | 15,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

QUOTAZIONI OMI secondo semestre 2022

box in NORMALE stato di manutenzione MIN €830,00/mq MAX €1.150,00/mq

QUOTAZIONI MERCATO COMPRAVENTITE ZONE LIMITROFE

prezzo medio €1.100,00

date le caratteristiche dello stesso si può stimare un prezzo congruo di €1.000,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 1.000,00 = **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso garage aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2022 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Grottammare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | box singolo | 15,00 | 0,00 | 15.000,00 | 15.000,00 |
| | | | | 15.000,00 € | 15.000,00 € |

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.000,00**

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: **€ 15.000,00**

data 09/05/2023

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri