

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banco Marchigiano di Credito Cooperativo

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giorgia Cecchini

CUSTODE:

avv.to Marta Compagnucci Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Antonio Zamponi

CF: ZMPNTN53A01F520M

con studio in FERMO (AP) VIA DELLA CARRIERA, 72

telefono: 0734224464

fax: 0734224464

email: zamponi.a@libero.it

PEC: antonio.zamponi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Trentino snc, della superficie commerciale di **85,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un appartamento in corso di costruzione di 80,00 mq lordi, 69,00 mq netti, oltre balconi di 18,5 mq effettivi per una superficie commerciale complessiva di 87,00 mq, h= 2,72, ubicato al p1° di un fabbricato residenziale che si sviluppa su più livelli all'interno di un lotto di terra in forte pendenza compreso tra la via Lombardia e via Trentino nel Comune di S. Elpidio a Mare. La numerazione civica si riferisce alla via Trentino. L'edificio esternamente presenta pareti di tamponamento con mattoncini a faccia-vista, mentre la struttura portante è costituita da telai in c.a. costituiti da travi e pilastri, i quali ultimi, per la geometria in pianta del fabbricato sono distribuiti in maniera irregolare. L'abitazione, priva di alcune opere di finitura di cui si dirà in seguito, si compone di: ingresso, soggiorno - pranzo - cottura (unico spazio aperto), piccolo disimpegno, bagno privo di ogni sanitario escluso il piatto doccia, due camere da letto matrimoniali; completano le superfici residenziali due balconi a Sud e Ovest. L'accesso è garantito dalla via pubblica attraverso una scala condominiale esterna che si sviluppa lungo il confine Est del lotto salendo da via Trentino verso via Lombardia e poi attraverso una scala comune ai sub 8 e 11; il portone di ingresso blindato è privo del pannello esterno di finitura mentre quello interno deve essere montato; mancano inoltre gli infissi interni quali porte e finestre mentre le aperture sono dotate di persiane. L'unità immobiliare è priva delle tinteggiature in tutti gli ambienti come pure i pavimenti e battiscopa, la caldaia per il riscaldamento a pavimento, già predisposto, e la pompa di calore per il raffrescamento, manca altresì l'impianto elettrico con i frutti dei vari punti luce, presa, interruttori e placche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da elaborato planimetrico
Coerenze: sub 33 a Nord, parti comuni,
trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa sei piani, tre piani fuori terra, tre piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.114,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.450,00

Data della valutazione:

01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 15/06/2006 a Fermo ai nn. 1389/6235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.800.000,00 €

Importo capitale: 900.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Contratto di mutuo fondiario notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche 12791/3674 del 13.06.2006

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 a Fermo ai nn. 2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca per concessione mutuo fondiario per la somma di €1.800.000,00

*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:	€ 205,22
Millesimi condominiali:	112,17

Ulteriori avvertenze:

L'entità dei millesimi attribuiti ad ogni singola unità imm.re e l'importo delle spese condominiali è stato comunicato allo scrivente dal sig. Curzi Paolo res.te nella palazzina di cui fanno parte i beni oggetto di stima e incaricato pro tempore amm.re del condominio .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2005), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3093/467 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 545/836.

Il titolo è riferito solamente a part. 298 del Fg. 37.

Con tale atto il sig. Perozzi Luigi vendette a "La maison Immobiliare s.r.l." parte dell'area di sedime del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3526/579 di repertorio, registrato il 02/05/2005 a Fermo ai nn. 1179 serie 1T, trascritto il 03/05/2005 a Fermo ai nn. 3583/2006I.

Il titolo è riferito solamente a part. 570 del Fg. 37.

Il bene in questione è pervenuto alla ditta venditrice, Acciarresi Giuseppe, per atto scrittura privata autenticata dal Notaio Alfonso Rossi in data 5.12.2002 trascritto a Fermo il 15.01.2003 al n° 242 r.p. con la quale compra dalla società "il casolare" di Pantanetti Giuseppe.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 02/12/1993 fino al 05/12/2002), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Salvatore Pantaleo ai nn. 3167 di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Fermo ai nn. 5556 R.P..

Il titolo è riferito solamente a tra le altre alla part. 570 del Fg. 37.

Atto di trasformazione di società con il quale la società Marzetti Odoletta e C. snc modificava la propria ragione in "il casolare di Pantanetti Giuseppe e c. snc".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/12/2002 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 05/12/2002 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 166871 di repertorio, trascritto il 15/01/2003 a Fermo ai nn. 242 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene oggetto di valutazione è privo di certificato di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 153/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo

D.I.A. **N. 18031/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 **N. 24488/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo.

Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. **N. 25182/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. **82/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.
Tutti i beni oggetto di valutazione sono privi di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.. Il titolo è riferito solamente al part. 612 Fg. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: strumenti urbanistici e attuativi, regolamento edilizio)

L'immobile risulta **conforme**..

Si tratta di unità abitativa al p 1° in corso di costruzione priva di impianti e finiture



interno abitazione p1°

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Unità in corso di costruzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TRENINO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Trentino snc, della superficie commerciale di **85,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un appartamento in corso di costruzione di 80,00 mq lordi, 69,00 mq netti, oltre balconi di 18,5 mq effettivi per una superficie commerciale complessiva di 87,00 mq, h= 2,72, ubicato al p1° di un fabbricato residenziale che si sviluppa su più livelli all'interno di un lotto di terra in forte pendenza compreso tra la via Lombardia e via Trentino nel Comune di S. Elpidio a Mare. La numerazione civica si riferisce alla via Trentino. L'edificio esternamente presenta pareti di tamponamento con mattoncini a faccia-vista, mentre la struttura portante è costituita da telai in c.a. costituiti da travi e pilastri, i quali ultimi, per la geometria in pianta del fabbricato sono distribuiti in maniera irregolare. L'abitazione, priva di alcune opere di finitura di cui si dirà in seguito, si compone di: ingresso, soggiorno - pranzo - cottura (unico spazio aperto), piccolo disimpegno, bagno privo di ogni sanitario escluso il piatto doccia, due camere da letto matrimoniali; completano le superfici residenziali due balconi a Sud e Ovest. L'accesso è garantito dalla via pubblica attraverso una scala condominiale esterna che si sviluppa lungo il confine Est del lotto salendo da via Trentino verso via Lombardia e poi attraverso una scala comune ai sub 8 e 11; il portone di ingresso blindato è privo del pannello esterno di finitura mentre quello interno deve essere montato; mancano inoltre gli infissi interni quali porte e finestre mentre le aperture sono dotate di persiane. L'unità immobiliare è priva delle tinteggiature in tutti gli ambienti come pure i pavimenti e battiscopa, la caldaia per il riscaldamento a pavimento, già predisposto, e la pompa di calore per il raffrescamento, manca altresì l'impianto elettrico con i frutti dei vari punti luce, presa, interruttori e placche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da elaborato planimetrico
Coerenze: sub 33 a Nord, parti comuni,
trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa sei piani, tre piani fuori terra, tre piano interrato. Immobile costruito nel 2016.



soggiorno-cucina



camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	buono
esposizione:	buono
luminosità:	buono
panoramicità:	buono
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un appartamento in corso di costruzione di 80,00 mq lordi, 69,00 mq netti, oltre balconi di 18,5 mq effettivi per una superficie commerciale complessiva di 85,50 mq, h= 2,72, ubicato al p1° di un fabbricato residenziale che si sviluppa su più livelli all'interno di un lotto di terra in forte pendenza compreso tra la via Lombardia e via Trentino nel Comune di S. Elpidio a Mare. La numerazione civica si riferisce alla via Trentino. L'edificio esternamente presenta pareti di tamponamento con mattoncini a faccia-vista mentre la struttura portante è costituita da telai in c.a. costituiti da travi e pilastri, i quali ultimi, per la geometria in pianta del fabbricato sono distribuiti in maniera irregolare. L'abitazione, priva di alcune opere di finitura di cui si dirà in seguito, si compone di: ingresso, soggiorno - pranzo - cucina di circa 25,00 mq (unico spazio aperto), piccolo disimpegno, bagno privo di ogni sanitario escluso il piatto doccia di 8,3 mq, due camere da letto matrimoniali con balcone una di 14,2 mq ad Ovest e l'altra a Sud di 15,5 mq ; completano le superfici residenziali due balconi a Sud e Ovest 6,3 mq il primo di 12.00 mq circa che si apre su soggiorno e camera e l'altro di 6,3 mq. L'accesso è garantito, dalla via pubblica, attraverso una scala condominiale esterna che si sviluppa lungo il confine Est del lotto salendo da via Trentino verso via Lombardia e poi attraverso una scala comune ai sub 8 e 11, non vi è ascensore ma per questa tipologia edilizia non è obbligatorio. Il portone di ingresso blindato è privo del pannello esterno di finitura mentre quello interno deve essere montato, mancano inoltre gli infissi interni quali porte e finestre mentre le aperture sono dotate di persiane in alluminio verniciato di color bianco. L'unità immobiliare è priva delle tinteggiature in tutti gli ambienti come pure i pavimenti e battiscopa, la caldaia per il riscaldamento a pavimento, già predisposto, e la pompa di calore per il raffrescamento, manca altresì l'impianto elettrico con i frutti dei vari punti luce, presa, interruttori e placche.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
balconi	18,53	x	30 %	=	5,56
Totale:	98,53				85,56



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate banca dati atti di acquisto nel periodo 2022/2023 (28/08/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: si tratta della banca dati dell'agenzia delle entrate relative alla compravendita di abitazioni con simili caratteristiche in un intorno della zona ove è ubicato il bene oggetto di stima

agenzia delle entrate (28/08/2023)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: si tenga presente che nel ns caso tali valori vanno abbattuti del 30/35 % mancando alcune finiture, impianti e infissi.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo scopo di giungere alla determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in oggetto è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sulle caratteristiche di beni simili tenendo comunque conto oltre che della mancanza di finiture, parti di impianti e infissi interni (porte e finestre) anche dei seguenti fattori:

- ubicazione del bene in zona periferica,
- incompletezza degli impianti;
- stato di vetusta dell'intero fabbricato e tipologia strutturale e architettonica;
- stato di conservazione delle opere ultimate.

Si è poi tenuto conto del fatto che si sta trattando di un bene oggetto di vendita immobiliare per mezzo di procedura esecutiva, perciò privo delle garanzie sui possibili vizi degli immobili.

Pertanto tenendo in considerazione le condizioni sopra citate, i prezzi degli osservatori immobiliari e i prezzi riscontrati per beni simili a quello oggetto di stima compravenduti, tenuto anche conto del

fatto dei costi necessari per ultimare i lavori e acquisire quindi la necessaria agibilità oltre che le spese tecniche, il sottoscritto ritiene equo e congruo assegnare al bene descritto un valore parametrico unitario arrotondato pari a 1.100,00 €/mq riferito alla superficie lorda commerciale che corrisponde al max valore dell'OMI per beni simili abbattuto del 32% circa per incompletezza dei lavori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,56 x 1.100,00 = **94.114,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spese tecniche per pratica edilizia, agibilità, sicurezza, accatastamento	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.114,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.114,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Allo scopo di giungere alla determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in oggetto è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sulle caratteristiche di beni simili tenendo comunque conto oltre che della mancanza di finiture, parti di impianti e infissi interni (porte e finestre) anche dei seguenti fattori:

- ubicazione del bene in zona periferica,
- stato di vetusta dell'intero fabbricato e tipologia strutturale e architettonica;
- stato di conservazione delle opere ultimate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: agenzia Ricciardi S. Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,56	0,00	89.114,90	89.114,90
				89.114,90 €	89.114,90 €

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: **€ 89.114,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 4.455,75**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 205,22
Riduzione per arrotondamento:	€ 3,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.450,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Trentino snc, della superficie commerciale di **79,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un appartamento in corso di costruzione di 77,00 mq lordi, 69,00 mq netti, oltre balconi di 7,84 mq effettivi per una superficie commerciale complessiva di 79,35 mq, h= 2,73, ubicato al P-S1° di un fabbricato residenziale che si sviluppa su più livelli all'interno di un lotto di terra in forte pendenza compreso tra la via Lombardia e via Trentino nel Comune di S. Elpidio a Mare. La numerazione civica si riferisce alla via Trentino. L'edificio esternamente presenta pareti di tamponamento con mattoncini a faccia-vista mentre la struttura portante è costituita da telai in c.a. costituiti da travi e pilastri, i quali ultimi, per la geometria in pianta del fabbricato sono distribuiti in maniera irregolare. L'abitazione, priva di alcune opere di finitura di cui si dirà in seguito, si compone di: ingresso, soggiorno - pranzo - cottura (unico spazio aperto), piccolo disimpegno, bagno privo di ogni sanitario escluso il piatto doccia, due camere da letto matrimoniali; completano le superfici residenziali il balcone a Ovest. L'accesso è garantito dalla via pubblica attraverso una scala condominiale esterna che si sviluppa lungo il confine Est del lotto salendo da via Trentino verso via Lombardia e poi attraverso una scala comune ai sub 8 e 11; il portone di ingresso blindato è privo del pannello interno che deve essere montato, mancano inoltre gli infissi interni quali porte e finestre mentre le aperture sono dotate di persiane; mancano inoltre, le tinteggiature in tutti gli ambienti come pure i pavimenti e battiscopa, la caldaia per il riscaldamento a pavimento, già predisposto, e la pompa di calore per il raffrescamento, mancano altresì i frutti nei vari punti luce interruttori e placche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: pS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da elaborato planimetrico
Coerenze: sub 18 a Nord, sub 14 a Sud parti comuni a Est e Ovest
si tratta di unità imm.re in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.352,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.450,00
Data della valutazione:	01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 15/06/2006 a Fermo ai nn. 1389/6235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.800.000,00 €

Importo capitale: 900.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Contratto di mutuo fondiario notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche 12791/3674 del 13.06.2006

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 a Fermo ai nn. 2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca per concessione mutuo fondiario per la somma di €1.800.000,00

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: **€ 170,97**

Millesimi condominiali: **93,44**

Ulteriori avvertenze:

L'entità dei millesimi attribuiti ad ogni singola unità imm.re e l'importo delle spese condominiali è stato comunicato allo scrivente dal sig. Curzi Paolo res.te nella palazzina di cui fanno parte i beni oggetto di stima e incaricato pro tempore amm.re del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2005), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3093/467 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 545/836.

Il titolo è riferito solamente a part. 298 del Fg. 37.

Con tale atto il sig. Perozzi Luigi vendette a "La maison Immobiliare s.r.l." parte dell'area di sedime del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3526/579 di repertorio, registrato il 02/05/2005 a Fermo ai nn. 1179 serie 1T, trascritto il 03/05/2005 a Fermo ai nn. 3583/2006I.

Il titolo è riferito solamente a part. 570 del Fg. 37.

Il bene in questione è pervenuto alla ditta venditrice, Acciarresi Giuseppe, per atto scrittura privata autenticata dal Notaio Alfonso Rossi in data 5.12.2002 trascritto a Fermo il 15.01.2003 al n° 242 r.p. con la quale compra dalla società "il casolare" di Pantanetti Giuseppe.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 02/12/1993 fino al 05/12/2002), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Salvatore Pantaleo ai nn. 3167 di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Fermo ai nn. 5556 R.P..

Il titolo è riferito solamente a tra le altre alla part. 570 del Fg. 37.

Atto di trasformazione di società con il quale la società Marzetti Odoletta e C. snc modificava la propria ragione in "il casolare di Pantanetti Giuseppe e c. snc".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/12/2002 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 05/12/2002 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 166871 di repertorio, trascritto il 15/01/2003 a Fermo ai nn. 242 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene oggetto di valutazione è privo di certificato di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 153/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo

D.I.A. **N. 18031/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 **N. 24488/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo.

Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. **N. 25182/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. **N. 82/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il

26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.
Tutti i beni oggetto di valutazione sono privi di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.. Il titolo è riferito solamente al part. 612 Fg. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: strumenti urbanistici e attuativi, regolamento edilizio)

L'immobile risulta **conforme**..

Si tratta di unità abitativa al pS1 in corso di costruzione priva finiture



interno abitazione al pS1°

vista esterno appartamento al pS1°

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Unità in corso di costruzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANTELPIDIO A MARE VIA TRENINO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Trentino snc, della superficie commerciale di **79,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un appartamento in corso di costruzione di 77,00 mq lordi, 69,00 mq netti, oltre balconi di 7,84 mq effettivi per una superficie commerciale complessiva di 79,35 mq, h= 2,73, ubicato al P-S1° di un fabbricato residenziale che si sviluppa su più livelli all'interno di un lotto di terra in forte pendenza compreso tra la via Lombardia e via Trentino nel Comune di S. Elpidio a Mare. La numerazione civica si riferisce alla via Trentino. L'edificio esternamente presenta pareti di tamponamento con mattoncini a faccia-vista mentre la struttura portante è costituita da telai in c.a. costituiti da travi e pilastri, i quali ultimi, per la geometria in pianta del fabbricato sono distribuiti in maniera irregolare. L'abitazione, priva di alcune opere di finitura di cui si dirà in seguito, si compone di: ingresso, soggiorno - pranzo - cottura (unico spazio aperto), piccolo disimpegno, bagno privo di ogni sanitario escluso il piatto doccia, due camere da letto matrimoniali; completano le superfici residenziali il balcone a Ovest. L'accesso è garantito dalla via pubblica attraverso una scala condominiale esterna che si sviluppa lungo il confine Est del lotto salendo da via Trentino verso via Lombardia e poi attraverso una scala comune ai sub 8 e 11; il portone di ingresso blindato è privo del pannello interno che deve essere montato, mancano inoltre gli infissi interni quali porte e finestre mentre le aperture sono dotate di persiane; mancano inoltre, le tinteggiature in tutti gli ambienti come pure i pavimenti e battiscopa, la caldaia per il riscaldamento a pavimento, già predisposto, e la pompa di calore per il raffrescamento, mancano altresì i frutti nei vari punti luce interruttori e placche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: pS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da elaborato planimetrico
Coerenze: sub 18 a Nord, sub 14 a Sud parti comuni a Est e Ovest
si tratta di unità imm.re in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*vista da Via Trentino**vista da Via Lombardia*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un appartamento in corso di costruzione di 77,00 mq lordi, 69,00 mq netti, oltre balconi di 18,5 mq effettivi per una superficie commerciale complessiva di 79,35 mq, h= 2,73, ubicato al pS1° di un fabbricato residenziale che si sviluppa su più livelli all'interno di un lotto di terra in forte pendenza compreso tra la via Lombardia e via Trentino nel Comune di S. Elpidio a Mare. La numerazione civica si riferisce alla via Trentino. L'edificio esternamente presenta pareti di tamponamento con mattoncini a faccia-vista mentre la struttura portante è costituita da telai in c.a. costituiti da travi e pilastri, i quali ultimi, per la geometria in pianta del fabbricato sono distribuiti in maniera irregolare. L'abitazione priva di alcune opere di finitura di cui si dirà in seguito si compone di: ingresso, soggiorno - pranzo - cucina di circa 25,00 mq (unico spazio aperto), piccolo disimpegno, bagno privo di ogni sanitario escluso il piatto doccia di 9,4 mq, due camere da letto matrimoniali con balcone ad Ovest, una di 13,86 mq e l'altra di 15,75 mq ; completano le superfici residenziali il balcone a Ovest 7,84 mq che si apre sulle camere. L'accesso è garantito, dalla via pubblica, attraverso una scala condominiale esterna che si sviluppa lungo il confine Est del lotto salendo da via Trentino verso la via Lombardia e poi attraverso una scala comune ai sub 8 e 11, non vi è ascensore ma per questa tipologia edilizia non è obbligatorio. Il portone di ingresso blindato è privo del pannello esterno di finitura mentre quello interno deve essere montato, mancano inoltre gli infissi interni quali porte e finestre mentre le aperture sono dotate di persiane in alluminio verniciato di color bianco, mancano le tinteggiature in tutti gli ambienti, i pavimenti e battiscopa, la caldaia per il riscaldamento a pavimento, già predisposto, e la pompa di calore per il raffrescamento, mancano altresì i frutti nei vari punti luce interruttori e placche.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	77,00	x	100 %	=	77,00
balconi	7,84	x	30 %	=	2,35
Totale:	84,84				79,35

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate (28/08/2023)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: si tenga presente che nel ns caso tali valori vanno abbattuti del 30/35 % mancando alcune finiture e impianti e infissi.

registro atti di compravendita

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo scopo di giungere alla determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in oggetto è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sulle caratteristiche di beni simili tenendo comunque conto oltre che della mancanza di finiture, parti di impianti e infissi interni (porte e finestre) anche dei seguenti fattori:

- ubicazione del bene in zona periferica,
- incompletezza degli impianti;
- stato di vetusta dell'intero fabbricato e tipologia strutturale e architettonica;
- stato di conservazione delle opere ultimate.

Si è poi tenuto conto del fatto che si sta trattando di un bene oggetto di vendita immobiliare per mezzo di procedura esecutiva, perciò privo delle garanzie sui possibili vizi degli immobili.

Pertanto tenendo in considerazione le condizioni sopra citate, i prezzi degli osservatori immobiliari e i prezzi riscontrati per beni simili a quello oggetto di stima compravenduti, tenuto anche conto del fatto dei costi necessari per ultimare i lavori e acquisire quindi la necessaria agibilità comprese le spese tecniche, il sottoscritto ritiene equo e congruo assegnare al bene descritto un valore parametrico unitario arrotondato pari a 1.000,00 €/mq riferito alla superficie lorda commerciale che corrisponde al max valore dell'OMI per beni simili abbattuto del 37% e tenuto anche conto delle condizioni del balcone privo di ogni finitura e l'incompletezza dei lavori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,35 x 1.000,00 = **79.352,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spese tecniche per completamento lavori, agibilità, accatastamento	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.352,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.352,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Allo scopo di giungere alla determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in oggetto è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sulle caratteristiche di beni simili tenendo comunque conto oltre che della mancanza di finiture, parti di impianti e infissi interni (porte e finestre) anche dei seguenti fattori:

- ubicazione del bene in zona periferica,
- stato di vetusta dell'intero fabbricato e tipologia strutturale e architettonica;
- stato di conservazione delle opere ultimate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: agenzia Ricciardi S. Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,35	0,00	74.352,00	74.352,00
				74.352,00 €	74.352,00 €

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: **€ 74.352,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.717,60**

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: **€ 170,97**

Riduzione per arrotondamento: **€ 13,43**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.450,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SANT'ELPIDIO A MARE via Trentino snc, della superficie commerciale di **35,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una cantina di forma pressochè rettangolare delle dimensioni interne misurate di m 5,50 med x 5,75 = 31,65 mq e comm.le di 35,68 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale, che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage, è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva sull'ambiente sub3 qualificato come bene comune non censibile ai sub 16,17 e 18 e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 17 e sub 18 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di alcune finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti, bocche di lupo per areazione sulla parete Nord; è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La serranda di chiusura risulta è mancante e non è stata reperita neanche nei locali vicini in deposito. Dallo spazio comune è poi possibile accedere alla corte esterna censita al sub35, anch'essa bene comune ai sub 16-17-18.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,86 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.788,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.750,00
Data della valutazione:	01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 15/06/2006 a Fermo ai nn. 1389/6235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.800.000,00 €

Importo capitale: 900.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Contratto di mutuo fondiario notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche 12791/3674 del 13.06.2006

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 a Fermo ai nn. 2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca per concessione mutuo fondiario per la somma di €1.800.000,00

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:	€ 22,83
Millesimi condominiali:	12,48

Ulteriori avvertenze:

L'entità dei millesimi attribuiti ad ogni singola unità imm.re e l'importo delle spese condominiali è stato comunicato allo scrivente dal sig. Curzi Paolo res.te nella palazzina di cui fanno parte i beni oggetto di stima e incaricato pro tempore amm.re del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene oggetto di valutazione è privo di certificato di agibilità.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2005), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3093/467 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 545/836.

Il titolo è riferito solamente a part. 298 del Fg. 37.

Con tale atto il sig. Perozzi Luigi vendette a "La maison Immobiliare s.r.l." parte dell'area di sedime del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3526/579 di repertorio, registrato il 02/05/2005 a Fermo ai nn. 1179 serie 1T, trascritto il 03/05/2005 a Fermo ai nn. 3583/2006I. Il titolo è riferito solamente a part. 570 del Fg. 37.

Il bene in questione è pervenuto alla ditta venditrice, Acciarresi Giuseppe, per atto scrittura privata autenticata dal Notaio Alfonso Rossi in data 5.12.2002 trascritto a Fermo il 15.01.2003 al n° 242 r.p. con la quale compra dalla società "il casolare" di Pantanetti Giuseppe.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 02/12/1993 fino al 05/12/2002), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Salvatore Pantaleo ai nn. 3167 di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Fermo ai nn. 5556 R.P..

Il titolo è riferito solamente a tra le altre alla part. 570 del Fg. 37.

Atto di trasformazione di società con il quale la società Marzetti Odoletta e C. snc modificava la propria ragione in "il casolare di Pantanetti Giuseppe e c. snc".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/12/2002 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 05/12/2002 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 166871 di repertorio, trascritto il 15/01/2003 a Fermo ai nn. 242 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **153/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo

D.I.A. N. **18031/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. **24488/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo.

Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. N. **25182/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. **82/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Tutti i beni oggetto di valutazione sono privi di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.. Il titolo è riferito

solamente al part. 612 Fg. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la misura della profondità del locale risulta maggiore di quella dell'ultimo progetto ma uguale a quella prevista nel progetto precedente con destinazione a garage. (normativa di riferimento: strumenti urbanistici e attuativi, regolamento edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire, con pagamento di oneri di urbanizzazione per opere primarie e secondarie oltre quelli commisurati al costo di costruzione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- maggiore superficie netta pari a 1,4 mq: €207,00
- spese tecniche per autorizzazione edilizia in sanatoria e agibilità oneri compresi: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a locale cantina ad Ovest sub 16.

Si tratta di unità destinata a cantina in corso di costruzione di cui debbono essere ultimate le finiture



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accatastamento dell'unità imm.re ora in corso di costruzione

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- per redazione mod docfa di unità imm.re C2: €300,00

Questa situazione è riferita solamente a part. 612 sub 16.

Si tratta di unità imm.re in corso di costruzione con futura destinazione a cantina, cat. C2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TRENINO SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SANT'ELPIDIO A MARE via Trentino snc, della superficie commerciale di **35,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una cantina di forma pressochè rettangolare delle dimensioni interne misurate di m 5,50 med x 5,75 = 31,65 mq e comm.le di 35,68 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale, che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage, è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva sull'ambiente sub3 qualificato come bene comune non censibile ai sub 16,17 e 18 e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 17 e sub 18 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di alcune finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti, bocche di lupo per areazione sulla parete Nord; è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La serranda di chiusura risulta è mancante e non è stata reperita neanche nei locali vicini in deposito. Dallo spazio comune è poi possibile accedere alla corte esterna censita al sub35, anch'essa bene comune ai sub 16-17-18.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,86 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	mediocre
luminosità:	scarso
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	molto scarso
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una cantina di forma pressochè rettangolare delle dimensioni interne misurate di m 5,50 med x 5,75 = 31,65 mq e comm.le di 35,68 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale, che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage, è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva sull'ambiente sub3 qualificato come bene comune non censibile ai sub 16,17 e 18 e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 17 e sub 18 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di alcune finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti, bocche di lupo per areazione sulla parete Nord; è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La serranda di chiusura risulta è mancante e non è stata reperita neanche nei locali vicini in deposito.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale cantina al pS1	35,70	x	100 %	=	35,70
Totale:	35,70				35,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate (28/08/2023)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: si è tenuto conto che la valutazione delle cantine assume valori di 1/4 rispetto a quello delle abitazioni e quindi nel ns caso si avranno i seguenti valori di riferimento 312,00 €/mq e 400,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo scopo di giungere alla determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in oggetto è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sulle caratteristiche di beni simili tenendo comunque conto oltre che della mancanza di finiture, parti di impianti anche dei seguenti fattori:

- ubicazione del bene in zona periferica,
- incompletezza degli impianti;
- stato di vetusta dell'intero fabbricato e tipologia strutturale e architettonica;
- stato di conservazione delle opere ultimate.

Si è poi tenuto conto del fatto che si sta trattando di un bene oggetto di vendita immobiliare per mezzo di procedura esecutiva, perciò privo delle garanzie sui possibili vizi degli immobili.

