



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FININT REVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BANCA FININT S.P.A.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G. delle Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosalia Michetti

CF: MCHRSL62S60F501B
con studio in MONTEFIORE DELL'ASO (AP) Via Giacomo Leopardi, 41
telefono: 3289591512
fax: 0734939214
email: r.lia.michetti@gmail.com
PEC: rosalia.michetti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di fabbricato terratetto in aderenza in MONTE SAN PIETRANGELI alla Via Roma 32-34, della superficie commerciale di **154,50** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo pluripiano composto da ampio locale d'ingresso inglobante originaria superficie di mq.16 a negozio e utilizzato a soggiorno, sala da pranzo con adiacente cucinino comunicante, tre camere da letto, due bagni (di cui uno sottoscala), ampio ripostiglio e locale di servizio sottoscala, così costituita:

piano terra con ampio locale d'ingresso con gradinata laterale adibito a soggiorno, provvisto di retrostante locale cieco utilizzato a ripostiglio e bagno sotto-scala, inglobante superficie di mq.16 originariamente destinata a negozio di cui al successivo corpo B;

piano primo con sala da pranzo e cucinino comunicante, oltre locale di servizio sottoscala e gradinata a due rampe d'accesso al piano superiore;

piano secondo con camera da letto e bagno oltre armadio a muro su pianerottolo e gradinata a due rampe d'accesso al piano superiore;

piano terzo sottotetto abitabile con due camere da letto.

L'immobile risulta censito in Catasto dall'anno 1939 senza planimetria di riferimento e ampliato per sopraelevazione di un piano nell'anno 1964 con richiesta di L.E. approvata dalla C.E.C. ma non rilasciata, con recente non meglio databile ristrutturazione priva di titolo abilitativo; esso necessita di regolarizzazione da sottoporre al vaglio dell'U.T.C. ai fini o di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria per doppia conformità edilizia ex art.36 D.P.R. 380/2001 o di erogazione sanzione pecuniaria per abuso non demolibile ai sensi dell'art.34 comma 2 del medesimo D.P.R. 380/2001, come successivamente aggiornato e modificato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di ml. 2,74 al p.T, ml.2,53 al p.1, ml.2,87 al p.2, media di ml.3,19 al p.3. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 64 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 33, piano: PT-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/04/1998, Pubblico ufficiale NOTAIO CHESSA, Repertorio n. 124157 - UR Sede MACERATA (MC), Registrazione n. 1076 in data 29/04/1998 - DONAZIONE, Voltura n. 5177.1/1998
Coerenze: Via Roma, proprietà *** DATO OSCURATO *** a due lati (u.i.u. in C.F. Foglio 14 part. 63 subb.3-4-5 e part.65 subb.1-2), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 part.20 subb.1-3-4-5), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile censito all'anno 1939, ristrutturato nel 1964 e in epoca più recente senza titoli abilitativi. Richiede regolarizzazione unitamente alla porzione adiacente, che ne è parte integrante non più distinguibile per forma ed uso.



B

Negoziato di superficie non delimitata, inglobato in fabbricato terratetto ad uso abitativo in MONTE SAN PIETRANGELI alla Via Roma 32-34, della superficie catastale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato originariamente destinata a negozio inglobata in porzione limitrofa ad uso abitativo, di consistenza pari a mq.16,00 e non delimitata *in loco*, censita nel Catasto d'impianto senza planimetria di riferimento, attualmente indistinguibile dal resto del fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo di cui è parte, accessibile da ingresso unico dalla pubblica via sebbene indicato da due distinti numeri civici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 2,74. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 64 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 226,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/04/1998, Pubblico ufficiale NOTAIO CHESSA, Repertorio n. 124157 - UR Sede MACERATA (MC), Registrazione n. 1076 in data 29/04/1998 - DONAZIONE, Voltura n. 5177.1/1998
Coerenze:
Via Roma, proprietà *** DATO OSCURATO *** a due lati (u.i.u. in C.F. Foglio 14 part. 63 subb.3-4-5 e part.65 subb.1-2), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 part.20 subb.1-3-4-5), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile censito all'anno 1939, ristrutturato nel 1964 e in epoca più recente senza titoli abilitativi. Richiede regolarizzazione in quanto unito alla porzione adiacente, di cui è parte integrante non più distinguibile per forma e uso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.200,00
Data della valutazione:	30/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In precedenza l'immobile risultava occupato dalla debitrice esecutata *** DATO OSCURATO *** , che vi aveva eletto residenza unitamente alla propria famiglia convivente fino al 30/07/2018, data di migrazione verso il Comune di Fermo.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, iscritta il 05/01/2016 a Fermo ai nn. 22 R.G. e 4 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Fermo in data 17/12/2015, di cui al n.1160 di rep.

Importo ipoteca: €250.000,00.

Importo capitale: €191.000,00.

La formalità è riferita ad immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 con particelle 64 sub.1, 64 sub.2, 417 sub.2, 417 sub.3, 417 sub.4 e 417 sub.5.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €1.344,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 27/03/2019 a Fermo ai nn. 2278 R.G. e 1631 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 4/03/2019, di cui al n. 440 UNEP del Tribunale di Fermo.

La formalità è riferita a immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 con particelle 64 sub.1, 64 sub.2, 417 sub.2, 417 sub.3, 417 sub.4 e 417 sub.5.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €294,00.

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 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 09/04/1998 a firma di Notaio Paolo



Chessa al n. 124157 di repertorio, trascritto il 27/04/1998 a Fermo ai nn. 2527 R.G. e 1820 R.P.
Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli identificati nel Catasto fabbricati al Foglio 14 con particella 64 sub. 1 e particella 64 sub. 2.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 09/04/1998 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 124157 di repertorio, trascritto il 27/04/1998 a Fermo ai nn. 2527 R.G. e 1820 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli identificati nel Catasto fabbricati al Foglio 14 con particella 64 sub. 1 e particella 64 sub. 2.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 09/04/1998 a firma di Notaio Paolo Chessa al n. 124157 di repertorio, trascritto il 27/04/1998 a Fermo ai nn. 2527 R.G. e 1820 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli identificati nel Catasto fabbricati al Foglio 14 con particella 64 sub. 1 e particella 64 sub. 2.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 09/04/1998 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 124157 di repertorio, trascritto il 27/04/1998 a Fermo ai nn. 2527 R.G. e 1820 R.P..

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli identificati nel Catasto fabbricati al Foglio 14 con particella 64 sub. 1 e particella 64 sub. 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Fermo (dal 10/01/1979 fino al 09/04/1998), registrato il 10/01/1979 a Fermo ai nn. 24 / Volume 14 .

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli come attualmente identificati nel Catasto fabbricati al Foglio 14 con particella 64 sub. 1 e particella 64 sub. 2.

I dati sopra riportati risultano desunti dalla visura storica catastale allegata alla presente. Si precisa che in data anteriore al 10/01/1979 i beni risultavano di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , ciascuno per quota pari a 1/4 della piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che i beni pignorati costituiscono fabbricato da cielo a terra sito nel centro storico del Comune di Monte San Pietrangeli, fabbricato per il quale é stata rintracciata unicamente una pratica edilizia risalente all'anno 1964 per ricostruzione di edificio preesistente con sopraelevazione di un piano, priva di rilascio di Licenza Edilizia nonostante parere favorevole della C.E.C. che ne attesta la conformità alla normativa urbanistico-edilizia all'epoca vigente. Tale fabbricato risulta costruito in data anteriore all'entrata in vigore della Legge n.1150/ 1942 in quanto censito d'ufficio nel Catasto Fabbricati nell'anno 1939 senza alcuna planimetria di riferimento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia di cui alla richiesta N. 741 / 1964, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione fabbricato in centro storico con sopraelevazione di un piano e rifacimento copertura, presentata il 13/04/1964 con il n. 741 di protocollo, **non rilasciata**.

