



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2018-2 S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

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

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento + soffitta + magazzino a PEDASO VIA GIOVANNI XXIII , della superficie commerciale di **126,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene è localizzato in zona residenziale semicentrale del comune di Pedaso, centro costuero dell'Adriatico . Fa parte di un intero edificio su 4 piani fuori terra costruito nei primi anni '80 con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, pareti di tamponamento in laterizio e copertura a padiglione. Si accede all'appartamento posto al piano secondo da un'ampia scala ad uso comune . Esso è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e tre camere; presenta balconi su tre lati. Le finiture sono di mediocre fattezza , pavimenti in graniglia, rivestimenti in monocotture, infissi di porte e finestre in legno, serrandine in pvc. Sono presenti impianti tecnologici, caldaia autonome e termosifoni. Non vi è aria condizionata e l'impianto elettrico è di vecchia realizzazione. L'appartamento è abitabile ma necessita di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento in quanto presenti numerose tracce di infiltrazioni e umidità con insalubrità delle pareti e degli ambienti. Anche esternamente i balconi sono molto degradati e gli infissi necessitano di sostituzione. IL livello sottotetto, soffitta, è stato ristrutturato nel 2013 con una pratica di ampliamento con piano casa con rifacimento del solaio di copertura in legno. Si accede al livello dalla scala comune e attualmente è costituito da unico ambiente allo stato grezzo. Non vi sono tramezzature che dividono lo stesso dalle altre proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,70 appartamento - 3,00 colmo 0 ai lati soffitta. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 166 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XIII , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023
il sub è adiacente al sub 14 nella porzione del livello sottotetto
- foglio 1 particella 166 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023
il sub è adiacente al sub 12 nella porzione del livello sottotetto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.071,16

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 98.000,00

Data della valutazione: 07/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato, dato oscurato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' E GRAVAMI

ISCRIZIONE del 31/12/1998 - Registro Particolare 1733 Registro Generale 8497

Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 24497 del 28/12/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 374 del 03/05/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 273 del 06/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 09/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 11/05/2006 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 4611

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/275 del 15/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare 1825 Registro Generale 7627

Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PROV. AP Repertorio 42262 del 04/07/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

1. Annotazione n. 471 del 03/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 877 Registro Generale 1408

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

ISCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 263 Registro Generale 1409

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104740/14154 del 18/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/08/2010 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 6614

Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 42262/2 del 06/08/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73

TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 4678 Registro Generale 8092

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 4679 Registro Generale 8093

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ISCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 888 Registro Generale 5794

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1652/2012 del 29/02/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare 562 Registro Generale 3785
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 406/2013 del 14/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 26/06/2013 - Registro Particolare 699 Registro Generale 4644
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 376/813 del 30/05/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 3177 Registro Generale 4343
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1369/2015 del 04/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 06/12/2016 - Registro Particolare 1359 Registro Generale 7801
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 861/816 del
02/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 31/07/2015. Risulta verificata la continuità delle trascrizioni
Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia.

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa non sono state allegate le visure catastali storiche dei beni alla data del pignoramento ma è stato allegato l' estratto di mappa .

Non sonostate depositate la planimetrie catastali dei beni. Il ctu allega tutto alla perizia
Trattandosi beni di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall' art. 10 DPR 633/72 non sono soggetti ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato

Il ctu ha richiesto i certificati al comune competente e allega tutto al deposito della perizia

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0	
Ulteriori avvertenze:	
non vi è condominio costituito	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/02/2009), con atto stipulato il 18/02/2009 a firma di Notaio Farina ai nn. 104739/14153 di repertorio, trascritto il 20/02/2009 a Fermo ai nn. 887/1408

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 Eusebi - 1/6 ciascuno gli altri eredi, in forza di denuncia di successione (dal 11/01/1999 fino al 09/11/2003), con atto stipulato il 11/01/1999, trascritto il 11/05/2006 a Fermo ai nn. 4611/2794

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/11/2003 fino al 18/02/2009), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 15/275 di repertorio, trascritto il 11/05/2006 a Fermo ai nn. 2794/4611

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **12/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di tetto in sostituzione ed ampliamento dell'esistente ai sensi delle legge regionale "Piano Casa", presentata il 01/08/2013 con il n. 4108 prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1 part 166 sub 12 e sub 14 per la parte relativa al livello soffitta . Non è stata depositata la pratica al genio civile, non è stato depositato inizio e fine lavori e neanche pratica agibilità