Pertanto tenendo in considerazione le condizioni sopra citate, i prezzi degli osservatori immobiliari e i prezzi riscontrati per beni simili a quello oggetto di stima compravenduti, tenuto anche conto del

fatto dei costi necessari per ultimare i lavori e acquisire quindi la necessaria agibilità oltre le spese tecniche, il sottoscritto ritiene equo e congruo assegnare al bene descritto un valore parametrico unitario arrotondato di 350,00 €/mq riferito alla superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,70 x 350,00 = **12.495,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.495,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.495,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Allo scopo di giungere alla determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in oggetto è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sulle caratteristiche di beni simili tenendo comunque conto oltre che della mancanza di finiture, parti di impianti e infissi interni (porte e finestre) anche dei seguenti fattori:

- ubicazione del bene in zona periferica,
- accessibilità e possibilità di comoda fruizione
- stato di vetusta dell'intero fabbricato e tipologia strutturale e architettonica;
- stato di conservazione delle opere ultimate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: agenzia Ricciardi S. Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	35,70	0,00	12.495,00	12.495,00
				12.495,00 €	12.495,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.707,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.788,00**

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: **€ 22,83**

Riduzione per arrotondamento: **€ 15,17**

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

€ 10.750,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SANT'ELPIDIO A MARE via Trentino snc, della superficie commerciale di **12,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una cantina di forma pressochè rettangolare delle dimensioni interne misurate di 2,06 m x 5,19 = 10,69 mq e comm.le di 12,77 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale, che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage, è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva sull'ambiente sub3 qualificato come bene comune non censibile ai sub 16,17 e 18 e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 16 e sub 18 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti e soffitto, è privo di ogni apertura verso l'esterno per luce e aria ed è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La porta di chiusura risulta essere mancante e non è stata reperita neanche in deposito nei locali vicini. Dallo spazio comune è poi possibile accedere alla corte esterna censita al sub35, anch'essa bene comune ai sub 16-17-18.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,86 m al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: terrapieno su due lati, accesso comune a Sud sub 16 a Ovest
unità imm.re in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.269,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.250,00
Data della valutazione:	01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 15/06/2006 a Fermo ai nn. 1389/6235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.800.000,00 €

Importo capitale: 900.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Contratto di mutuo fondiario notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche 12791/3674 del 13.06.2006

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 a Fermo ai nn. 2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca per concessione mutuo fondiario per la somma di €1.800.000,00

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:	€ 7,56
Millesimi condominiali:	4,13
Ulteriori avvertenze:	

L'entità dei millesimi attribuiti ad ogni singola unità imm.re e l'importo delle spese condominiali è stato comunicato allo scrivente dal sig. Curzi Paolo res.te nella palazzina di cui fanno parte i beni oggetto di stima e incaricato pro tempore amm.re del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2005), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3093/467 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 545/836.

Il titolo è riferito solamente a part. 298 del Fg. 37.

Con tale atto il sig. Perozzi Luigi vendette a "La maison Immobiliare s.r.l." parte dell'area di sedime del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3526/579 di repertorio, registrato il 02/05/2005 a Fermo ai nn. 1179 serie 1T, trascritto il 03/05/2005 a Fermo ai nn. 3583/2006I. Il titolo è riferito solamente a part. 570 del Fg. 37.

Il bene in questione è pervenuto alla ditta venditrice, Acciarresi Giuseppe, per atto scrittura privata autenticata dal Notaio Alfonso Rossi in data 5.12.2002 trascritto a Fermo il 15.01.2003 al n° 242 r.p. con la quale compra dalla società "il casolare" di Pantanetti Giuseppe.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 02/12/1993 fino al 05/12/2002), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Salvatore Pantaleo ai nn. 3167 di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Fermo ai nn. 5556 R.P..

Il titolo è riferito solamente a tra le altre alla part. 570 del Fg. 37.

Atto di trasformazione di società con il quale la società Marzetti Odoletta e C. snc modificava la propria ragione in "il casolare di Pantanetti Giuseppe e c. snc".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/12/2002 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 05/12/2002 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 166871 di repertorio, trascritto il 15/01/2003 a Fermo ai nn. 242 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene oggetto di valutazione è privo di certificato di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **153/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo

D.I.A. N. **18031/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. **24488/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo.

Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. N. **25182/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. **82/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Tutti i beni oggetto di valutazione sono privi di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 tessuto prevalentemente

residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.. Il titolo è riferito solamente al part. 612 Fg. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la misura della profondità del locale risulta maggiore di quella dell'ultimo progetto ma uguale a quella prevista nel progetto precedente con destinazione a garage. (normativa di riferimento: strumenti urbanistici e attuativi, regolamento edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire con pagamento di oneri di urbanizzazione per opere primarie e secondarie oltre quelli commisurati al costo di costruzione

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

Costi di regolarizzazione:

- maggiore superficie netta pari a 0,5 mq: €100,00
- spese tecniche per autorizzazione edilizia in sanatoria e agibilità oneri compresi: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a locale cantina ad Ovest sub 17.

Si tratta di unità destinata a cantina in corso di costruzione di cui debbono essere ultimate le finiture

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accatastamento dell'unità imm.re ora in corso di costruzione

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- per redazione mod docfa di unità imm.re C2: €300,00

Questa situazione è riferita solamente a part. 612 sub 16.

Si tratta di unità imm.re in corso di costruzione con futura destinazione a cantina, cat. C2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TRENINO SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SANT'ELPIDIO A MARE via Trentino snc, della superficie commerciale di **12,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una cantina di forma pressochè rettangolare delle dimensioni interne misurate di 2,06 med x 5,19 = 10,69 mq e comm.le di 12,77 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio

mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale, che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage, è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva sull'ambiente sub3 qualificato come bene comune non censibile ai sub 16,17 e 18 e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 16 e sub 18 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti e soffitto, è privo di ogni apertura verso l'esterno per luce e aria ed è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La porta di chiusura risulta essere mancante e non è stata reperita neanche in deposito nei locali vicini. Dallo spazio comune è poi possibile accedere alla corte esterna censita al sub35, anch'essa bene comune ai sub 16-17-18.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,86 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: terrapieno su due lati, accesso comune a Sud sub 16 a Ovest
unità imm.re in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

mediocre

esposizione:

scarso

luminosità:	molto scarso
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	molto scarso
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una cantina di forma pressochè rettangolare delle dimensioni interne misurate di 2,06 m x 5,19 = 10,69 mq e comm.le di 12,77 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale, che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage, è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva sull'ambiente sub3 qualificato come bene comune non censibile ai sub 16,17 e 18 e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 16 e sub 18 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti e soffitto, è privo di ogni apertura verso l'esterno per luce e aria ed è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La porta di chiusura risulta è mancante e non è stata reperita neanche in deposito nei locali vicini.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	12,77	x	100 %	=	12,77
Totale:	12,77				12,77



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate (28/08/2023)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: si è tenuto conto che la valutazione delle cantine assume valori di 1/4 rispetto a quello delle abitazioni e quindi nel ns caso si avranno i seguenti valori di riferimento 312,00 €/mq e 400,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo scopo di giungere alla determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in oggetto è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sulle caratteristiche di beni simili tenendo comunque conto oltre che della mancanza di finiture, parti di impianti anche dei seguenti fattori:

- ubicazione del bene in zona periferica,
- incompletezza degli impianti;
- stato di vetusta dell'intero fabbricato e tipologia strutturale e architettonica;
- stato di conservazione delle opere ultimate.

Si è poi tenuto conto del fatto che si sta trattando di un bene oggetto di vendita immobiliare per mezzo di procedura esecutiva, perciò privo delle garanzie sui possibili vizi degli immobili.

Pertanto tenendo in considerazione le condizioni sopra citate, i prezzi degli osservatori immobiliari e i prezzi riscontrati per beni simili a quello oggetto di stima compravenduti, tenuto anche conto del fatto dei costi necessari per ultimare i lavori e acquisire quindi la necessaria agibilità comprese le spese tecniche, il sottoscritto ritiene equo e congruo assegnare al bene descritto un valore parametrico unitario arrotondato di 350,00 €/mq riferito alla superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12,77	x	350,00	=	4.469,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.469,50
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.469,50
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Allo scopo di giungere alla determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in oggetto è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sulle caratteristiche di beni simili tenendo comunque conto oltre che della mancanza di finiture, parti di impianti e infissi interni (porte e finestre) anche dei seguenti fattori:

- ubicazione del bene in zona periferica,
- accessibilità e possibilità di comoda fruizione
- stato di vetusta dell'intero fabbricato e tipologia strutturale e architettonica;
- stato di conservazione delle opere ultimate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: agenzia Ricciardi S. Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	12,77	0,00	4.469,50	4.469,50
				4.469,50 €	4.469,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.269,50**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 7,56**

Riduzione per arrotondamento: **€ 11,94**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a SANT'ELPIDIO A MARE via Trentino snc, della superficie commerciale di **22,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una cantina di forma pressochè rettangolare delle dimensioni interne misurate di 5,03 m x 4,11= 20,67 mq e comm.le di 22,20 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva su un ambiente qualificato come accesso comune ai sub 16,17 e 18 (catastalmente sub 3 bcnc) e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 16 e sub 17 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti e soffitto, ha una piccola apertura verso l'esterno per luce e aria ed è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La serranda risulta mancante e non è stata reperita neanche in deposito nei locali vicini. Dallo spazio comune è poi possibile accedere alla corte esterna censita al sub35, anch'essa bene comune ai sub 16-17-18.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,86 m al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino snc Comune di S. Elpidio a Mare, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 13 a Sud, spazio comune a Nord corti e spazi esterni a Est e Ovest

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.470,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.450,00
Data della valutazione:	01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 15/06/2006 a Fermo ai nn. 1389/6235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.800.000,00 €

Importo capitale: 900.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Contratto di mutuo fondiario notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche 12791/3674 del 13.06.2006

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 a Fermo ai nn. 2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca per concessione mutuo fondiario per la somma di €1.800.000,00

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:	€ 16,28
Millesimi condominiali:	8,9

Ulteriori avvertenze:

L'entità dei millesimi attribuiti ad ogni singola unità imm.re e l'importo delle spese condominiali è stato comunicato allo scrivente dal sig. Curzi Paolo res.te nella palazzina di cui fanno parte i beni oggetto di stima e incaricato pro tempore amm.re del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2005), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3093/467 di repertorio,

trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 545/836.