Presso l'archivio documentale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Pietrangeli non é stata reperita la Licenza Edilizia relativa alla richiesta inoltrata ma unicamente verbale di C.E.C. con parere favorevole.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato risulta sopraelevato di un piano nell'anno 1964 dietro presentazione di richiesta approvata dalla Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.), per la quale non risulta però rilasciata regolare licenza edilizia. (normativa di riferimento: artt.34 e 36 D.P.R. 380/2001)

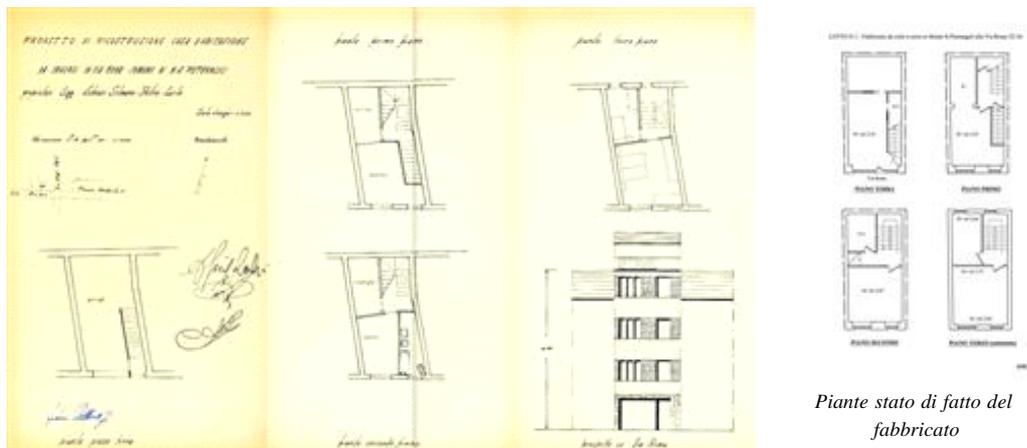
Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria per doppia conformità edilizia con rilascio di titolo abilitativo o versamento di sanzione che eviti la demolizione degli abusi commessi per sopraelevazione al fine di non danneggiare la struttura sottostante e gli edifici limitrofi in aderenza (ex art.36 e art. 34 D.P.R. 380 /2001).

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

Questa situazione è riferita all'ampliamento per sopraelevazione di un piano con rifacimento copertura (ante 1967).

Non é stata fornita indicazione specifica da parte dell'U.T.C. circa l'iter da seguire per la regolarizzazione coi relativi costi, motivo per cui si opererà opportuna decurtazione del valore di mercato del bene al fine di ricomprendere anche le spese da affrontare da parte del futuro acquirente.

Si precisa anche, nel merito, che non è applicabile la riapertura dei termini per il condono edilizio per immobili oggetto di vendita all'asta giudiziario perchè, sebbene l'abuso risalga all'anno 1964, le ragioni del credito che hanno dato impulso alla procedura non risultano anteriori alla data di entrata in vigore della Legge n.326/2003 (ultima legge sul condono edilizio).



Progetto dell'anno 1964 approvato dalla C.E.C. ma privo di regolare rilascio di Licenza Edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano agli atti del Catasto le planimetrie dei beni costituenti il fabbricato da cielo a terra del presente Lotto n.1, attualmente destinati ambedue ad abitazione senza distinzione perimetrale e con un unico ingresso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria mancante dell'intero fabbricato per singolo piano, previa regolarizzazione della situazione alla normativa urbanistica-edilizia vigente, con fusione in un'unico subalterno delle due particelle di fatto indistinte ed ambedue utilizzate quali abitazione.

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



Costi di regolarizzazione:

- approntamento pratica DOCFA di presentazione planimetria mancante, previa fusione delle u.i.u. ambedue ad uso abitativo provviste di ingresso unico, compresi oneri e spese, a forfait: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile é posto all'interno del centro storico, sottoposto alle N.T.A. di P.R.G di cui all'art.66 che testualmente si riporta:

ART. 66 – CENTRI E NUCLEI STORICI

"I centri ed i nuclei storici sono quelli individuati nelle tavv. 8 e 15 del PPAR nonché tutti quelli che gli strumenti urbanistici comunali perimetrano come zona "A" di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Nelle aree interne adiacenti al margine della zona A, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, sono consentiti esclusivamente gli interventi, di cui all'articolo 31 della legge 457/78. Nei casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. All'interno dell'area di tutela integrale dei centri e nuclei storici sono vietati:

a-ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;

b-l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvocolture vigenti;

c-il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

d-l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

e-l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;

f-l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;

g-la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

h-la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

i-la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti. E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza" archeologica

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La certificazione notarile agli atti individua l'atto di provenienza della proprietà in capo agli esecutati, che è anteriore al ventennio richiesto a fini di vendita.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIA ROMA 32-34

PORZIONE DI FABBRICATO IN ADERENZA



DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato terratetto in aderenza in MONTE SAN PIETRANGELI alla Via Roma 32-34, della superficie commerciale di **154,50** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo pluripiano composto da ampio locale d'ingresso inglobante originaria superficie di mq.16 a negozio e utilizzato a soggiorno, sala da pranzo con adiacente cucinino comunicante, tre camere da letto, due bagni (di cui uno sottoscala), ampio ripostiglio e locale di servizio sottoscala, così costituita:

piano terra con ampio locale d'ingresso con gradinata laterale adibito a soggiorno, provvisto di retrostante locale cieco utilizzato a ripostiglio e bagno sotto-scala, inglobante superficie di mq.16 originariamente destinata a negozio di cui al successivo corpo B;

piano primo con sala da pranzo e cucinino comunicante, oltre locale di servizio sottoscala e gradinata a due rampe d'accesso al piano superiore;

piano secondo con camera da letto e bagno oltre armadio a muro su pianerottolo e gradinata a due rampe d'accesso al piano superiore;

piano terzo sottotetto abitabile con due camere da letto.

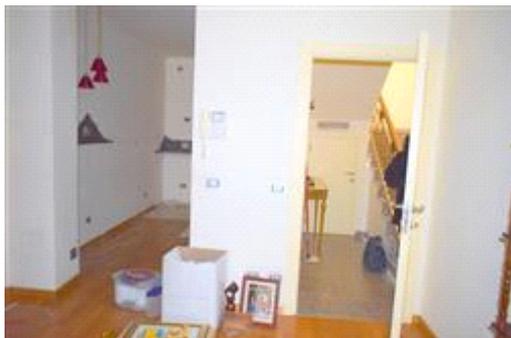
L'immobile risulta censito in Catasto dall'anno 1939 senza planimetria di riferimento e ampliato per sopraelevazione di un piano nell'anno 1964 con richiesta di L.E. approvata dalla C.E.C. ma non rilasciata, con recente non meglio databile ristrutturazione priva di titolo abilitativo; esso necessita di regolarizzazione da sottoporre al vaglio dell'U.T.C. ai fini o di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria per doppia conformità edilizia ex art.36 D.P.R. 380/2001 o di erogazione sanzione pecuniaria per abuso non demolibile ai sensi dell'art.34 comma 2 del medesimo D.P.R. 380/2001, come successivamente aggiornato e modificato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di ml. 2,74 al p.T, ml.2,53 al p.1, ml.2,87 al p.2, media di ml.3,19 al p.3. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 64 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 33, piano: PT-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/04/1998, Pubblico ufficiale NOTAIO CHESSA, Repertorio n. 124157 - UR Sede MACERATA (MC), Registrazione n. 1076 in data 29/04/1998 - DONAZIONE, Voltura n. 5177.1/1998
Coerenze: Via Roma, proprietà *** DATO OSCURATO *** a due lati (u.i.u. in C.F. Foglio 14 part. 63 subb.3-4-5 e part.65 subb.1-2), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 part.20 subb.1-3-4-5), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile censito all'anno 1939, ristrutturato nel 1964 e in epoca più recente senza titoli abilitativi. Richiede regolarizzazione unitamente alla porzione adiacente, che ne è parte integrante non più distinguibile per forma ed uso.