Concessione edilizia N. **17/77** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio di civile abitazione, rilasciata il 18/07/1977 con il n. 1592 prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a successiva variante del 19/05/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B - ZONA DI COMPLETAMENTO (ART.27 NTA). 5 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPENSORIO N.3 (BRUTI)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO P2: difformità partizione vani interni, difformità aperture finestrate SOFFITTA/MAGAZZINO P3: difformità partizioni interne, non presenti tramezzi a dividere con le altre proprietà, difformità aperture lato sud, non presente agli atti inizio lavori relativi al PdC 12/2013, non presente agli atti pratica deposito genio civile e fine lavori, agibilità non rilasciata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia SCIA in sanatoria

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

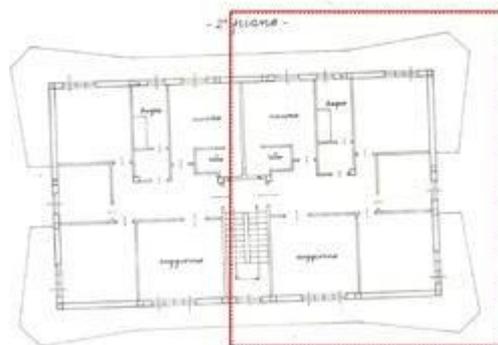
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia scia + agibilità + idoneità statica: €5.000,00
- oblazione sub 12: €1.032,00
- oblazione sub 14 : €516,00
- diritti di segreteria per scia: €60,00

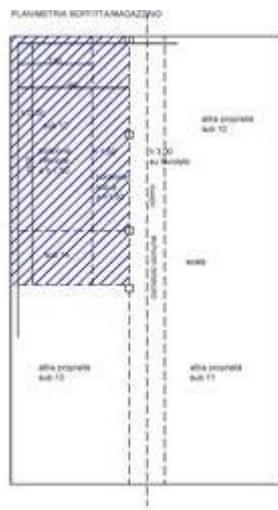
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 g



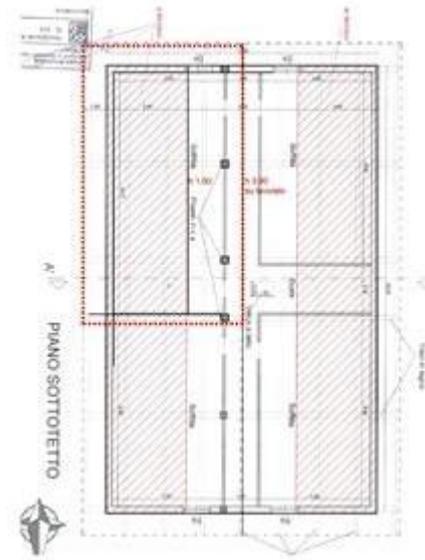
stato attuale



stato autorizzato C.E. 03/06/77



stato attuale



stato autorizzato PdC 12/2013

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO : conforme SOFFITTA/MAGAZZINO : non conforme per diversa partizione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €.500,00
- spese catastali: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g.

La variazione catastale dovrà seguire la pratica scia in sanatoria per conformità edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PEDASO VIA GIOVANNI XXIII

APPARTAMENTO + SOFFITTA + MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento + soffitta + magazzino a PEDASO VIA GIOVANNI XXIII , della superficie commerciale di **126,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona residenziale semicentrale del comune di Pedaso, centro costuero dell'Adriatico . Fa parte di un intero edificio su 4 piani fuori terra costruito nei primi anni '80 con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, pareti di tamponamento in laterizio e copertura a padiglione. Si accede all'appartamento posto al piano secondo da un'ampia scala ad uso comune . Esso è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e tre camere; presenta balconi su tre lati. Le finiture sono di mediocre fattezza , pavimenti in graniglia, rivestimenti in monocotture, infissi di porte e finestre in legno, serrandine in pvc. Sono presenti impianti tecnologici, caldaia autonome e termosifoni. Non vi è aria condizionata e l'impianto elettrico è di vecchia realizzazione. L'appartamento è abitabile ma necessita di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento in quanto presenti numerose tracce di infiltrazioni e umidità con insalubrità delle pareti e degli ambienti. Anche esternamente i balconi sono molto degradati e gli infissi necessitano di sostituzione. IL livello sottotetto, soffitta, è stato ristrutturato nel 2013 con una pratica di ampliamento con piano casa con rifacimento del solaio di copertura in legno. Si accede al livello dalla scala comune e attualmente è costituito da unico ambiente allo stato grezzo. Non vi sono tramezzature che dividono lo stesso dalle altre proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,70 appartamento - 3,00 colmo 0 ai lati soffitta. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 166 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XIII , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023
il sub è adiacente al sub 14 nella porzione del livello sottotetto
- foglio 1 particella 166 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023
il sub è adiacente al sub 12 nella porzione del livello sottotetto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Grottammare, Cupramarittima, San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, paesaggio rurale vallata fiume aso, contea dei ciliegi, .