Il titolo è riferito solamente a part. 298 del Fg. 37.

Con tale atto il sig. Perozzi Luigi vendette a "La maison Immobiliare s.r.l." parte dell'area di sedime del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3526/579 di repertorio, registrato il 02/05/2005 a Fermo ai nn. 1179 serie 1T, trascritto il 03/05/2005 a Fermo ai nn. 3583/2006I. Il titolo è riferito solamente a part. 570 del Fg. 37.

Il bene in questione è pervenuto alla ditta venditrice, Acciarresi Giuseppe, per atto scrittura privata autenticata dal Notaio Alfonso Rossi in data 5.12.2002 trascritto a Fermo il 15.01.2003 al n° 242 r.p. con la quale compra dalla società "il casolare" di Pantanetti Giuseppe.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 02/12/1993 fino al 05/12/2002), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Salvatore Pantaleo ai nn. 3167 di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Fermo ai nn. 5556 R.P..

Il titolo è riferito solamente a tra le altre alla part. 570 del Fg. 37.

Atto di trasformazione di società con il quale la società Marzetti Odoletta e C. snc modificava la propria ragione in "il casolare di Pantanetti Giuseppe e c. snc".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/12/2002 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 05/12/2002 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 166871 di repertorio, trascritto il 15/01/2003 a Fermo ai nn. 242 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene oggetto di valutazione è privo di certificato di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **153/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo

D.I.A. N. **18031/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. **24488/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo.

Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. N. **25182/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. **82/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Tutti i beni oggetto di valutazione sono privi di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.. Il titolo è riferito solamente al part. 612 Fg. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: strumenti urbanistici e attuativi, regolamento edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a locale cantina ad Ovest sub 18.

Si tratta di unità destinata a cantina in corso di costruzione di cui debbono essere ultimate le finiture

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accatastamento dell'unità imm.re ora in corso di costruzione

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- per redazione mod docfa di unità imm.re C2: €300,00

Questa situazione è riferita solamente a part. 612 sub 16.

Si tratta di unità imm.re in corso di costruzione con futura destinazione cantina, cat. C2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TRENINO SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SANT'ELPIDIO A MARE via Trentino snc, della superficie commerciale di **22,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una cantina di forma pressochè rettangolare delle dimensioni interne misurate di 5,03 med x 4,11= 20,67 mq e comm.le di 22,20 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva su un ambiente qualificato come accesso comune ai sub 16,17 e 18 (catastalmente sub 3 bcnc) e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 16 e sub 17 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti e soffitto, ha una piccola apertura verso l'esterno per luce e aria ed è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La serranda risulta è mancante e non è stata reperita neanche in deposito nei locali vicini . Dallo spazio

comune è poi possibile accedere alla corte esterna censita al sub35, anch'essa bene comune ai sub 16-17-18.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,86 m al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Trentino snc Comune di S. Elpidio a Mare, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 13 a Sud, spazio comune a Nord corti e spazi esterni a Est e Ovest

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.



cantina sub 18

accesso sulla corte sub35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



corte esterna sub35

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	scarso
luminosità:	mediocre
panoramicità:	molto scarso
impianti tecnici:	molto scarso
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una cantina di forma pressochè rettangolare delle dimensioni interne misurate di 5,03 md x 4,11= 20,67 mq e comm.le di 22,20 mq, altezza interna netta di 2,86 m al grezzo del solaio di calpestio mancando il massetto e pavimento. L'accesso al locale che in un precedente progetto doveva essere destinato a garage è garantito da una scala e poi un corridoio all'aperto sul fronte Est attraverso il quale si arriva su un ambiente qualificato come accesso comune ai sub 16,17 e 18 (catastalmente sub 3 bcnc) e sul quale si aprono, il locale cantina in oggetto e le altre due cantine sub 16 e sub 17 di dimensioni diverse. Il locale risulta privo di finiture come tinteggiature e pavimento ma completo di intonaco alle pareti e soffitto, ha una piccola apertura verso l'esterno per luce e aria ed è privo anche di impianto elettrico utile per illuminazione che può però facilmente essere installato. La serranda risulta è mancante e non è stata reperita neanche in deposito nei locali vicini .

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	22,20	x	100 %	=	22,20
Totale:	22,20				22,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate (28/08/2023)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: si è tenuto conto che la valutazione delle cantine assume valori di 1/4 rispetto a quello delle abitazioni e quindi nel ns caso si avranno i seguenti valori di riferimento 312,00 €/mq e 400,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo scopo di giungere alla determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in oggetto è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sulle caratteristiche di beni simili tenendo comunque conto oltre che della mancanza di finiture, parti di impianti anche dei seguenti fattori:

- ubicazione del bene in zona periferica,
- incompletezza degli impianti;
- stato di vetusta dell'intero fabbricato e tipologia strutturale e architettonica;
- stato di conservazione delle opere ultimate.

Si è poi tenuto conto del fatto che si sta trattando di un bene oggetto di vendita immobiliare per mezzo di procedura esecutiva, perciò privo delle garanzie sui possibili vizi degli immobili.

Pertanto tenendo in considerazione le condizioni sopra citate, i prezzi degli osservatori immobiliari e i prezzi riscontrati per beni simili a quello oggetto di stima compravenduti, tenuto anche conto del fatto dei costi necessari per ultimare i lavori e acquisire quindi la necessaria agibilità comprese le spese tecniche, il sottoscritto ritiene equo e congruo assegnare al bene descritto un valore parametrico unitario arrotondato di 350,00 €/mq riferito alla superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	22,20	x	350,00	=	7.770,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.770,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.770,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Allo scopo di giungere alla determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per il bene in oggetto è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sulle caratteristiche di beni simili tenendo comunque conto oltre che della mancanza di finiture, parti di impianti e infissi interni (porte e finestre) anche dei seguenti fattori:

- ubicazione del bene in zona periferica,
- accessibilità e possibilità di comoda fruizione
- stato di vetusta dell'intero fabbricato e tipologia strutturale e architettonica;
- stato di conservazione delle opere ultimate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: agenzia Ricciardi S. Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	22,20	0,00	7.770,00	7.770,00
				7.770,00 €	7.770,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.470,00**

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: **€ 16,28**

Riduzione per arrotondamento: **€ 3,72**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.450,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto ubicato all'esterno del fabbricato a ridosso del muro di contenimento in c.a. realizzato sull'allineamento del fabbricato stesso, (si veda la doc.ne fotografica e la planimetria catastale) , le dimensioni sono pari a 12,00 mq e la superficie di sedime è semplicemente inghiaata. Il posto auto in questione è facilmente raggiungibile da via Trentino all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato di riferimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S3. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 9.11.2015
Coerenze: spazio cortilizio su tre la lati edificio a Nord

Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Data della valutazione:	01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 15/06/2006 a Fermo ai nn. 1389/6235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.800.000,00 €

Importo capitale: 900.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Contratto di mutuo fondiario notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche 12791/3674 del 13.06.2006

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 a Fermo ai nn. 2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca per concessione mutuo fondiario per la somma di €1.800.000,00

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:	€ 10,30
Millesimi condominiali:	5,63

Ulteriori avvertenze:

L'entità dei millesimi attribuiti ad ogni singola unità imm.re e l'importo delle spese condominiali è stato comunicato allo scrivente dal sig. Curzi Paolo res.te nella palazzina di cui fanno parte i beni oggetto di stima e incaricato pro tempore amm.re del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2005), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3093/467 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 545/836.

Il titolo è riferito solamente a part. 298 del Fg. 37.

Con tale atto il sig. Perozzi Luigi vendette a "La maison Immobiliare s.r.l." parte dell'area di sedime del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3526/579 di repertorio, registrato il 02/05/2005 a Fermo ai nn. 1179 serie 1T, trascritto il 03/05/2005 a Fermo ai nn. 3583/2006I.

Il titolo è riferito solamente a part. 570 del Fg. 37.

Il bene in questione è pervenuto alla ditta venditrice, Acciarresi Giuseppe, per atto scrittura privata autenticata dal Notaio Alfonso Rossi in data 5.12.2002 trascritto a Fermo il 15.01.2003 al n° 242 r.p. con la quale compra dalla società "il casolare" di Pantanetti Giuseppe.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 02/12/1993 fino al 05/12/2002), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Salvatore Pantaleo ai nn. 3167 di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Fermo ai nn. 5556 R.P..

Il titolo è riferito solamente a tra le altre alla part. 570 del Fg. 37.

Atto di trasformazione di società con il quale la società Marzetti Odoletta e C. snc modificava la propria ragione in "il casolare di Pantanetti Giuseppe e c. snc".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/12/2002 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 05/12/2002 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 166871 di repertorio, trascritto il 15/01/2003 a Fermo ai nn. 242 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 153/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo

D.I.A. **N. 18031/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 **N. 24488/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo.

Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. **N. 25182/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. **N. 82/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Tutti i beni oggetto di valutazione sono privi di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.. Il titolo è riferito solamente al part. 612 Fg. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: strumenti urbanistici e attuativi, regolamento edilizio)

L'immobile risulta **conforme**..

Si tratta di posto auto scoperto al p. S3.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Si tratta della part. 612 sub 24 del Fg. 37.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TRENINO SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto ubicato all'esterno del fabbricato a ridosso del muro di contenimento in c.a. realizzato sull'allineamento del fabbricato stesso, (si veda la doc.ne fotografica e la planimetria catastale) , le dimensioni sono pari a 12,00 mq e la superficie di sedime è semplicemente inghiaiaata. Il posto auto in questione è facilmente raggiungibile da via Trentino all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato di riferimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S3. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 9.11.2015
Coerenze: spazio cortilizio su tre la lati edificio a Nord

Immobile costruito nel 2016.

*posto auto**posto auto*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

esposizione: ottimo
 luminosità: ottimo
 stato di manutenzione generale: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto ubicato all'esterno del fabbricato a ridosso del muro di contenimento in c.a. realizzato sull'allineamento del fabbricato stesso, (si veda la doc.ne fotografica e la planimetria catastale), le dimensioni sono pari a 12,00 mq e la superficie di sedime è semplicemente inghiaiaata. Il posto auto in questione è facilmente raggiungibile da via Trentino all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato di riferimento.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI agenzia entrate (29/08/2023)

Valore minimo: 270,00

Valore massimo: 360,00

Note: nel ns caso per via del livello di finitura dell'are di sedime del èposto auto si assumerà un valore di 250,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di valutare il bene in questione vengono presi come riferimento i valori indicati dall'agenzia delle entrate "banca d.ati delle quotazioni immobiliari" riferite ai posti auto scoperti tenendo però conto del grado delle opere di finitura dell'area di sedime dello stesso. Per via di tale stato di finitura costituito da semplice strato di ghiaia il bene viene valutato 250,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 250,00 = **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di valutare il bene in questione vengono presi come riferimento i valori indicati dall'agenzia delle entrate "banca d.ati delle quotazioni immobiliari" riferite ai posti auto scoperti tenendo però conto del grado delle opere di finitura dell'are di sedime dello stesso. Per via di tale stato di finitura costituito da semplice strato di ghiaia il bene viene valutato 250,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

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: **€ 3.000,00**

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 **€ 3.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2019

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto che, insieme ad un altro in tutto simile a questo (sub 37), si raggiunge tramite rampa esterna con soletta in cemento sul lato Est (sub 31) del fabbricato e che è confinata da un muro in calcestruzzo a Nord che sostiene un terrapieno destinato attualmente a verde (sub 35). I posti macchina in questione sono prossimi all'accesso ai garage di cui ai sub 19 e 20 (garage) e misurano ciascuno 13,00 mq. Cfr doc.ne fotografica e planimetrie catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 5.5. 2017 n° 4148.1/2017
Coerenze: sub 8 a Est, sub 31 a Sud, sub 37 a Ovest, sub 35 a Nord.
il sub 31 viene indicato nell'elaborato planimetrico come comune anche ai sub 16, 17,18 mentre tali beni sono inaccessibili dalla rampa che il sub 31 rappresenta. Non risulta agli atti la planimetria del sub 36 dato che alla richiesta fatta viene riproposta la planimetria della part. sub 37, si tratta quindi di porre in essere una variazione catastale.

Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.580,00
Data della valutazione:	01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 15/06/2006 a Fermo ai nn. 1389/6235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.800.000,00 €

Importo capitale: 900.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Contratto di mutuo fondiario notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche 12791/3674 del 13.06.2006

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 a Fermo ai nn. 2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca per concessione mutuo fondiario per la somma di €1.800.000,00

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: **€ 11,77**

Millesimi condominiali: **6,43**

Ulteriori avvertenze:

L'entità dei millesimi attribuiti ad ogni singola unità imm.re e l'importo delle spese condominiali è stato comunicato allo scrivente dal sig. Curzi Paolo res.te nella palazzina di cui fanno parte i beni oggetto di stima e incaricato pro tempore amm.re del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2005), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3093/467 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 545/836.

Il titolo è riferito solamente a part. 298 del Fg. 37.

Con tale atto il sig. Perozzi Luigi vendette a "La maison Immobiliare s.r.l." parte dell'area di sedime del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di notaio Cesare Vocaturio ai nn. 3526/579 di repertorio, registrato il 02/05/2005 a Fermo ai nn. 1179 serie 1T, trascritto il 03/05/2005 a Fermo ai nn. 3583/2006I. Il titolo è riferito solamente a part. 570 del Fg. 37.

Il bene in questione è pervenuto alla ditta venditrice, Acciarresi Giuseppe, per atto scrittura privata autenticata dal Notaio Alfonso Rossi in data 5.12.2002 trascritto a Fermo il 15.01.2003 al n° 242 r.p. con la quale compra dalla società "il casolare" di Pantanetti Giuseppe.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 02/12/1993 fino al 05/12/2002), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Salvatore Pantaleo ai nn. 3167 di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Fermo ai nn. 5556 R.P..

Il titolo è riferito solamente a tra le altre alla part. 570 del Fg. 37.

Atto di trasformazione di società con il quale la società Marzetti Odoletta e C. snc modificava la propria ragione in "il casolare di Pantanetti Giuseppe e c. snc".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/12/2002 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 05/12/2002 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 166871 di repertorio, trascritto il 15/01/2003 a Fermo ai nn. 242 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **153/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo

D.I.A. N. **18031/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. **24488/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo.

Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. N. **25182/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. **82/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Tutti i beni oggetto di valutazione sono privi di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.. Il titolo è riferito solamente al part. 612 Fg. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: strumenti urbanistici e attuativi, regolamento edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

Si tratta di posto auto scoperto al p. S3.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria depositata errata in quanto viene riproposta quella relativa al sub 37

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione o allineamento con planimetria corretta riferita al sub 36: €300,00

Questa situazione è riferita solamente a part 612 sub 36

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TRENINO SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto che, insieme ad un altro in tutto simile a questo (sub 37), si raggiunge tramite rampa esterna con soletta in cemento sul lato Est (sub 31) del fabbricato e che è confinata da un muro in calcestruzzo a Nord che sostiene un terrapieno destinato attualmente a verde (sub 35). I posti macchina in questione sono prossimi all'accesso ai garage di cui ai sub 19 e 20 (garage) e misurano ciascuno 13,00 mq. Cfr doc.ne fotografica e planimetrie catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 5.5. 2017 n° 4148.1/2017
Coerenze: sub 8 a Est, sub 31 a Sud, sub 37 a Ovest, sub 35 a Nord.
il sub 31 viene indicato nell'elaborato planimetrico come comune anche ai sub 16, 17,18 mentre tali beni sono inaccessibili dalla rampa che il sub 31 rappresenta. Non risulta agli atti la planimetria del sub 36 dato che alla richiesta fatta viene riproposta la planimetria della part. sub 37, si tratta quindi di porre in essere una variazione catastale.

Immobile costruito nel 2016.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

esposizione: ottimo
luminosità: ottimo
stato di manutenzione generale: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto che insieme ad un altro in tutto simile a questo (sub 37) si raggiunge tramite rampa esterna con soletta in cemento sul lato Est (sub 31) del fabbricato e che è confinata da un muro in calcestruzzo a Nord che sostiene un terrapieno destinato attualmente a verde (sub 35). I posti macchina in questione sono prossimi all'accesso ai garage di cui ai sub 19 e 20 (garage) e misurano ciascuno 13,00 mq. Cfr doc.ne fotografica e planimetrie catastali.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(29/08/2023)

Valore minimo: 270,00

Valore massimo: 360,00

Note: trattandosi di posto auto scoperto ben definito e accessibile da rampa esterna in cls si ritiene di attribuire allo stesso un valore di 300,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di valutare il bene in questione vengono presi come riferimento i valori indicati dall'agenzia delle entrate "banca dati delle quotazioni immobiliari" riferite ai posti auto scoperti tenendo però conto del grado delle opere di finitura dell'area di sedime dello stesso. Per via di tale stato di finitura costituito da superficie in cemento e pareti perimetrali in cls armato il bene viene valutato 300,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 300,00 = **3.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di valutare il bene in questione vengono presi come riferimento i valori indicati dall'agenzia delle entrate "banca dati delle quotazioni immobiliari" riferite ai posti auto scoperti. In questo caso si tratta di due posti auto adiacenti con un certo grado delle opere di finitura dell'area di sedime e dello spazio che li circonda consistenti in una struttura di contenimento in c.a da un lato verso Nord e in parte Ovest mentre ad Est lo spazio in questione è confinato dal fabbricato principale. Tutto quanto premesso il valore che si ritiene equo attribuire al bene è prossima al valore medio tra i due suggeriti dall'agenzia delle entrate e riferito al mq di superficie utile. Così facendo si giunge al valore di 300,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,00	0,00	3.900,00	3.900,00
				3.900,00 €	3.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.600,00
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:	€ 11,77
Riduzione per arrotondamento:	€ 8,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.580,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2019

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto che insieme ad un altro in tutto simile a questo (sub 36) si raggiunge tramite rampa esterna con soletta in cemento sul lato Est (sub 31) del fabbricato e che è confinata da un muro in calcestruzzo a Nord che sostiene un terrapieno destinato attualmente a verde (sub 35). I posti macchina in questione sono prossimi all'accesso ai garage di cui ai sub 19 e 20 (garage) e misurano ciascuno 13,00 mq. Cfr doc.ne fotografica e planimetrie catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: via trentino snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione classamento del 5.5.2017 n° 4148/2017
Coerenze: altra proprietà a Ovest, part 612 sub 36 a est, rampa sub 31 a Sud sub 35 a Nord

Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.880,00
Data della valutazione:	01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 15/06/2006 a Fermo ai nn. 1389/6235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.800.000,00 €

Importo capitale: 900.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Contratto di mutuo fondiario notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche 12791/3674 del 13.06.2006

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 a Fermo ai nn. 2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca per concessione mutuo fondiario per la somma di €1.800.000,00

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:	€ 12,72
Millesimi condominiali:	6,95

Ulteriori avvertenze:

L'entità dei millesimi attribuiti ad ogni singola unità imm.re e l'importo delle spese condominiali è stato comunicato allo scrivente dal sig. Curzi Paolo res.te nella palazzina di cui fanno parte i beni oggetto di stima e incaricato pro tempore amm.re del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2005), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3093/467 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 545/836.

Il titolo è riferito solamente a part. 298 del Fg. 37.

Con tale atto il sig. Perozzi Luigi vendette a "La maison Immobiliare s.r.l." parte dell'area di sedime del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3526/579 di repertorio, registrato il 02/05/2005 a Fermo ai nn. 1179 serie 1T, trascritto il 03/05/2005 a Fermo ai nn. 3583/2006I.

Il titolo è riferito solamente a part. 570 del Fg. 37.

Il bene in questione è pervenuto alla ditta venditrice, Acciarresi Giuseppe, per atto scrittura privata autenticata dal Notaio Alfonso Rossi in data 5.12.2002 trascritto a Fermo il 15.01.2003 al n° 242 r.p. con la quale compra dalla società "il casolare" di Pantanetti Giuseppe.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 02/12/1993 fino al 05/12/2002), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Salvatore Pantaleo ai nn. 3167 di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Fermo ai nn. 5556 R.P..

Il titolo è riferito solamente a tra le altre alla part. 570 del Fg. 37.

Atto di trasformazione di società con il quale la società Marzetti Odoletta e C. snc modificava la propria ragione in "il casolare di Pantanetti Giuseppe e c. snc".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/12/2002 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 05/12/2002 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 166871 di repertorio, trascritto il 15/01/2003 a Fermo ai nn. 242 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 153/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo

D.I.A. **N. 18031/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 **N. 24488/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo.

Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. **N. 25182/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. **N. 82/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Tutti i beni oggetto di valutazione sono privi di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.. Il titolo è riferito solamente al part. 612 Fg. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: strumenti urbanistici e attuativi, regolamento edilizio)
L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.
Si tratta della part. 612 sub 37 del Fg. 37

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TRENINO SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto che insieme ad un altro in tutto simile a questo (sub 36) si raggiunge tramite rampa esterna con soletta in cemento sul lato Est (sub 31) del fabbricato e che è confinata da un muro in calcestruzzo a Nord che sostiene un terrapieno destinato attualmente a verde (sub 35). I posti macchina in questione sono prossimi all'accesso ai garage di cui ai sub 19 e 20 (garage) e misurano ciascuno 13,00 mq. Cfr doc.ne fotografica e planimetrie catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: via trentino snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione classamento del 5.5.2017 n° 4148/2017
Coerenze: altra proprietà a Ovest, part 612 sub 36 a est, rampa sub 31 a Sud sub 35 a Nord

Immobile costruito nel 2016.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

esposizione: ottimo
 luminosità: ottimo
 stato di manutenzione generale: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto che insieme ad un altro in tutto simile a questo (sub 37) si raggiunge tramite rampa esterna con soletta in cemento sul lato Est (sub 31) del fabbricato e che è confinata da un muro in calcestruzzo a Nord che sostiene un terrapieno destinato attualmente a verde (sub 35). I posti macchina in questione sono prossimi all'accesso ai garage di cui ai sub 19 e 20 (garage) e misurano ciascuno 13,00 mq. Cfr doc.ne fotografica e planimetrie catastali.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di valutare il bene in questione vengono presi come riferimento i valori indicati dall'agenzia delle entrate "banca dati delle quotazioni immobiliari" riferite ai posti auto scoperti tenendo però

conto del grado delle opere di finitura dell'are di sedime dello stesso. Per via di tale stato di finitura costituito da superficie in cemento e pareti perimetrali in cls armato il bene viene valutato 300,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 300,00 = **3.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di valutare il bene in questione vengono presi come riferimento i valori indicati dall'agenzia delle entrate "banca dati delle quotazioni immobiliari" riferite ai posti auto scoperti. In questo caso si tratta di due posti auto adiacenti con un certo grado delle opere di finitura dell'area di sedime e dello spazio che li circonda consistenti in una struttura di contenimento in c.a da un lato verso Nord e in parte Ovest mentre ad Est lo spazio in questione è confinato dal fabbricato principale. Tutto quanto premesso il valore che si ritiene equo attribuire al bene è prossimo al valore medio tra i due suggeriti dall'agenzia delle entrate e riferito al mq di superficie utile. Così facendo si giunge al valore di 300,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,00	0,00	3.900,00	3.900,00
				3.900,00 €	3.900,00 €

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: **€ 3.900,00**

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: **€ 12,72**

Riduzione per arrotondamento: **€ 7,28**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 3.880,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2019

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **area urbana** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino SNC, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana costituita da porzione di corte scoperta confinato tra il fabbricato ad Ovest e la scala condominiale a Est che percorre tutto il lotto da Sud a Nord. L'area è accessibile solo dal ripiano del sub 27 (BCNC ai sub 26 e 33) attraverso un piccolo cancello ubicato nella parte alta, ma privo attualmente di scalette che consentono di accedere all'area di sedime in questione. Allo stato attuale il terreno, di soli 24,00 mq, risulta privo di ogni essenza arborea e con superficie irregolare ed inerbita.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 4.5.2016 cambio da bcnc ad area urbana 11473.1/2016
Coerenze: scala comune a est, fabbricato ad Ovest sub 27 a Nord e sub 30 a Sud

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.680,00
Data della valutazione:	01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 15/06/2006 a Fermo ai nn. 1389/6235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.800.000,00 €

Importo capitale: 900.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Contratto di mutuo fondiario notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche 12791/3674 del 13.06.2006

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 04/06/2019 a Fermo ai nn. 2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca per concessione mutuo fondiario per la somma di €1.800.000,00

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2005), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3093/467 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 545/836.

Il titolo è riferito solamente a part. 298 del Fg. 37.

Con tale atto il sig. Perozzi Luigi vendette a "La maison Immobiliare s.r.l." parte dell'area di sedime del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3526/579 di repertorio, registrato il 02/05/2005 a Fermo ai nn. 1179 serie 1T, trascritto il 03/05/2005 a Fermo ai nn. 3583/2006I.

Il titolo è riferito solamente a part. 570 del Fg. 37.

Il bene in questione è pervenuto alla ditta venditrice, Acciarresi Giuseppe, per atto scrittura privata autenticata dal Notaio Alfonso Rossi in data 5.12.2002 trascritto a Fermo il 15.01.2003 al n° 242 r.p. con la quale compra dalla società "il casolare" di Pantanetti Giuseppe.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 02/12/1993 fino al 05/12/2002), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Salvatore Pantaleo ai nn. 3167 di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Fermo ai nn. 5556 R.P..

Il titolo è riferito solamente a tra le altre alla part. 570 del Fg. 37.

Atto di trasformazione di società con il quale la società Marzetti Odoletta e C. snc modificava la propria ragione in "il casolare di Pantanetti Giuseppe e c. snc".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/12/2002 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 05/12/2002 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 166871 di repertorio, trascritto il 15/01/2003 a Fermo ai nn. 242 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 153/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo

D.I.A. **N. 18031/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 **N. 24488/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo.

Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. **N. 25182/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. **N. 82/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Tutti i beni oggetto di valutazione sono privi di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.. Il titolo è riferito solamente al part. 612 Fg. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: strumenti urbanistici e attuativi, regolamento edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

Si tratta di area urbana di 24 mq part. 612 sub 34 che costituisce un piccolo spazio a verde sul lato N-E del fabbricato



area urbana con vocazione a verde

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Si tratta della part. 612 sub 24 del Fg. 37 area urbana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TRENINO SNC

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO A

area urbana a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino SNC, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana costituita da porzione di corte scoperta confinato tra il fabbricato ad Ovest e la scala condominiale a Est che percorre tutto il lotto da Sud a Nord. L'area è accessibile solo dal ripiano del sub 27 (BCNC ai sub 26 e 33) attraverso un piccolo cancello ubicato nella parte alta, ma privo attualmente di scalette che consentono di accedere all'area di sedime in questione. Allo stato attuale il terreno, di soli 24,00 mq, risulta privo di ogni essenza arborea e con superficie irregolare ed inerbita.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 4.5.2016 cambio da bcnc ad area urbana 11473.1/2016
Coerenze: scala comune a est, fabbricato ad Ovest sub 27 a Nord e sub 30 a Sud



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

esposizione: nella media
 stato di manutenzione generale: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area urbana costituita da porzione di corte scoperta confinato tra il fabbricato ad Ovest e la scala condominiale a Est che percorre tutto il lotto da Sud a Nord. L'area è accessibile solo dal ripiano del sub 27 (BCNC ai sub 26 e 33) attraverso un piccolo cancello ubicato nella parte alta, ma privo attualmente di scalette che consentono di accedere all'area di sedime in questione. Allo stato attuale il terreno, di soli 24,00 mq, risulta privo di ogni essenza arborea e con superficie irregolare ed inerbita.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(29/08/2023)

Valore minimo: 70,00

Valore massimo: 70,00

Note: si tratta di area urbana di fatto accessibile solo ai detentori del diritto sulla part. 612 sub 27 benc ai sub 26 e 33

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla scorta di quanto riportato sopra si ritiene equo un valore di 70,00 €/mq in considerazione della superficie complessiva, della ubicazione e della difficile utilizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 70,00 = **1.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di porzione di corte scoperta che di fatto assume una valenza di area condominiale, senza però essere accessibile a tutti, costituita da uno spazio cortilizio confinato tra il fabbricato ad Ovest, e la scala condominiale che percorre tutto il lotto da Sud a Nord difficilmente accessibile se non da un piccolo cancello ubicato nella parte alta ma privo attualmente di scale che dal ripiano consentano di accedere all'area di sedime in questione. Allo stato attuale il terreno di soli 24,00 mq risulta privo di ogni essenza arborea e con superficie irregolare e non inerbita.

Il criterio di stima adottato non può che conformarsi alla valutazione che va attribuita ad una piccola superficie a giardino esclusiva e di difficile accesso e pertanto si ritiene equo un valore pari al 5% del valore attribuito alle unità residenziali preso come riferimento il valore medio tra 1250 €/mq e 1600 €/mq suggeriti dall'OMI. Il valore quindi da assumere è pari a €/mq 70,00 in arrotondamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	area urbana	24,00	0,00	1.680,00	1.680,00
				1.680,00 €	1.680,00 €

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: **€ 1.680,00**

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 insolite 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:	€ 1.680,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2019

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **area urbana** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino snc, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana di 36,00 mq costituita da una striscia di terreno stretta e allungata e ubicata lungo il confine Sud del lotto di cui alla part. 612. Tale striscia di terreno risulta inaccessibile dalla corte del fabbricato in questione e si trova ad una quota piu bassa rispetto a questo di circa 3,00 e risulta confinata anche da recinzione metallica realizzata al disopra di un muro in cls. L'area, con vocazione di fatto ortiva, viene utilizzata dai proprietari della part. 126 di proprietà Petrucci - Perozzi, con cui confina a Sud.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 36 mq, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28.07.2009 n AP 0180241 n 2009.1/2009
Coerenze: part. 126 a Sud stessa proprietà a Nord

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.500,00
Data della valutazione:	01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In ordine al possesso del bene in questione, costituito da una lingua di terreno stretta e allungata della superficie catastale indicata in 36,00 mq, occorre osservare che probabilmente è dal tempo della costruzione del fabbricato, la cui ultimazione è avvenuta nel 2016, l'area è stata utilizzata dai proprietari della part. 126, sig.ri Perozzi Nicolina e Petrucci Floriana, con cui il lotto confina a Sud. Ad ulteriore precisazione si può citare un preliminare di vendita del 2002 nel quale veniva indicata la striscia di terreno in questione di minore consistenza, larghezza max 1.00 m, che l'acquirente sig. Formentini (poi La Maison Imm.re srl) si impegnava a lasciare a favore del sig. Perozzi, venditore, affinché dalla casa di quest'ultimo vi fosse una distanza di 6,00 m da questa linea che oggi sembra corrispondere con l'attuale recinzione che però non è la linea di confine. Il preliminare di vendita citato non è stato mai trascritto, né perfezionato con atto notarile in sede di vendita del lotto

(risalente al 2005), su cui sorge la palazzina di cui i beni in esecuzione fanno parte. Pertanto, dalla lettura degli atti di compravendita, dalle visure catastali risulta che la part. 612 sub 25 sia di piena ed esclusiva proprietà della ditta " La Maison imm.re srl". (si veda l'allegato 6 - preliminare di vendita-inviato allo scrivente da geom. Valle Tullio di S. Elpidio a Mare in data 29.07.2023).

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**, iscritta il 15/06/2006 a Fermo ai nn. 1389/6235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.800.000,00 €

Importo capitale: 900.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Contratto di mutuo fondiario notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche 12791/3674 del 13.06.2006

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 04/06/2019 a Fermo ai nn. 2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca per concessione mutuo fondiario per la somma di €1.800.000,00

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2005), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3093/467 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 545/836.

Il titolo è riferito solamente a part. 298 del Fg. 37.

Con tale atto il sig. Perozzi Luigi vendette a "La maison Immobiliare s.r.l." parte dell'area di sedime del fabbricato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di notaio Cesare Vocaturo ai nn. 3526/579 di repertorio, registrato il 02/05/2005 a Fermo ai nn. 1179 serie 1T, trascritto il 03/05/2005 a Fermo ai nn. 3583/2006I. Il titolo è riferito solamente a part. 570 del Fg. 37.

Il bene in questione è pervenuto alla ditta venditrice, Acciarresi Giuseppe, per atto scrittura privata autenticata dal Notaio Alfonso Rossi in data 5.12.2002 trascritto a Fermo il 15.01.2003 al n° 242 r.p. con la quale compra dalla società "il casolare" di Pantanetti Giuseppe.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 02/12/1993 fino al 05/12/2002), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Salvatore Pantaleo ai nn. 3167 di repertorio, trascritto il 27/12/1993 a Fermo ai nn. 5556 R.P..

Il titolo è riferito solamente a tra le altre alla part. 570 del Fg. 37.

Atto di trasformazione di società con il quale la società Marzetti Odoletta e C. snc modificava la propria ragione in "il casolare di Pantanetti Giuseppe e c. snc".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/12/2002 fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 05/12/2002 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 166871 di repertorio, trascritto il 15/01/2003 a Fermo ai nn. 242 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **153/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, presentata il 13/06/2005 con il n. 11605 di protocollo

D.I.A. N. **18031/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori permesso di costruire b153/05 e DIA del 20.12.2006, presentata il 30/07/2009 con il n. 18031 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a completamento lavori in riferimento al P.d.C. 153/05 e DIA 20.12.2006

D.I.A. variante al P.d.C. 153/05 del 13.06.2005 e D.I.A. 20.12.2006 e D.I.A. 30.09.2009 N. **24488/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori, presentata il 30/09/2010 con il n. 24448 di protocollo.

Alla pratica in oggetto è stata presentata integrazione in data 08.10.2010 / 25329

S.C.I.A. N. **25182/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori al P.d.C. 153/05 e successive D.I.A., presentata il 17/11/2014 con il n. 25182 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alcune unità immobiliari, appartamenti e garages, finiture, sistemazioni esterne.

P.d.C. Permesso di costruire. N. **82/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.d.C. 153/05 e S.C.I.A. 25182 del 17.11.2014, ampliamento piano secondo, presentata il 26/04/2016 con il n. 2016/9179 di protocollo, rilasciata il 21/11/2016 con il n. 82/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a variante al P.d.C. 153/05, SCIA 25182/23014 e sanatoria ampliamento piano secondo.

Tutti i beni oggetto di valutazione sono privi di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 N.d.A.. Il titolo è riferito

solamente al part. 612 Fg. 37

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: strumenti urbanistici e attuativi, regolamento edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

Si tratta di area urbana di 36 mq; part. 612 sub 25 che costituisce una parte del lotto sul limite Sud e che è utilizzato da altri soggetti e non accessibile dal fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Si tratta della part. 612 sub 24 del Fg. 37 area urbana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA TRENINO SNC

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO A

area urbana a SANT'ELPIDIO A MARE Via Trentino snc, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana di 36,00 mq costituita da una striscia di terreno stretta e allungata e ubicata lungo il confine Sud del lotto di cui alla part. 612. Tale striscia di terreno risulta inaccessibile dalla corte del fabbricato in questione e si trova ad una quota più bassa rispetto a questo di circa 3,00 e risulta confinata anche da recinzione metallica realizzata al disopra di un muro in cls. L'area, con vocazione di fatto ortiva, viene utilizzata dai proprietari della part. 126 di proprietà Petrucci - Perozzi, con cui confina a Sud.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 612 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 36 mq, indirizzo catastale: via Trentino snc, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28.07.2009 n AP 0180241 n 2009.1/2009
Coerenze: part. 126 a Sud stessa proprietà a Nord



area urbana al disotto del muro

spazio condominiale che sovrasta l'area urbana al di sotto del muro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
stato di manutenzione generale:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area urbana di 36,00 mq costituita da una striscia di terreno stretta e allungata e ubicata lungo il confine Sud del lotto di cui alla part. 612. Tale striscia di terreno risulta inaccessibile dalla corte del fabbricato in questione e si trova ad una quota piu bassa rispetto a questo di circa 3,00 e risulta confinata anche da recinzione metallica realizzata al disopra di un muro in cls. L'area, con vocazione di fatto ortiva, viene utilizzata dai proprietari della part. 126 di proprietà Petrucci - Perozzi, con cui confina a Sud.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(29/08/2023)

Valore minimo: 70,00

Valore massimo: 70,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 70,00 = **2.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.520,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.520,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si tratta di un'area urbana costituita da una lingua di terra stretta e allungata di complessivi 36,00 mq, catastali, ubicata sull'estremo confine Sud del lotto pertinente il fabbricato ma di fatto situato ad una quota più bassa di circa 3,00 m e inaccessibile per via della recinzione metallica che sormonta il muro di cls che risale all'epoca della costruzione del fabbricato principale. Tale lingua di terra è nella disponibilità dei sig.ri Petrucci - Perozzi che la godono con utilizzo ortivo senza però averne il titolo ufficiale.

Il criterio di stima adottato non può che conformarsi alla valutazione che va attribuita ad una piccola superficie a giardino esclusiva e di difficile accesso e pertanto si ritiene equo un valore pari al 5% del valore attribuito alle unità residenziali preso come riferimento il valore medio tra 1250 €/mq e 1600 €/mq suggeriti dall'OMI. Il valore quindi da assumere è pari a €/mq 70,00 in arrotondamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	area urbana	36,00	0,00	2.520,00	2.520,00
				2.520,00 €	2.520,00 €

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: **€ 2.520,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 20,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.500,00

data 01/09/2023

il tecnico incaricato
Antonio Zamponi