Vista dalla sala da pranzo con cucinino del piano primo verso la rampa di scale



Bagno al secondo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) residenziale, le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale con parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ingresso al fabbricato



Facciata del fabbricato su Via Roma

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato da cielo a terra così costituita:

- piano terra con ampio locale d'ingresso provvisto di retrostante locale cieco utilizzato a ripostiglio e bagno sotto-scala, inglobante superficie di mq.16 originariamente destinata a negozio di cui al corpo B;



- piano primo con cucina e sala da pranzo oltre ripostiglio sottoscala e gradinata a due rampe d'accesso al piano superiore;
- piano secondo con camera da letto, bagno e armadio a muro oltre gradinata a due rampe d'accesso al piano superiore;
- piano terzo sottotetto abitabile con due camere da letto.

L'immobile risulta censito dall'anno 1939 e completamente ristrutturato per sopraelevazione di un piano nell'anno 1964, con recente non meglio databile ulteriore ristrutturazione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre a due e tre ante con persiane in materiale del tipo alluminio preverniciato o pvc con vetro-camera nella media 

infissi interni: porte ad anta unica in legno anche a vetro 

pareti esterne: intonacate a cemento nella media 

portone di ingresso: ad anta unica in legno su cerniere, con pannelli laterali fissi in legno e vetro-camera satinato al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica, del tipo cotto o similare e parquet nella media 

rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagni nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: in muratura 

solai: verosimilmente in putrelle e laterizi 

scale interne: a rampa unica al piano terra e a rampa doppia ai piani primo e secondo, rifinite in granito e con ringhiera di protezione. al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: sotto traccia conformità: non rilevabile 

fognatura: a terra e a colonna, con collegamenti alla rete di smaltimento comunale 

gas: sotto traccia con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile 

idrico: sotto traccia 

termico: con alimentazione del tipo a gas metano e termosifoni in ghisa; conformità: non rilevabile 

CONSISTENZA:

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

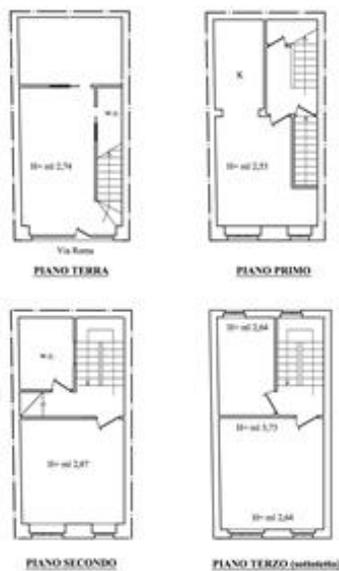
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

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



porzione al piano terra, a meno della consistenza catastale della porzione indistinta a negozio ora accorpata per uso abitativo, compresa incidenza della gradinata ad uso esclusivo per accesso al piano primo	30,00	x	100 %	=	30,00
piano primo, compresa incidenza scala ad uso esclusivo per accesso al piano secondo, a meno dell'incidenza della gradinata del piano terra già conteggiata nel piano sottostante	42,50	x	100 %	=	42,50
piano secondo, compresa incidenza scala ad uso esclusivo per accesso al piano terzo sottotetto	46,00	x	100 %	=	46,00
piano terzo sottotetto abitabile	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	154,50				154,50

LOTTO N.1 - Fabbricato da stelo a terra in Monte S. Pietrangeli alla Via Roma 32-34



Pianta stato di fatto del fabbricato ad uso abitativo, con piano terra inglobante unità immobiliare ad uso negozio non più esistente né presente nei grafici di progetto dell'anno 1964 depositati presso l'archivio dell'U.T.C. di M.S.Pietrangeli

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,50 x 500,00 = **77.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 77.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77.250,00**

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIA ROMA 32-34

NEGOZIO INGLOBATO IN FABBRICATO ABITATIVO

DI CUI AL PUNTO B

Negoziato di superficie non delimitata, inglobato in fabbricato terratetto ad uso abitativo in MONTE SAN PIETRANGELI alla Via Roma 32-34, della superficie catastale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato originariamente destinata a negozio inglobata in porzione limitrofa ad uso abitativo, di consistenza pari a mq.16,00 e non delimitata *in loco*, censita nel Catasto d'impianto senza planimetria di riferimento, attualmente indistinguibile dal resto del fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo di cui é parte, accessibile da ingresso unico dalla pubblica via sebbene indicato da due distinti numeri civici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 2,74. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 64 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 226,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/04/1998, Pubblico ufficiale NOTAIO CHESSA, Repertorio n. 124157 - UR Sede MACERATA (MC), Registrazione n. 1076 in data 29/04/1998 - DONAZIONE, Voltura n. 5177.1/1998
Coerenze:
Via Roma, proprietà *** DATO OSCURATO *** a due lati (u.i.u. in C.F. Foglio 14 part. 63 subb.3-4-5 e part.65 subb.1-2), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 part.20 subb.1-3-4-5), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile censito all'anno 1939, ristrutturato nel 1964 e in epoca più recente senza titoli abilitativi. Richiede regolarizzazione in quanto unito alla porzione adiacente, di cui é parte integrante non più distinguibile per forma e uso.





Ingresso da Via Roma



Bagno di servizio sottostante gradinata del piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) residenziale, le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale con parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ingresso al fabbricato



Facciata del fabbricato su Via Roma

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato ad uso abitativo di consistenza catastale pari a mq.16,00 non meglio delimitata *in loco*, destinata a negozio all'anno 1939 di censimento catastale, attualmente inglobata all'interno di fabbricato da cielo a terra con funzioni abitative, accessibile da ingresso unico dalla pubblica via sebbene indicato da due distinti numeri civici. Per una più dettagliata descrizione delle finiture e



dello stato di conservazione si rimanda al piano terra del corpo A, di cui costituisce di fatto parte indistinta.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: intonacate a cemento

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica del tipo cotto o similare

nella media 

Delle Strutture:

scale interne: gradinata a rampa unica con gradini rifiniti in granito

al di sopra della media 

strutture verticali: in muratura portante



Degli Impianti:

elettrico: sotto traccia; conformità: non rilevabile



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
Porzione al piano terra di fabbricato indiviso ad uso esclusivamente abitativo, riportato in Catasto fabbricati come negozio di mq.16 privo di planimetria, di fatto non più individuabile in loco da muri perimetrali poichè inglobato	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 500,00 = **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: A & G Immobiliare di Amandola (FM), Agenzia Immobiliare Bedetta di Porto Sant'Elpidio (FM), Mira Immobiliare di Civitanova Marche (MC), Vinci Properties S.R.L. di Fermo, CASAPIU Immobiliare Surace di Civitanova Marche (MC), ecc., osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Plus Immobiliare S.a.s., Osservatorio di Borsino Service S.r.l.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di fabbricato in aderenza	154,50	0,00	77.250,00	77.250,00
B	Negozi inglobato in fabbricato abitativo	16,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				85.250,00 €	85.250,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Riduzione del valore commerciale per future spese di regolarizzazione edilizia ex art.34 o 36 comma 2 D.P.R. 380/2001, non meglio quantificabili poichè soggette a parere dell'U.T.C. di Monte San Pietrangeli	-10%	-8.525,00
		8.525,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 75.225,00**