SERVIZI

- parco giochi
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 500 m
- autobus distante 500 m
- ferrovia distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:
servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

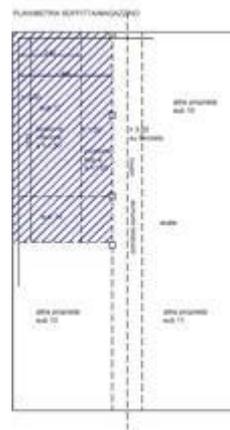
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
balconi	45,00	x	25 %	=	11,25
soffitta porzione sup ad h 1,50	16,00	x	35 %	=	5,60
soffitta porzione inf ad h 1,50	36,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	207,00				126,85



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI OMI abitazioni civili in normale stato di manutenzione

MIN € 1250,00 MAX € 1700,00

PREZZI MEDI DI VENDITA zone limitrofe € 1300,00

Considerato lo stato di conservazione del bene si può stimare un prezzo medio di mercato pari ad €

1.100,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,85 x 1.100,00 = **139.535,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di manutenzione e risanamento	-27.907,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.628,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.628,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili o limitrofe e sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al primo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori

correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e alle difformità rilevate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Pedaso, osservatori del mercato immobiliare Omi, WEB, Immobiliare.it, Idealista,

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	appartamento				
A	+ soffitta + magazzino	126,85	0,00	111.628,00	111.628,00
				111.628,00 €	111.628,00 €

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 3.348,84**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.208,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **101.071,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: €. **3.032,13**

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: €. **39,03**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **98.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a PEDASO VIA GIOVANNI XXIII , della superficie commerciale di **26,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona residenziale semicentrale del comune di Pedaso, centro costiero dell'Adriatico . Fa parte di un intero edificio su 4 piani fuori terra costruito nei primi anni '80 con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, pareti di tamponamento in laterizio e copertura a padiglione. Si accede al magazzino da un'ampia corte recintata e tramite due ampie aperture a serranda metallica. Internamente è allo stato grezzo ed è utilizzato come magazzino. E' presente impianto elettrico e di illuminazione do servizio con neon a soffitto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 325. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 166 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023 ex sub 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.774,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.000,00
Data della valutazione:	07/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato, DATO OSCURATO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' E GRAVAMI

ISCRIZIONE del 31/12/1998 - Registro Particolare 1733 Registro Generale 8497

Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 24497 del 28/12/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 374 del 03/05/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 273 del 06/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 09/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 11/05/2006 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 4611

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/275 del 15/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare 1825 Registro Generale 7627

Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PROV. AP Repertorio 42262 del 04/07/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

1. Annotazione n. 471 del 03/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 877 Registro Generale 1408

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

ISCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 263 Registro Generale 1409

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104740/14154 del 18/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/08/2010 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 6614

Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 42262/2 del 06/08/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73

TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 4678 Registro Generale 8092

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 4679 Registro Generale 8093

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ISCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 888 Registro Generale 5794

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1652/2012 del 29/02/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare 562 Registro Generale 3785

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 406/2013 del 14/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 26/06/2013 - Registro Particolare 699 Registro Generale 4644

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 376/813 del 30/05/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 3177 Registro Generale 4343

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1369/2015 del 04/06/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 06/12/2016 - Registro Particolare 1359 Registro Generale 7801

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 861/816 del 02/12/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 31/07/2015. Risulta verificata la continuità delle trascrizioni
Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia.