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:	€ 25,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) al Viale Giacomo Matteotti 40, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano sottostrada di fabbricato con accesso indipendente da corte comune, costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e locale di servizio con ripostiglio interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada, ha un'altezza interna di ml. 2,75. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 417 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 226,21 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/06/1991 Pubblico ufficiale NOT ROSSETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 120196 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1400 registrato in data 05/07/1991 - DONAZIONE Voltura n. 4451.1/1991 - Pratica n. 56782 in atti dal 12/04/2002.
Coerenze: Viale Matteotti, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 512 subb.2-3), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al Foglio 14 particella 420), proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 4 subb.7-8-9-10), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani (oltre sottotetto praticabile), di cui 2 piani fuori terra e 1 piano sottostrada. Immobile costruito ante 1967 ovvero a metà degli anni '50, come da dichiarazione di parte poichè allo stato attuale irreperibile la L.E. originaria, ristrutturato nel 2002 conformemente a regolare titolo abilitativo rilasciato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.000,00
Data della valutazione:	30/04/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno dei debitori.

L'appartamento risulta nella disponibilità del debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** , che consente l'accesso allo stesso, ed occupato stabilmente dalla di lui moglie o ex moglie *** DATO OSCURATO *** e dai figli *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** ; dal certificato anagrafico e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Monte San Pietrangeli tutti i soggetti sopra indicati risultano risiedere nel fabbricato di Viale G.Matteotti n.40.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, iscritta il 05/01/2016 a Fermo ai nn. 22 R.G. e 4 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Fermo in data 17/12/2015, di cui al n.1160 di rep..

Importo ipoteca: €250.000,00.

Importo capitale: €191.000,00.

La formalità è riferita ad immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 con particelle 64 sub.1, 64 sub.2, 417 sub.2, 417 sub.3, 417 sub.4 e 417 sub.5.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €1.344,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 27/03/2019 a Fermo ai nn. 2278 R.G. e 1631 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 4/03/2019, di cui al n. 440 UNEP del Tribunale di Fermo.

La formalità è riferita ad immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 con particelle 64 sub.1, 64 sub.2, 417 sub.2, 417 sub.3, 417 sub.4 e 417 sub.5.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €294,00.

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 ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti al n. 120196 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti ai nn. 120196 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti ai nn. 124157 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1

La proprietà in capo al donatore dei beni pignorati agli attuali proprietari è riferita a immobili in Monte San Pietrangeli come attualmente identificati nel Catasto fabbricati al Foglio 14 con particella 417 sub.2, particella 417 sub.3, particella 417 sub.4 e particella 417 sub.5. Tali immobili risultavano intestati al soggetto di cui più sopra da visura storica catastale delle singole unità immobiliari per COSTITUZIONE del 18/07/1973.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato sito in Monte San Pietrangeli al Viale Giacomo Matteotti, la cui costruzione risulta iniziata in data anteriore all'1/09/1967 come dichiarato nell'atto di provenienza, è stato introdotto agli



atti del Catasto Fabbricati nell'anno 1973 da *** DATO OSCURATO *** ma presso l'archivio comunale non è attualmente reperibile il titolo abilitativo originario, come da attestazione dell'U.T.C. allegata alla presente relazione peritale, ma unicamente Concessioni Edilizie e D.I.A. successive al suddetto anno, che di seguito si riportano.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 16 / 1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento solaio di copertura ed opere interne, presentata il 24/02/1992, rilasciata il 30/05/1992 con il n. 16 / 828 di protocollo

Il titolo è riferito a fabbricato al Viale Matteotti 40, in Catasto al Foglio 14 particella 417, con particolare riferimento ai piani primo e secondo sottotetto oggetto di realizzazione di opere interne.

Concessione edilizia N. 34 / 2001 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso al piano sottotrada, costruzione di balcone al piano terra, modifiche dei prospetti e ristrutturazione, presentata il 20/06/2002 con il n. 3205 di protocollo, rilasciata il 31/03/2001 con il n. 34 /2245 prot.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato di Viale Matteotti 40 per le variazioni prospettiche e, per le restanti opere, agli appartamenti distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 particella 417 subb.3-4. per i quali risulta rilasciato **certificato di abitabilità** dietro richiesta presentata in data 20/06/2002 con n.prot. 3205.

D.I.A. N. 3416 / 2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a C.E. n.34/2001, presentata il 19/06/2001 con il n. 3416 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

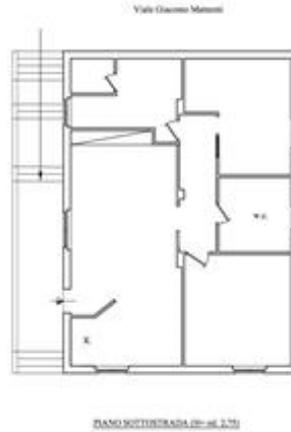
L'immobile risulta conforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato di cui alla D.I.A. n.3416 del 19/06/2001 in variante a C.E. n.34 del 31/03/2001, come da certificato di abitabilità. Quanto al titolo originario che ha dato luogo alla costruzione del fabbricato, esso non risulta reperibile presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Monte San Pietrangeli (FM), come da attestazione rilasciata che si allega alla presente.





Pianta appartamento al piano sottostrada di cui alla D.I.A. n.3416 del 19/06/2001, in variante a C.E. n.34 del 31/03/2001

LOTTO N.2 - Appartamento al piano sottostrada in Monte S. Pietrangeli, V.le G. Mammi, 40



Pianta di rilievo dello stato di fatto dell'appartamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale attuale

LOTTO N.2 - Appartamento al piano sottostrada in Monte S. Pietrangeli, V.le G. Mammi, 40



Pianta di rilievo dello stato di fatto dell'appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La certificazione notarile agli atti individua l'atto di provenienza della proprietà in capo agli esecutati, che è anteriore al ventennio richiesto a fini di vendita.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIALE GIACOMO MATTEOTTI 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) al Viale Giacomo Matteotti 40, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano sottostrada di fabbricato con accesso indipendente da corte comune, costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e locale di servizio con ripostiglio interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada, ha un'altezza interna di ml. 2,75. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 417 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 226,21 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/06/1991 Pubblico ufficiale NOT ROSSETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 120196 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1400 registrato in data 05/07/1991 - DONAZIONE Voltura n. 4451.1/1991 - Pratica n. 56782 in atti dal 12/04/2002.
Coerenze: Viale Matteotti, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 512 subb.2-3), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al Foglio 14 particella 420), proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 4 subb.7-8-9-10), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani (oltre sottotetto praticabile), di cui 2 piani fuori terra e 1 piano sottostrada. Immobile costruito ante 1967 ovvero a metà degli anni '50, come da dichiarazione di parte poichè allo stato attuale irreperibile la L.E. originaria, ristrutturato nel 2002 conformemente a regolare titolo abilitativo rilasciato.





soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prossima al centro storico e in un'area residenziale, con zone limitrofe che si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato su Viale Giacomo Matteotti



Vista del fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano sottostrada di fabbricato con accesso indipendente da corte comune, costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e locale di servizio con ripostiglio interno.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: muratura con rivestimento a mattoncini e intonaco tinteggiato

nella media ★★☆☆☆☆

infissi esterni: finestre a due o tre ante realizzati in legno del tipo multistrato con persiane del tipo alluminio preverniciato

nella media ★★☆☆☆☆

infissi interni: porte ad anta su cerniere o scorrevoli in legno sagomato laccato

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di

nella media ★★☆☆☆☆



ceramica (zona giorno e bagno) e parquet a listelli (zona notte)

rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura, realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: sotto traccia



elettrico: sotto traccia; conformità: non rilevabile



fognatura: a terra con smaltimento in rete comunale



gas: sotto traccia con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile



idrico: sotto traccia



termico: sotto traccia con alimentazione a gas metano e radiatori in ghisa verniciata; conformità: non rilevabile



Delle Strutture:

fondazioni: in muratura



strutture verticali: in muratura portante e pilastri in c.a. con travatura di collegamento superiore a sostituire tratti dell'originaria muratura



solai: verosimilmente in putrelle e laterizi, come comunemente in uso all'epoca di costruzione



CONSISTENZA:

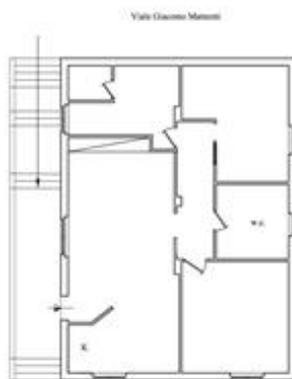
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Appartamento al piano sottostrada	130,00	x	100 %	=	130,00	
Totale:	130,00				130,00	



LOTTO N.2 - Appartamento al piano seminterrato in Monte S.Pierangelo, V.le G.Mammoli 49



PIANO SOTTOTERRADA (00-01-3.75)

scala 1:100

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 700,00 = **91.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: A & G Immobiliare di Amandola (FM), Agenzia Immobiliare Bedetta di Porto Sant'Elpidio (FM), Mira Immobiliare di Civitanova Marche (MC), Vinci Properties S.R.L. di Fermo, CASAPIU Immobiliare Surace di Civitanova Marche (MC), ecc., osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,



Osservatorio di Plus Immobiliare S.a.s., Osservatorio di Borsino Service S.r.l.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	130,00	0,00	91.000,00	91.000,00
				91.000,00 €	91.000,00 €

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: **€ 91.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) al Viale Giacomo Matteotti 40, della superficie commerciale di **110,73** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra, con accesso da loggia e ingresso comuni, costituito da ingresso aperto su sala da pranzo con angolo cottura e soggiorno, due camere, cameretta e bagno oltre disimpegno e balcone retrostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 417 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 40, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/06/1991 Pubblico ufficiale NOT ROSSETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 120196 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1400 registrato in data 05/07/1991 - DONAZIONE Voltura n. 4451.1/1991 - Pratica n. 56782 in atti dal 12/04/2002
Coerenze: Viale Matteotti, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 512 subb.2-3), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al Foglio 14 particella 420, proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 4 subb.7-8-9-10), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani (oltre sottotetto praticabile), di cui 2 piani fuori terra e 1 piano sottostrada. Immobile costruito ante 1967 ovvero a metà degli anni '50, come da dichiarazione di parte poichè allo stato attuale irreperibile la L.E. originaria, ristrutturato nel 2002 conformemente a regolare titolo abilitativo rilasciato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.584,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.550,00
Data della valutazione:	30/04/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno dei debitori.

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** , che vi risiede unitamente alle proprie figlie *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , come da certificato anagrafico e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Monte San Pietrangeli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale, iscritta il 05/01/2016 a Fermo ai nn. 22 R.G. e 4 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Fermo in data 17/12/2015, di cui al n.1160 di rep..

Importo ipoteca: €250.000,00.

Importo capitale: €191.000,00.

La formalità è riferita ad immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 con particelle 64 sub.1, 64 sub.2, 417 sub.2, 417 sub.3, 417 sub.4 e 417 sub.5.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €1.344,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, trascritto il 27/03/2019 a Fermo ai nn. 2278 R.G. e 1631 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 4/03/2019, di cui al n. 440 UNEP del Tribunale di Fermo.

La formalità è riferita a immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 con particelle 64 sub.1, 64 sub.2, 417 sub.2, 417 sub.3, 417 sub.4 e 417 sub.5.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €294,00.

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 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti al n. 120196 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti al n. 120196 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti al n. 120196 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti al n. 120196 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1

La proprietà in capo al donatore dei beni pignorati agli attuali proprietari è riferita a immobili in Monte San Pietrangeli come attualmente identificati nel Catasto fabbricati al Foglio 14 con particella 417 sub.2, particella 417 sub.3, particella 417 sub.4 e particella 417 sub.5. Tali immobili risultavano intestati al soggetto di cui più sopra da visura storica catastale delle singole unità immobiliari per COSTITUZIONE del 18/07/1973.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato sito in Monte San Pietrangeli al Viale Giacomo Matteotti, la cui costruzione risulta iniziata in data anteriore all'1/09/1967 come dichiarato nell'atto di provenienza, è stato introdotto agli atti del Catasto Fabbricati nell'anno 1973 da *** DATO OSCURATO *** ma presso l'archivio comunale non è attualmente reperibile il titolo abilitativo originario, come da attestazione dell'U.T.C. allegata alla presente relazione peritale, ma unicamente Concessioni Edilizie e D.I.A. successive al suddetto anno, che di seguito si riportano.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 16 / 1992, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento



solaio di copertura ed opere interne, presentata il 24/02/1992, rilasciata il 30/05/1992 con il n. 16 / 828 di protocollo.

Il titolo è riferito a fabbricato al Viale Matteotti 40, in Catasto al Foglio 14 particella 417, con particolare riferimento ai piani primo e secondo sottotetto oggetto di realizzazione di opere interne.

Concessione edilizia N. 34 / 2001 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso al piano sottostrada, costruzione di balcone al piano terra, modifiche dei prospetti e ristrutturazione, presentata il 20/06/2002 con il n. 3205 di protocollo, rilasciata il 31/03/2001 con il n. 34 / 2245 di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato di Viale Matteotti 40 per le variazioni prospettiche e, per le restanti opere, agli appartamenti distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 particella 417 subb.3-4. per i quali risulta rilasciato **certificato di abitabilità** dietro richiesta presentata in data 20/06/2002 con n.prot. 3205.

D.I.A. N. 3416 / 2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a C.E. n.34/2001, presentata il 19/06/2001 con il n. 3416 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

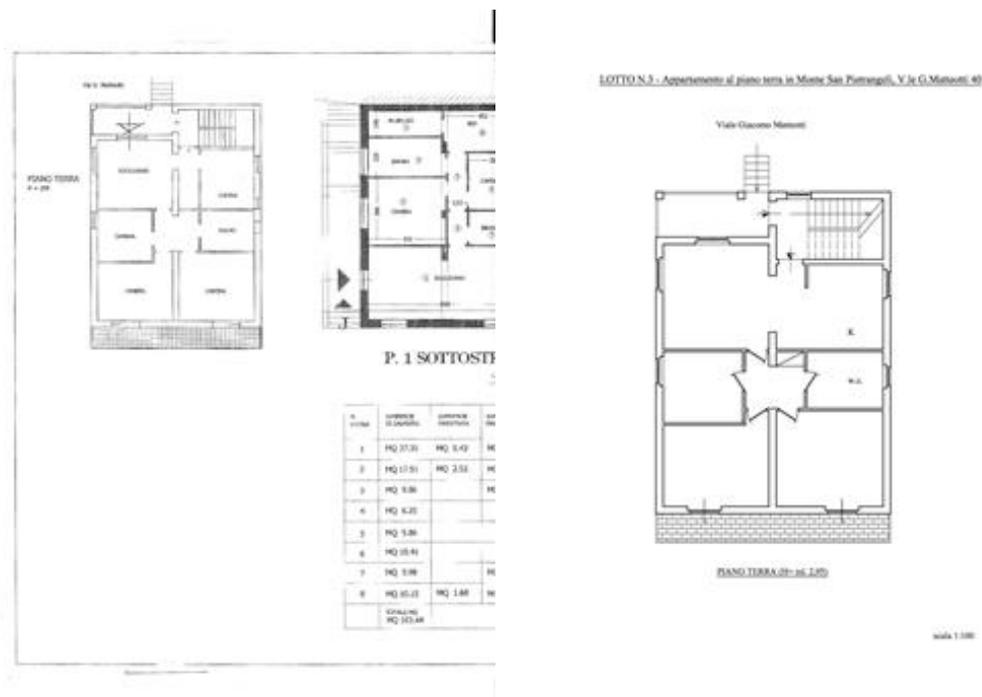
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta conforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato di cui alla D.I.A. n.3416 del 19/06/2001 in variante a C.E. n.34 del 31/03/2001, come da certificato di abitabilità. Quanto al titolo originario che ha dato luogo alla costruzione del fabbricato, esso non risulta reperibile presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Monte San Pietrangeli (FM), come da attestazione rilasciata che si allega alla presente.

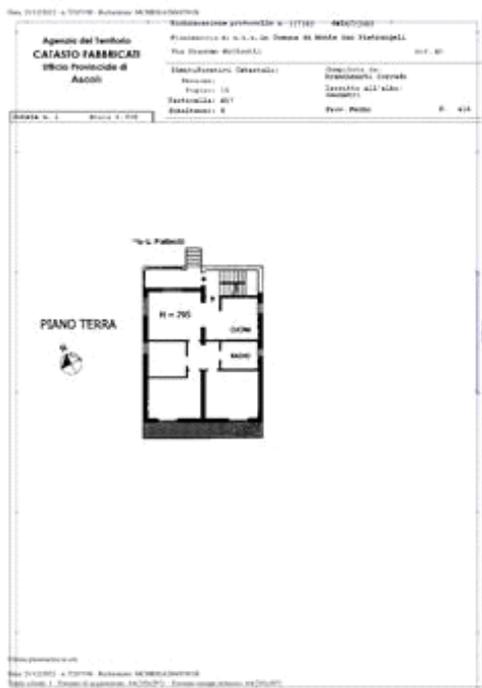


Pianta appartamento al piano terra di cui alla D.I.A. n.3416 del
19/06/2001, in variante a C.E. n.34 del 31/03/2001

Pianta di rilievo

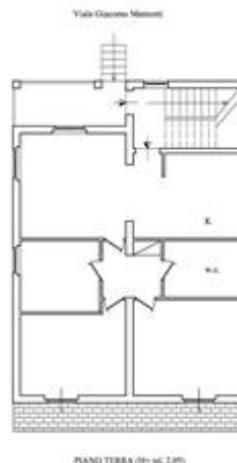
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale attuale

LOTTO N.3 - Appartamento al piano terra in Monte San Pietrangeli, V.le G.Matteotti 40



M = 130

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La certificazione notarile agli atti individua l'atto di provenienza della proprietà in capo agli esecutati, che è anteriore al ventennio richiesto a fini di vendita.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIALE GIACOMO MATTEOTTI 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) al Viale Giacomo Matteotti 40, della superficie commerciale di **110,73** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra, con accesso da loggia e ingresso comuni, costituito da ingresso aperto su sala da pranzo con angolo cottura e soggiorno, due camere, cameretta e bagno oltre disimpegno e balcone retrostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 417 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 40, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/06/1991 Pubblico ufficiale NOT ROSSETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 120196 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1400 registrato in data 05/07/1991 - DONAZIONE Voltura n. 4451.1/1991 - Pratica n. 56782 in atti dal 12/04/2002
Coerenze: Viale Matteotti, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 512 subb.2-3), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al Foglio 14 particella 420, proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 4 subb.7-8-9-10), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani (oltre sottotetto praticabile), di cui 2 piani fuori terra e 1 piano sottostrada. Immobile costruito ante 1967 ovvero a metà degli anni '50, come da dichiarazione di parte poichè allo stato attuale irreperibile la L.E. originaria, ristrutturato nel 2002 conformemente a regolare titolo abilitativo rilasciato.



Soggiorno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prossima al centro storico e in un'area residenziale, con zone limitrofe che si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista del fabbricato su Viale Giacomo Matteotti



Vista fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terra, con accesso da loggia e ingresso comuni, costituito da cucina, soggiorno/sala da pranzo, due camere, cameretta e bagno oltre disimpegno e balcone retrostante.

Delle Strutture:

fondazioni: in muratura

strutture verticali: in muratura portante

solai: verosimilmente in putrelle e laterizi, come comunemente in uso all'epoca di costruzione

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: in muratura, con rivestimento a mattoncini e intonaco tinteggiato

nella media

infissi esterni: finestre a due o tre ante realizzati in legno del tipo multistrato con persiane del tipo alluminio preverniciato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica (zona giorno e bagno) e parquet a listelli (zona notte)

nella media

infissi interni: porte ad anta su cerniere in legno sagomato laccato

nella media

rivestimento interno: posto in bagno e cucina, realizzato in piastrelle in ceramica

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sotto traccia; conformità: non rilevabile

fognatura: a colonna, con smaltimento in



rete comunale

idrico: sotto traccia



termico: sotto traccia con alimentazione a gas metano e radiatori in ghisa verniciata; conformità: non rilevabile



citofonico: sotto traccia



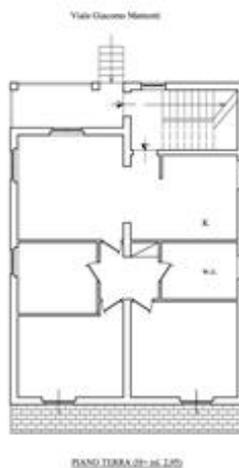
CONSISTENZA:

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 al piano terra con accesso da vano scala comune	107,28	x	100 %	=	107,28
balcone	11,50	x	30 %	=	3,45
Totale:	118,78				110,73

LOTTO N.3 - Appartamento al piano terra in Monte San Pietrangeli, V.le G.Mattucci 49



scala 1:100

Pianta di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,73 x 800,00 = **88.584,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.584,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.584,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: A & G Immobiliare di Amandola (FM), Agenzia Immobiliare Bedetta di Porto Sant'Elpidio (FM), Mira Immobiliare di Civitanova Marche (MC), Vinci Properties S.R.L. di Fermo, CASAPIU Immobiliare Surace di Civitanova Marche (MC), ecc., osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Plus Immobiliare S.a.s., Osservatorio di Borsino Service S.r.l.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,73	0,00	88.584,00	88.584,00
				88.584,00 €	88.584,00 €

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: **€ 88.584,00**

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: **€ 34,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.550,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) al Viale Giacomo Matteotti 40, della superficie commerciale di **109,81** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo con accesso da loggia esterna e vano scala comuni, costituito da cucina/sala da pranzo, soggiorno, due camere, cameretta e bagno oltre corridoio e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ml. 2,95. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 417 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 245,06 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/06/1991 Pubblico ufficiale NOT ROSSETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 120196 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1400 registrato in data 05/07/1991 - DONAZIONE Voltura n. 4451.1/1991 - Pratica n. 56782 in atti dal 12/04/2002
Coerenze: Viale Matteotti, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 512 subb.2-3), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al Foglio 14 particella 420, proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 4 subb.7-8-9-10), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani (oltre sottotetto praticabile), di cui 2 piani fuori terra e 1 piano sottostrada. Immobile costruito ante 1967 ovvero a metà degli anni '50, come da dichiarazione di parte poichè allo stato attuale irreperibile la L.E. originaria, ristrutturato nel 1992 conformemente a titolo abilitativo rilasciato.

B

Soffitta praticabile con accesso da vano scala comune in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) al Viale Giacomo Matteotti 40, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Soffitta al piano sottotetto costituita da due locali e da un vano a servizi igienici con ampio terrazzo a livello antistante, Ad essa si accede da vano scala comune avente gradini rifiniti in marmo ed illuminazione naturale dall'esterno a mezzo di finestrone a tutt'altezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 417 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 41 mq,



rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 40, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/06/1991 Pubblico ufficiale NOT ROSSETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 120196 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1400 registrato in data 05/07/1991 - DONAZIONE Voltura n. 4451.1/1991 - Pratica n. 56782 in atti dal 12/04/2002

Coerenze: Viale Matteotti, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 512 subb.2-3), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al Foglio 14 particella 420, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 4 subb.7-8-9-10), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani (oltre sottotetto praticabile), di cui 2 piani fuori terra e 1 piano sottostrada. Immobile costruito ante 1967 ovvero a metà degli anni '50, come da dichiarazione di parte poichè allo stato attuale irreperibile la L.E. originaria, ristrutturato nel 1992 conformemente a regolare titolo abilitativo rilasciato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.948,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.900,00
Data della valutazione:	30/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno dei debitori.

L'appartamento risulta occupato dal debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** , che vi abita unitamente al proprio figlio *** DATO OSCURATO *** , come da certificato anagrafico e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Monte San Pietrangeli; quanto al sottotetto, anch'esso risulta utilizzato dal medesimo soggetto, il quale ne consente l'accesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, iscritta il 05/01/2016 a Fermo ai nn. 22 R.G. e 4 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Fermo in data 17/12/2015, di cui al n.1160 di rep..

Importo ipoteca: €250.000,00.

Importo capitale: €191.000,00.

La formalità è riferita ad immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 con particelle 64 sub.1, 64 sub.2, 417 sub.2, 417 sub.3, 417 sub.4 e 417 sub.5.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €1.344,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 27/03/2019 a Fermo ai nn. 2278 R.G. e 1631 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 4/03/2019, di cui al n. 440 UNEP del Tribunale di Fermo.

La formalità è riferita a immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 con particelle 64 sub.1, 64 sub.2, 417 sub.2, 417 sub.3, 417 sub.4 e 417 sub.5.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €294,00.

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 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti al n. 120196 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti al n. 120196 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti al n. 120196 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.

Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

*** DATO OSCURATO ***



per la quota di 1/4, in forza di donazione, con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Vittorio Rossetti al n. 120196 di repertorio, trascritto il 02/07/1991 a Fermo ai nn. 4838 R.G. e 3550 R.P.
Il titolo è riferito a immobili in Monte San Pietrangeli, come attualmente identificati nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 14 Particella 417 subb.2-3-4-5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1

La proprietà in capo al donatore dei beni pignorati agli attuali proprietari è riferita a immobili in Monte San Pietrangeli come attualmente identificati nel Catasto fabbricati al Foglio 14 con particella 417 sub.2, particella 417 sub.3, particella 417 sub.4 e particella 417 sub.5. Tali immobili risultavano intestati al soggetto di cui più sopra da visura storica catastale delle singole unità immobiliari per COSTITUZIONE del 18/07/1973.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato sito in Monte San Pietrangeli al Viale Giacomo Matteotti, la cui costruzione risulta iniziata in data anteriore all'1/09/1967 come dichiarato nell'atto di provenienza, è stato introdotto agli atti del Catasto Fabbricati nell'anno 1973 da *** DATO OSCURATO *** ma presso l'archivio comunale non è attualmente reperibile il titolo abilitativo originario, come da attestazione dell'U.T.C. allegata alla presente relazione peritale, ma unicamente Concessioni Edilizie e D.I.A. successive al suddetto anno, che di seguito si riportano.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 16 / 1992, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento solaio di copertura ed opere interne, presentata il 24/02/1992, rilasciata il 30/05/1992 con il n. 16 / 828 di protocollo.

Il titolo è riferito a fabbricato al Viale Matteotti 40, in Catasto al Foglio 14 particella 417, con particolare riferimento ai piani primo e secondo sottotetto oggetto di realizzazione di opere interne.

Concessione edilizia N. 34 / 2001 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso al piano sottostrada, costruzione di balcone al piano terra, modifiche dei prospetti e ristrutturazione, presentata il 20/06/2002 con il n. 3205 di protocollo, rilasciata il 31/03/2001 con il n. 34 / 2245 di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero fabbricato di Viale Matteotti 40 per le variazioni prospettiche e, per le restanti opere, agli appartamenti distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Monte San Pietrangeli al Foglio 14 particella 417 subb.3-4. per i quali risulta rilasciato **certificato di abitabilità** dietro richiesta presentata in data 20/06/2002 con n.prot. 3205.

D.I.A. N. 3416 / 2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a C.E. n.34/2001, presentata il 19/06/2001 con il n. 3416 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano sottotetto risulta realizzato vano a servizi igienici al posto di ripostiglio (normativa di riferimento: D.P.R. n.380/2001, T.U. dell'Edilizia, come successivamente aggiornato e modificato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA/CILA a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Approntamento pratica SCIA/CILA a sanatoria, comprese spese e oneri, a forfait: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto



Piante dello stato di fatto e di progetto dei piani primo e sottotetto di cui alla C.E. n.16/1992, con scala interna non realizzata

Piante di rilievo dello stato di fatto, senza scala interna d'accesso al piano sottotetto non realizzata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

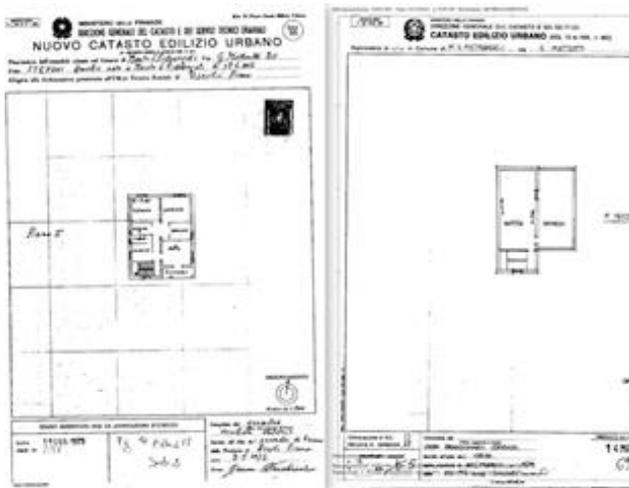
Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano primo la cucina/sala da pranzo si presenta come vano unico e al piano sottotetto manca la distribuzione degli ambienti interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Approntamento di n.2 pratiche DOCFA per variazioni planimetriche, comprensive di spese ed oneri, a forfait: €1.000,00





Piante catastali attuali



Piante di rilievo dello stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La certificazione notarile agli atti individua l'atto di provenienza della proprietà in capo agli esecutati, che è anteriore al ventennio richiesto a fini di vendita.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIALE GIACOMO MATTEOTTI 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) al Viale Giacomo Matteotti 40, della superficie commerciale di **109,81** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo con accesso da loggia esterna e vano scala comuni, costituito da cucina/sala da pranzo, soggiorno, due camere, cameretta e bagno oltre corridoio e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ml. 2,95. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 417 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 245,06 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/06/1991 Pubblico ufficiale NOT ROSSETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 120196 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1400 registrato in data 05/07/1991 - DONAZIONE Voltura n.



4451.1/1991 - Pratica n. 56782 in atti dal 12/04/2002

Coerenze: Viale Matteotti, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 512 subb.2-3), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al Foglio 14 particella 420, proprietà *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 4 subb.7-8-9-10), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani (oltre sottotetto praticabile), di cui 2 piani fuori terra e 1 piano sottostrada. Immobile costruito ante 1967 ovvero a metà degli anni '50, come da dichiarazione di parte poichè allo stato attuale irreperibile la L.E. originaria, ristrutturato nel 1992 conformemente a titolo abilitativo rilasciato.



Soggiorno



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prossima al centro storico e in un'area residenziale, con zone limitrofe che si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato su Viale Giacomo Matteotti



Vista del fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo con accesso da loggia esterna e vano scala comuni, costituito da cucina, soggiorno/sala da pranzo, due camere, cameretta e bagno oltre corridoio e disimpegno. L'immobile presenta segni di infiltrazione d'acqua e di condensa con proliferazione di muffe nella zona sottostante la terrazza superiore. Ad esso si accede da vano scala comune avente gradini rifiniti in marmo ed illuminazione naturale dall'esterno a mezzo di finestrone a tutt'altezza.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> in muratura	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> in muratura portante	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> verosimilmente in putrelle e laterizi, come comunemente in uso all'epoca di costruzione	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> in muratura, con rivestimento a mattoncini e intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre a due o tre ante realizzati in legno del tipo multistrato con persiane del tipo alluminio preverniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in perlopiù in marmo e parte in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> perlopiù porte ad anta su cerniere in legno sagomato laccato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina, realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sotto traccia conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> a colonna, collegata a rete di smaltimento comunale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sotto traccia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> sotto traccia con alimentazione a gas metano e radiatori in ghisa verniciata; conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> sotto traccia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

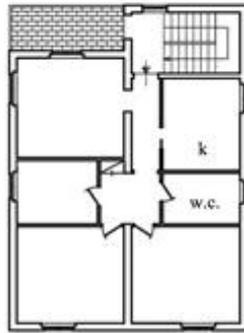


Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento con accesso da vano scala comune	107,20	x	100 %	=	107,20
terrazzino	8,70	x	30 %	=	2,61
Totale:	115,90				109,81

Viale Giacomo Matteotti

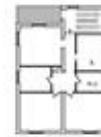


PIANO PRIMO (H= ml. 2,95)

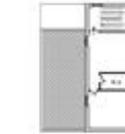
Pianta di rilievo appartamento al piano primo

LOTTO N.4 - Appartamento al piano primo con accesso soffitta mediante il Vano A, Piano A, Vano B, Vano C, Vano D, Vano E

Viale Giacomo Matteotti



PIANO PRIMO (H= ml. 2,95)



PIANO PRIMO (H= ml. 2,95)

vedi 1/200

Piante beni immobili costituenti il Lotto n.4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,81 x 800,00 = **87.848,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.848,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.848,00**

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIALE GIACOMO MATTEOTTI 40

SOFFITTA

DI CUI AL PUNTO B

Soffitta praticabile con accesso da vano scala comune in MONTE SAN PIETRANGELI (FM) al Viale



Giacomo Matteotti 40, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Soffitta al piano sottotetto costituita da due locali e da un vano a servizi igienici con ampio terrazzo a livello antistante, Ad essa si accede da vano scala comune avente gradini rifiniti in marmo ed illuminazione naturale dall'esterno a mezzo di finestrone a tutt'altezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 417 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 40, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/06/1991 Pubblico ufficiale NOT ROSSETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 120196 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 1400 registrato in data 05/07/1991 - DONAZIONE Voltura n. 4451.1/1991 - Pratica n. 56782 in atti dal 12/04/2002
Coerenze: Viale Matteotti, corte comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 512 subb.2-3), proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al Foglio 14 particella 420, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 14 particella 4 subb.7-8-9-10), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani (oltre sottotetto praticabile), di cui 2 piani fuori terra e 1 piano sottoterra. Immobile costruito ante 1967 ovvero a metà degli anni '50, come da dichiarazione di parte poichè allo stato attuale irreperibile la L.E. originaria, ristrutturato nel 1992 conformemente a regolare titolo abilitativo rilasciato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prossima al centro storico e in un'area residenziale, con zone limitrofe che si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato su Viale Giacomo Matteotti

Vista del fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Soffitta al piano sottotetto costituita da due locali e da un vano a servizi igienici con ampio terrazzo a livello antistante, Ad essa si accede da vano scala comune avente gradini rifiniti in marmo ed illuminazione dall'esterno a mezzo di finestrone a tutt'altezza. Si rileva la presenza di zone di infiltrazione d'acqua dall'alto con formazione di muffe scure da umidità persistente, con buona probabilità legate al deterioramento dello strato impermeabile del solaio di copertura.

Delle Strutture:

fondazioni: in muratura ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: in muratura portante ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: verosimilmente in putrelle e laterizi, come comunemente in uso all'epoca di costruzione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: in parte a falde inclinate con manto in tegole e in parte a terrazza pavimentata. Dalle macchie da infiltrazione e da condensa con proliferazione di muffe presenti al piano primo e sottotetto si presume la necessità di ripristino dello strato impermeabile e di costituzione di idoneo strato di coibentazione termica. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: in muratura con rivestimento a mattoncini e intonaco tinteggiato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: finestrini e finestra ad ante su cerniere con persiane realizzati in materiale del tipo alluminio preverniciato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte ad anta su cerniere realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in locale per servizi igienici e realizzato in piastrelle in ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sotto traccia; conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: a colonna, collegata a rete di smaltimento comunale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



idrico: sotto traccia

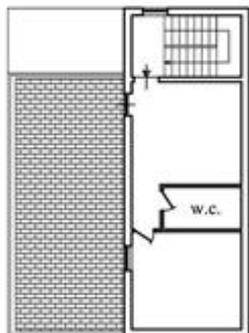


CONSISTENZA:

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
Soffitta praticabile al piano superiore sottotetto a quello degli appartamenti, con ingresso indipendente da vano scala comune e provvisto di servizi igienici	53,00	x	100 %	=	53,00
terrazza (fino a mq.25)	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza per la porzione eccedente i 25 mq.	25,00	x	10 %	=	2,50
Totale:	103,00				63,00



PIANO SECONDO SOTTOTETTO (Hm= ml. 1,60)

Pianta piano sottotetto

LOTTO N.4 - Superficie di piano attico con servizi igienici in Banca Finint S.p.A. C. Finint S.p.A.



PIANO SECONDO SOTTOTETTO (Hm= ml. 1,60)

Piante beni immobili costituenti il Lotto n.4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 200,00 = **12.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **12.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **12.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: A & G Immobiliare di Amandola (FM), Agenzia Immobiliare Bedetta di Porto Sant'Elpidio (FM), Mira Immobiliare di Civitanova Marche (MC), Vinci Properties S.R.L. di Fermo, CASAPIU Immobiliare Surace di Civitanova Marche (MC), ecc., osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Plus Immobiliare S.a.s., Osservatorio di Borsino Service S.r.l.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,81	0,00	87.848,00	87.848,00
B	soffitta	63,00	0,00	12.600,00	12.600,00
				100.448,00 €	100.448,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **97.948,00**

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: € **48,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **97.900,00**

data 30/04/2023

il tecnico incaricato
Arch. Rosalia Michetti