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa non sono state allegate le visure catastali storiche dei beni alla data del pignoramento ma è stato allegato l' estratto di mappa .

Non sonostate depositate la planimetrie catastali dei beni. Il ctu allega tutto alla perizia
Trattandosi beni di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non sono soggetti ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato

Il ctu ha richiesto i certificati al comune competente e allega tutto al deposito della perizia
I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriaione per pubblica utilità

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/02/2009), con atto stipulato il 18/02/2009 a firma di Notaio Farina ai nn. 104739/14153 di repertorio, trascritto il 20/02/2009 a Fermo ai nn. 887/1408

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 DATO OSCURATO - 1/6 ciascuno gli altri eredi, in forza di denuncia di successione (dal 11/01/1999 fino al 09/11/2003), con atto stipulato il 11/01/1999, trascritto il 11/05/2006 a Fermo ai nn. 4611/2794

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/11/2003 fino al 18/02/2009), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 15/275 di repertorio, trascritto il 11/05/2006 a Fermo ai nn. 2794/4611

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 17/77 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio di civile abitazione, rilasciata il 18/07/1977 con il n. 1592 prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a successiva variante del 19/05/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B - ZONA DI COMPLETAMENTO (ART.27 NTA). 5 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPENSORIO N.3 (BRUTI)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità su suddivisione interna in quanto nello stato licenziato al piano terra non erano state suddivise le porzioni secondo le proprietà

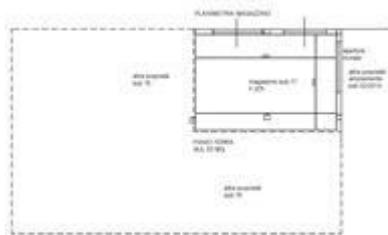
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILAS in sanatoria

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

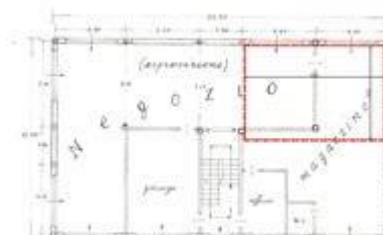
Costi di regolarizzazione:

- pratica CILA in sanatoria: €2.500,00
- oblazione: €516,00
- diritti di segreteria : €60,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g



stato attuale



stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da sistemare a seguito di cila in sanatoria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PEDASO VIA GIOVANNI XXIII

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a PEDASO VIA GIOVANNI XXIII , della superficie commerciale di **26,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona residenziale semicentrale del comune di Pedaso, centro costuero dell'Adriatico . Fa parte di un intero edificio su 4 piani fuori terra costruito nei primi anni '80 con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, pareti di tamponamento in laterizio e copertura a padiglione. Si accede al magazzino da un'ampia corte recintata e tramite due ampie aperture a serranda metallica. Internamente è allo stato grezzo ed è utilizzato come magazzino. E' presente impianto elettrico e di illuminazione do servizio con neon a soffitto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 325. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 166 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023

ex sub 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Grottammare, Cupramarittima, San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, paesaggio rurale vallata fiume aso, contea dei ciliegi, .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



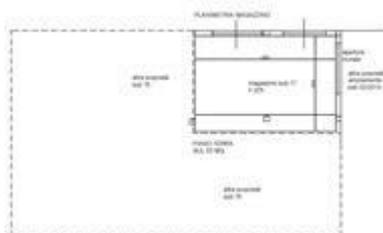
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	53,00	x	50 %	=	26,50
Totale:	53,00				26,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è considerato il valore OMI assimilabile a quello dei box/garage in normale stato di manutenzione
MIN € 810,00 MAX € 1100,00

in zone limitrofe non sono state rilevate quotazioni per vendite di magazzini ma secondo una stima relativa alle caratteristiche del bene si ritiene congruo dare un valore pari ad € 900/mq considerando il fattore di incidenza pari al 50% relativo alla consistenza

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,50 x 900,00 = **23.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.850,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.850,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

La metodologia utilizzate per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata

essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili o limitrofe e sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al primo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e alle difformità rilevate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Pedaso, osservatori del mercato immobiliare Omi, WEB, Immobiliare.it, Idealista

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	26,50	0,00	23.850,00	23.850,00
				23.850,00 €	23.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.076,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.774,00**

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: **€. 774,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.000,00**

data 07/02/2024

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri