



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

160/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A
con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98
telefono: 0734901913
email: massimo.rocchi@tiscali.it
PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FRANCAVILLA D'ETE S.S. CROCIFISSO 21, frazione CAPOLUOGO, quartiere CONTRADA S.S. CROCIFISSO, della superficie commerciale di **171,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

- trattasi di un **APPARTAMENTO** di tipo civile ubicato al piano terra a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso n 21 (S.P. Maceratese) della superficie commerciale di mq 117,32 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'Unità Immobiliare è composta da: cucina, di mq 16,72, sala-tinello-soggiorno di mq circa 21,08, due camere da letto matr. di mq 15,96 e mq 14,25, camera da letto singola di mq circa 11,84, bagno di mq circa 6,48, wc di servizio mq 5,40, n 3 disimpegni di mq 10,59. E' presente un porticato lato sud e est di mq 45. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in gres porcellanato, nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno. Portone d'ingresso il legno massiccio. L'abitazione è dotata di impianto di gas con bombolotto esterno con contatore posto sul cortile a nord .L'Unità immobiliare è dotata anche di stufa a Pellet per il riscaldamento di tutta l'abitazione. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, avente il contatore nel vano scale del piano terra posto a destra dell'ingresso, dove vi si accede all'abitazione del piano primo. Impianto di acqua potabile di acquedotto comunale del Tennacola spa con contatore posto in un pozzetto in cemento interrato sul lato sud-est del cortile del fabbricato principale. E' esistente l'impianto televisivo. Per quanto riguarda l'impianto fognario, questo non è allacciato alla pubblica fognatura. Lo scarico delle acque reflue domestiche avvengono tramite colonne di scarico verticali in pvc passanti internamente che esternamente al fabbricato, fino ad arrivare nei singoli pozzetti di calata per poi immettersi in una fossa unica esistente posta ad ovest del fabbricato, dove i fanghi vanno smaltiti periodicamente mediante spurgo con autobotte, mentre le acque chiarificate vanno a percolazione sul terreno e/o raggiungono il fosso a fondo valle, sempre se le acque sono collegate da tubazione interrata.L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di ml 3,10. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 10**; Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PT, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 249,45, via S.S. Crocifisso n 21.

-trattasi di un **GARAGE/RIMESSA** ubicato al piano primo sottostrada a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso (S.P. Maceratese) e attraversando la corte comune (sub 2) della superficie commerciale di mq 40,50 (reale mq 81,00) per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada del fabbricato principale lato sud-ovest-nord alla quale vi si accede da una serranda metallica avvolgibile esterna lato nord, e da una apertura con serramento metallico pedonale sul fronte sud dell'edificio residenziale. L'unità immobiliare è dotata di rifiniture interne avente un'altezza di ml 3,40. Il locale è dotato dell'impianto elettrico, che risulta allacciato all'impianto dell'appartamento del piano terra. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 5** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PS1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 70, rendita € 34,34, via S.S. Crocifisso n 21.

-trattasi di un **DEPOSITO/LEGNAIA** ubicata al piano primo sottostrada a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso (S.P. Maceratese) e attraversando la corte comune (sub 2) della superficie commerciale di mq 4,00 (reale mq 20,00) per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada in aderenza al



fabbricato principale lato sud. L'accesso alla legnaia avviene dalla corte comune tramite un'apertura posta sul lato ovest. Il manufatto è stato realizzato in struttura in c.a. e non presenta nessun impianto di sorta. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 6** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PS1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 15, rendita € 25,56, via S.S. Crocifisso n 21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-PS1, ha un'altezza interna di 3,10 ML. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 276 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 249,45 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione catastale DOCFA del 29/02/2024 n AP0012853/2024
- foglio 4 particella 276 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 70 mq, rendita 34,34 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
variazione catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024
- foglio 4 particella 276 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 25,56 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.636,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.636,87
Data della valutazione:	29/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, con scadenza il 08/12/2025 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4800,00.

Il contratto di locazione di cui sopra è stato stipulato in data successiva al pignoramento e mai registrato, pertanto non opponibile alla presente procedura esecutiva.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/07/2009 a firma di NOTAIO Sergio Sanangelantoni ai nn. REP.17825/7417 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a FERMO ai nn. RP1307 RG5917, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 270.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4) NCT F.4 P.271 E 272

ipoteca **legale**, stipulata il 18/02/2015 a firma di EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. REP. 508/815 di repertorio, iscritta il 20/02/2015 a FERMO ai nn. RP145 RG1188, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART.77 DEL DPR N 602 DEL 1973).

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2017 a firma di TRIBUNALE ai nn. REP. 1673/2017 di repertorio, trascritta il 11/09/2017 a FERMO ai nn. RP5050 RG7003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4)- NCT F.4 P.271 E 272

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 18/05/2011 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP. 938/11 di repertorio, trascritta il 18/05/2011 a FERMO ai nn. RP2383 RG4006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4) NCT F.4 P.271 E 272.

Annotazione n 217 del 03/03/2020 (CANCELLAZIONE)

atto di citazione, stipulata il 17/07/2015 a firma di TRIBUNALE ai nn. REP. 3183 di repertorio,



trascritta il 06/10/2015 a PROCURA DELLA REPUBBLICA ai nn. RP4657 RG6511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART.321 C.P.P.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4)

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Notaio G. Petrella del 10/12/1972 , con atto stipulato il 10/12/1972 a firma di Notaio G.Petrella ai nn. rep.254/72 di repertorio, trascritto il 19/12/1972 a Fermo ai nn. 4982/6855.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4) NCT F.4 P.271 E 272.

Con atto di Compravendita Notaio G. Petrella del 10/12/1972 da [REDACTED] A [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **prot. 650/1968 del 27/04/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire un fabbricato residenziale in Contrada S.S. Crocifisso, rilasciata il 27/04/1968.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE - F. 4 P. 276

CONCESSIONE EDILIZIA N. **prot. 1730/1991 prat.1562 del 03/07/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di Intonaco esterno - Riparazione del manto di copertura e realizzazione di finiture interne senza modifiche Strutturali, rilasciata il 03/07/1991.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276

CONCESSIONE EDILIZIA N. **prot. 981/92 pratica 394 del 14/05/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di Tettoia - parziale cambio di destinazione d'uso PT - realizzazione di recinzione su tutti i lati - demolizione del vecchio edificio colonico esistente.,



rilasciata il 14/05/1992.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B" - ZONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 44 N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCT F.4 P.271 E 272

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche Interne dell'Abitazione con diversa distribuzione dei locali (ex sub 4 porzione) ora sub 10 PT FR Garages PS1 con modifiche interne (ex sub 3 porzione)ora sub 5 (normativa di riferimento: art. 6 bis DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria (art. 6bis c5) sub 3 e 4 (porzione) + Costi di Regolarizzazione: €3.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a ex sub 3 e 4 (porzioni)ora sub 10 e sub 5

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di LEGNAIA/DEPOSITO PS1 in aderenza a sud del fabbricato principale (ex sub 3 porzione) ora sub 6 (normativa di riferimento: art. 36 DPR 380/01(accertamento di conformità))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: P.D.C. In Sanatoria DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione + Costi di regolarizzazione: €2.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a ex sub 3 Porzione- ora sub 6



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA D'ETE S.S. CROCIFISSO 21, FRAZIONE CAPOLUOGO,
QUARTIERE CONTRADA S.S. CROCIFISSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA D'ETE S.S. CROCIFISSO 21, frazione CAPOLUOGO, quartiere CONTRADA S.S. CROCIFISSO, della superficie commerciale di **171,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- trattasi di un **APPARTAMENTO** di tipo civile ubicato al piano terra a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso n 21 (S.P. Maceratese) della superficie commerciale di mq 117,32 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'Unità Immobiliare è composta da: cucina, di mq 16,72, sala-tinello-soggiorno di mq circa 21,08, due camere da letto matr. di mq 15,96 e mq 14,25, camera da letto singola di mq circa 11,84, bagno di mq circa 6,48, wc di servizio mq 5,40, n 3 disimpegni di mq 10,59. E' presente un porticato lato sud e est di mq 45. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in gres porcellanato, nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno. Portone d'ingresso il legno massiccio. L'abitazione è dotata di impianto di gas con bombolotto esterno con contatore posto sul cortile a nord .L'Unità immobiliare è dotata anche di stufa a Pellet per il riscaldamento di tutta l'abitazione. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, avente il contatore nel vano scale del piano terra posto a destra dell'ingresso, dove vi si accede all'abitazione del piano primo. Impianto di acqua potabile di acquedotto comunale del Tennacola spa con contatore posto in un pozzetto in cemento interrato sul lato sud-est del cortile del fabbricato principale. E' esistente l'impianto televisivo. Per quanto riguarda l'impianto fognario, questo non è allacciato alla pubblica fognatura. Lo scarico delle acque reflue domestiche avvengono tramite colonne di scarico verticali in pvc passanti internamente che esternamente al fabbricato, fino ad arrivare nei singoli pozzetti di calata per poi immergersi in una fossa unica esistente posta ad ovest del fabbricato, dove i fanghi vanno smaltiti periodicamente mediante spurgo con autobotte, mentre le acque chiarificate vanno a percolazione sul terreno e/o raggiungono il fosso a fondo valle, sempre se le acque sono collegate da tubazione interrata.L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di ml 3,10. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 10**; Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PT,categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 249,45, via S.S. Crocifisso n 21.

-trattasi di un **GARAGE/RIMESSA** ubicato al piano primo sottostrada a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso (S.P. Maceratese) e attraversando la corte comune (sub 2) della superficie commerciale di mq 40,50 (reale mq 81,00) per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada del fabbricato principale lato sud-ovest-nord alla quale vi si accede da una serranda metallica avvolgibile esterna lato nord, e da una apertura con serramento metallico pedonale sul fronte sud dell'edificio residenziale. L'unità immobiliare è dotata di rifiniture interne avente un'altezza di ml 3,40. Il locale è dotato dell'impianto elettrico, che risulta allacciato all'impianto dell'appartamento del piano terra. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 5** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PS1,categoria C/6, classe 1, consistenza mq 70, rendita € 34,34, via S.S. Crocifisso n 21.



-trattasi di un **DEPOSITO/LEGNAIA** ubicata al piano primo sottostrada a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso (S.P. Maceratese) e attraversando la corte comune (sub 2) della superficie commerciale di mq 4,00 (reale mq 20,00) per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada in aderenza al fabbricato principale lato sud. L'accesso alla legnaia avviene dalla corte comune tramite un'apertura posta sul lato ovest. Il manufatto è stato realizzato in struttura in c.a. e non presenta nessun impianto di sorta. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 6** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PS1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 15, rendita € 25,56, via S.S. Crocifisso n 21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-PS1, ha un'altezza interna di 3,10 ML. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 276 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 249,45 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione catastale DOCFA del 29/02/2024 n AP0012853/2024
- foglio 4 particella 276 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 70 mq, rendita 34,34 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
variazione catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024
- foglio 4 particella 276 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 25,56 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2009.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





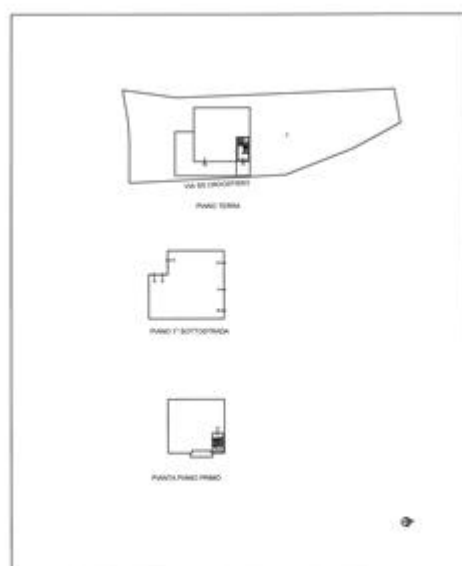
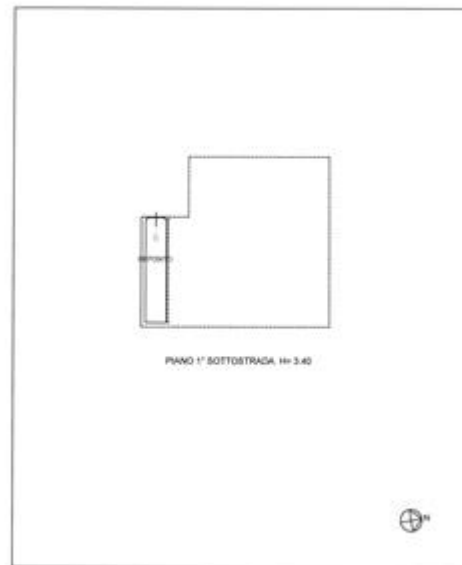
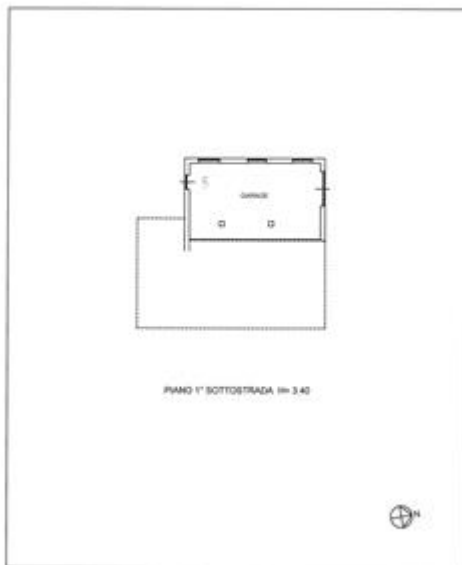
CONSISTENZA:

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 TERRA(sub 10)	PIANO	117,32	x	100 %	=	117,32
PORTICATO 10)	PIANO TERRA(sub	45,00	x	22,5 %	=	10,13
GARAGE/RIMESSA 5)	PIANO S1(sub	81,00	x	50 %	=	40,50
LEGNAIA/DEPOSITO S1(sub 6)	PIANO	20,00	x	20 %	=	4,00
Totale:		263,32				171,95





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO TERRA E ACCESSORI

Indirizzo: VIA S.S. CROCIFISSO N 21 A FRANCAVILLA D'ETE (FM)

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.236,00 pari a 658,35 Euro/mq

Valore Ctu: 113.236,00 pari a: 658,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 1° SEMESTRE 2023 - ZONA centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI DEL COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE (FM) - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE

COMMERCIALE DI MERCATO= € 113.000,00 (centotredicimilaeuro/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,77 - VALORE DI MERCATO = € 855,00 X 0,77= € 658,35/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI

DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 658,35X MQ 171,94 = € 113.196,70 (centotredicimilacentonovantasei/70).

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,00 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=1,00 stima in funzioni allo stato

di conservazione interno - K4=0,90 stima in funzione al piano dell'unità principale - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,00 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00

stima in funzione ai prospetti - K8=1,00 stima in funzione alla vista -K9=1,00 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11= 0,85 stato locativo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	171,94	x	658,35	=	113.196,70
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 113.196,70
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 113.196,70
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE (FM) RIFERITE AL 1° SEMESTRE 2023 ZONA CENTRALE/CAPOLUOGO E DINTORNI - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI



DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 113.000,00(centotredicimilaeuro/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,77 VALORE DI MERCATO = € 855,00 X 0,77= € 658,35/MQ.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FRANCAVILLA D'ETE, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	171,94	0,00	113.196,70	113.196,70
				113.196,70 €	113.196,70 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 5.659,84**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.900,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.636,87**

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: **€. 101.636,87**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FRANCAVILLA D'ETE S.S. CROCIFISSO 21, frazione CAPOLUOGO, quartiere CONTRADA S.S. CROCIFISSO, della superficie commerciale di **169,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- trattasi di un **APPARTAMENTO** di tipo civile ubicato al piano Primo a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso n 21 (S.P. Maceratese) della superficie commerciale di mq 128,06 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'Unità Immobiliare è composta da: scala di accesso dal piano terra al piano primo di mq 10,00, cucina-tinello di mq 14,50, soggiorno di mq circa 29,93, due camere da letto di mq 12,71 e mq 9,72, camera da letto matrimoniale di mq circa 14,00, bagno di mq circa 7,80, wc di servizio mq 2,72, n 1 disimpegno di mq 5,60, n 2 ripostigli di mq 3,60 e mq 2,48. E' presente un terrazzo lato est di mq 5,00. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in gres porcellanato, nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno. Portone d'ingresso il legno massiccio. L'Unità immobiliare è dotata di stufa a legna per il riscaldamento di tutta l'abitazione. L'unità immobiliare non è fornita di impianto di gas-metano. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica avente il contatore nel vano scale esclusivo del piano terra posto a destra dell'ingresso dove vi si accede al piano primo. Il piano cottura della cucina è asservito da induzione elettrico. E' esistente l'impianto televisivo. L'impianto di acqua potabile di acquedotto comunale gestore il Tennacola Spa con contatore posto in un pozzetto in cemento interrato sul lato sud-est del cortile del fabbricato principale. Per quanto riguarda l'impianto fognario, questo non è allacciato alla pubblica fognatura. Lo scarico delle acque reflue domestiche avvengono tramite colonne di scarico verticali in pvc passanti internamente che esternamente al fabbricato, fino ad arrivare nei singoli pozzetti di calata per poi immettersi in una fossa unica esistente posta ad ovest del fabbricato, dove i fanghi vanno smaltiti periodicamente mediante spurgo con autobotte, mentre le acque chiarificate vanno a percolazione sul terreno e/o raggiungono il fosso a fondo valle, sempre se le acque sono collegate da tubazione interrata impianto fognario. L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna media di ml 3,05. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 11** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PT-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5vani, rendita € 231,63, via S.S. Crocifisso n 21.

-trattasi di un **GARAGE/RIMESSA** ubicato al piano primo sottostrada a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso (S.P. Maceratese) e attraversando la corte comune (sub 2) della superficie commerciale di mq 26,50 (reale mq 53) per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada del fabbricato principale lato nord distinto in un ampio locale con servizi igienici ai quali vi si accede da una serranda metallica avvolgibile esterna lato nord. L'unità immobiliare è dotata di rifiniture interne avente un'altezza di ml 3,40. Il locale è dotato dell'impianto elettrico che risulta allacciato all'impianto dell'appartamento del piano primo. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 7** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PS1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 43, rendita € 21,10, via S.S. Crocifisso n 21.

-trattasi di un **CANTINA/DEPOSITO** ubicato al piano primo sottostrada a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso (S.P. Maceratese) e attraversando la corte comune (sub 2) della superficie commerciale di mq 10,00 (reale mq 40,00) per la quota di 1/1 di piena proprietà



di [REDACTED] L'unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada del fabbricato principale lato nord distinto in un ampio locale al quale vi si accede da una serranda metallica avvolgibile esterna lato nord. L'unità immobiliare è dotata di rifiniture interne avente un'altezza di ml 3,40. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 8** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PS1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 28, rendita € 47,72, via S.S. Crocifisso n 21.

-trattasi di un **DEPOSITO/LEGNAIA** ubicata al piano primo sottostrada a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso (S.P. Maceratese) e attraversando la corte comune (sub 2) della superficie commerciale di mq 4,00 (reale mq 19,00) per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

L'unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada in aderenza al fabbricato principale lato sud. L'accesso alla legnaia avviene dalla corte comune tramite un'apertura posta sul lato ovest. Il locale al momento del sopralluogo non presentava nessun impianto di sorta. Il manufatto è stato realizzato in struttura in c.a. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 9** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PS1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 14, rendita € 23,86, via S.S. Crocifisso n 21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.1-PS1, ha un'altezza interna di media ml 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 276 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 231,63 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024
- foglio 4 particella 276 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 21,10 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione Catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024
- foglio 4 particella 276 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione Catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024
- foglio 4 particella 276 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione Catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,94 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.766,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 101.766,34



trova:

Data della valutazione:

29/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, con scadenza il 05/12/2026 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4800,00.

Il contratto di locazione di cui sopra è stato stipulato in data successiva al pignoramento e mai registrato, pertanto non opponibile alla presente procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/07/2009 a firma di NOTAIO Sergio Sanangelantoni ai nn. REP.17825/7417 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a FERMO ai nn. RP1307 RG5917, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 270.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4) NCT F.4 P.271 E 272

ipoteca **legale**, stipulata il 18/02/2015 a firma di EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. REP. 508/815 di repertorio, iscritta il 20/02/2015 a FERMO ai nn. RP145 RG1188, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART.77 DEL DPR N 602 DEL 1973).

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2017 a firma di TRIBUNALE ai nn. REP. 1673/2017 di repertorio,



trascritta il 11/09/2017 a FERMO ai nn. RP5050 RG7003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4) NCT F.4 P.271 E 272

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 17/07/2015 a firma di TRIBUNALE ai nn. REP. 3183 di repertorio, trascritta il 06/10/2015 a PROCURA DELLA REPUBBLICA ai nn. RP4657 RG6511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART.321 C.P.P.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 SUB 3-4

atto di citazione, stipulata il 18/05/2011 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP. 938/11 di repertorio, trascritta il 18/05/2011 a FERMO ai nn. RP2383 RG4006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4) NCT F.4 P.271 E 272.

Annotazione n 217 del 03/03/2020 (CANCELLAZIONE)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Notaio G. Petrella del 10/12/1972 , con atto stipulato il 10/12/1972 a firma di Notaio G.Petrella ai nn. rep.254/72 di repertorio, trascritto il 19/12/1972 a Fermo ai nn. 4982/6855.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 (ex SUB 3-4) NCT F.4 P.271 E 272.

Con atto di Compravendita Notaio G. Petrella del 10/12/1972 da [REDACTED] A [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **prot. 650/1968 del 27/04/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire un fabbricato residenziale in Contrada S.S. Crocifisso, rilasciata il 27/04/1968.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE - F. 4 P. 276

CONCESSIONE EDILIZIA N. **prot. 1730/1991 prat.1562 del 03/07/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di Intonaco esterno - Riparazione del manto di copertura e realizzazione di finiture interne senza modifiche Strutturali, rilasciata il 03/07/1991.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276

CONCESSIONE EDILIZIA N. **prot. 981/92 pratica 394 del 14/05/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di Tettoia - parziale cambio di destinazione d'uso PT - realizzazione di recinzione su tutti i lati - demolizione del vecchio edificio colonico esistente., rilasciata il 14/05/1992.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B" - ZONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 44 N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCT F.4 P.271 E 272

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche Interne dell'Abitazione con diversa distribuzione dei locali (sub 4 porzione) ora sub 11 P1 FR Garages PS1 con modifiche interne (sub 3 porzione) ora sub 7 e sub 8 (normativa di riferimento: art. 6 bis DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria (art. 6bis c5) sub 3 e 4 (porzione) + Costi di Regolarizzazione: €3.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a sub 3 e 4 (porzioni) ora sub 11-7-8

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di LEGNAIA/DEPOSITO PS1 in aderenza a sud del fabbricato principale (sub 3 porzione) ora sub 9 (normativa di riferimento: art. 36 DPR 380/01 (accertamento di conformità))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: P.D.C. In Sanatoria DPR 380/01

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



Costi di regolarizzazione:

- Oblazione + Costi di regolarizzazione: €2.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a sub 3 Porzione, ora sub 9



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA D'ETE S.S. CROCIFISSO 21, FRAZIONE CAPOLUOGO,
QUARTIERE CONTRADA S.S. CROCIFISSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA D'ETE S.S. CROCIFISSO 21, frazione CAPOLUOGO, quartiere CONTRADA S.S. CROCIFISSO, della superficie commerciale di **169,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- trattasi di un **APPARTAMENTO** di tipo civile ubicato al piano Primo a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso n 21 (S.P. Maceratese) della superficie commerciale di mq 128,06 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'Unità Immobiliare è composta da: scala di accesso dal piano terra al piano primo di mq 10,00, cucina-tinello di mq 14,50, soggiorno di mq circa 29,93, due camere da letto di mq 12,71 e mq 9,72, camera da letto matrimoniale di mq circa 14,00, bagno di mq circa 7,80, wc di servizio mq 2,72, n 1 disimpegno di mq 5,60, n 2 ripostigli di mq 3,60 e mq 2,48. E' presente un terrazzo lato est di mq 5,00. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in gres porcellanato, nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno. Portone d'ingresso il legno massiccio. L'Unità immobiliare è dotata di stufa a legna per il riscaldamento di tutta l'abitazione. L'unità immobiliare non è fornita di impianto di gas-metano. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica avente il contatore nel vano scale esclusivo del piano terra posto a destra dell'ingresso dove vi si accede al piano primo. Il piano cottura della cucina è asservito da induzione elettrico. E' esistente l'impianto televisivo. L'impianto di acqua potabile di acquedotto comunale gestore il Tennacola Spa con contatore posto in un pozzetto in



cemento interrato sul lato sud-est del cortile del fabbricato principale. Per quanto riguarda l'impianto fognario, questo non è allacciato alla pubblica fognatura. Lo scarico delle acque reflue domestiche avvengono tramite colonne di scarico verticali in pvc passanti internamente che esternamente al fabbricato, fino ad arrivare nei singoli pozzetti di calata per poi immettersi in una fossa unica esistente posta ad ovest del fabbricato, dove i fanghi vanno smaltiti periodicamente mediante spurgo con autobotte, mentre le acque chiarificate vanno a percolazione sul terreno e/o raggiungono il fosso a fondo valle, sempre se le acque sono collegate da tubazione interrata impianto fognario. L'unità Immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna media di ml 3,05. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 11** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PT-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5vani, rendita € 231,63, via S.S. Crocifisso n 21.

-trattasi di un **GARAGE/RIMESSA** ubicato al piano primo sottostrada a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso (S.P. Maceratese) e attraversando la corte comune (sub 2) della superficie commerciale di mq 26,50 (reale mq 53) per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada del fabbricato principale lato nord distinto in un ampio locale con servizi igienici ai quali vi si accede da una serranda metallica avvolgibile esterna lato nord. L'unità immobiliare è dotata di rifiniture interne avente un'altezza di ml 3,40. Il locale è dotato dell'impianto elettrico che risulta allacciato all'impianto dell'appartamento del piano primo. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 7** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PS1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 43, rendita € 21,10, via S.S. Crocifisso n 21.

-trattasi di un **CANTINA/DEPOSITO** ubicato al piano primo sottostrada a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso (S.P. Maceratese) e attraversando la corte comune (sub 2) della superficie commerciale di mq 10,00 (reale mq 40,00) per la quota di 1/1 di piena proprietà di SLPENDIANI GIUSEPPE. L'unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada del fabbricato principale lato nord distinto in un ampio locale al quale vi si accede da una serranda metallica avvolgibile esterna lato nord. L'unità immobiliare è dotata di rifiniture interne avente un'altezza di ml 3,40. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 8** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PS1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 28, rendita € 47,72, via S.S. Crocifisso n 21.

-trattasi di un **DEPOSITO/LEGNAIA** ubicata al piano primo sottostrada a FRANCAVILLA D'ETE (FM) con accesso da via S.S. Crocifisso (S.P. Maceratese) e attraversando la corte comune (sub 2) della superficie commerciale di mq 4,00 (reale mq 19,00) per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. L'unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada in aderenza al fabbricato principale lato sud. L'accesso alla legnaia avviene dalla corte comune tramite un'apertura posta sul lato ovest. Il locale al momento del sopralluogo non presentava nessun impianto di sorta. Il manufatto è stato realizzato in struttura in c.a. Identificazione catastale: **foglio 4 particella 276 sub. 9** Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, PS1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 14, rendita € 23,86, via S.S. Crocifisso n 21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.1-PS1, ha un'altezza interna di media ml 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 276 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 231,63 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024
- foglio 4 particella 276 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 21,10 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione Catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024
- foglio 4 particella 276 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

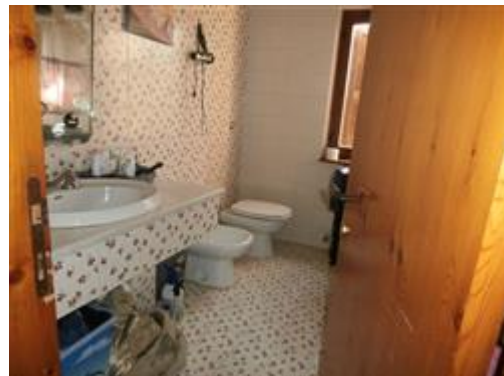


Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione Catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024

- foglio 4 particella 276 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: VIA S.S. CROCIFISSO N 21, piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), proprietà Trapè Dario per due lati, salvo altri.
Variazione Catastale DOCFA del 29/02/2024 N AP0012853/2024

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





CONSISTENZA:

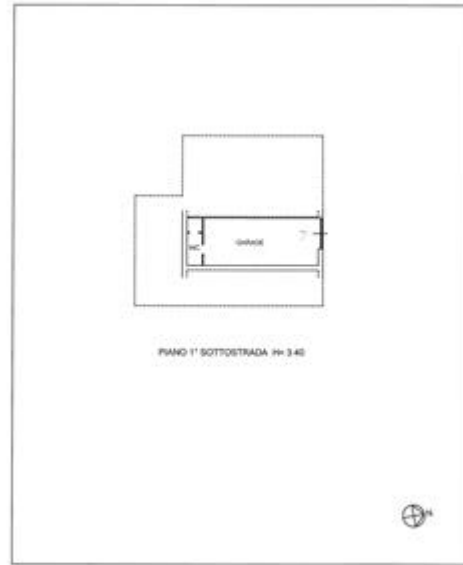
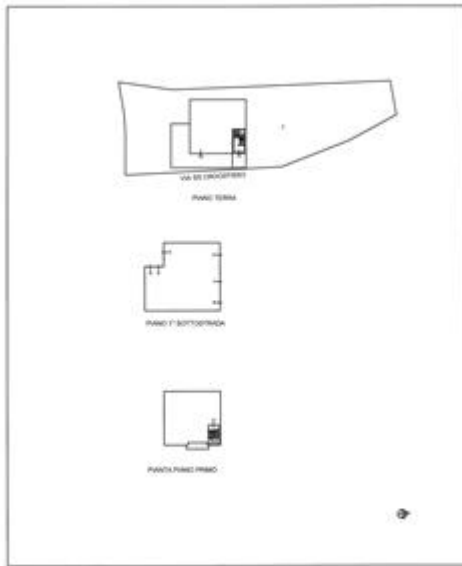
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

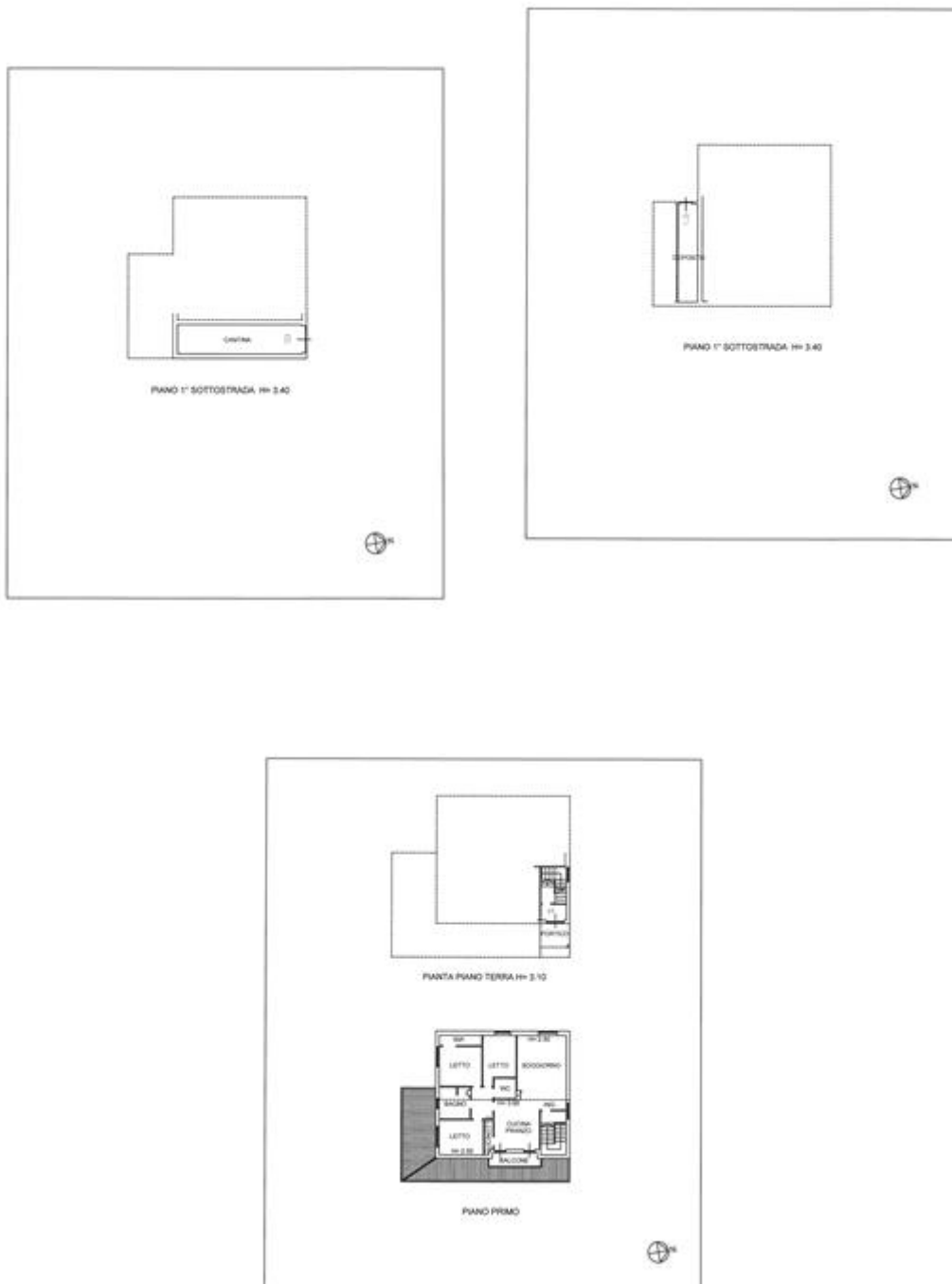
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PRIMO(sub 11)	PIANO	128,06	x	100 %	=	128,06
TERRAZZO PIANO PRIMO(sub 11)		5,00	x	25 %	=	1,25
GARAGE/RIMESSA PIANO S1(sub 7)		53,00	x	50 %	=	26,50



DEPOSITO/LEGNAIA S1(sub 9)	PIANO	19,00	x	20 %	=	3,80
DEPOSITO/CANTINA S1(sub 8)	PIANO	40,00	x	23 %	=	9,20
PORTICATO 11)	PIANO TERRA(sub	5,00	x	22,5 %	=	1,13
Totale:		250,06				169,94





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO PRIMO E ACCESORI

Indirizzo: VIA S.S. CROCIFISSO N 21 A FRANCAVILLA D'ETE (FM)

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.333,00 pari a 666,66 Euro/mq

Valore Ctu: 113.333,00 pari a: 666,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 1° SEMESTRE 2023 - ZONA centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI DEL COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE (FM) - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE

COMMERCIALE DI MERCATO= € 113.000,00 (centotredicimilaeuro/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,78 - VALORE DI MERCATO = € 855,00 X 0,78= € 666,90/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI

DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 666,90X MQ 169,94 = € 113.333,00 (centotredicimilatrecentotrentatre/00).

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,00 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=0,98 stima in funzioni allo stato

di conservazione interno - K4=0,95 stima in funzione al piano dell'unità principale - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=0,98 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00

stima in funzione ai prospetti - K8=1,00 stima in funzione alla vista -K9=1,00 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11= 0,85 stato locativo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	169,94	x	666,90	=	113.332,99
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.332,99**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.332,99**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE (FM) RIFERITE AL 1° SEMESTRE 2023 ZONA CENTRALE/CAPOLUOGO E DINTORNI - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI



DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 113.333,00 (centotredicimilatrecentotrentatre/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,78 VALORE DI MERCATO = € 855,00 X 0,78= € 666,90/MQ.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FRANCAVILLA D'ETE, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	169,94	0,00	113.332,99	113.332,99
				113.332,99 €	113.332,99 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 5.666,65**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.900,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.766,34**

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: **€. 101.766,34**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2017

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a FRANCAVILLA D'ETE CONTRADA S.S.CROCIFISSO, frazione CAPOLUOGO, quartiere CONTRADA S.S. CROCIFISSO, della superficie commerciale di **1.240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al momento del sopralluogo delle due particelle 271 e 272 risultavano essere in stato di parziale abbandono, non presentavano colture in atto, né essere nelle condizioni per eventuali semine. Soltanto una porzione di terreno a ridosso della S.P. Maceratese (via SS Crocifisso) ci sono in essere alcune piante di Olivo. La conformazione del terreno è in leggera pendenza e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione. L'appezzamento di terreno ha forma irregolare non presenta recinzioni di sorta né capisaldi di confine pertanto allo stato attuale risulta difficile individuare la linea di delimitazione tra la particella 271 e la particella 272. Non è stato possibile accertare se il frustolo di terreno presenta un sistema di irrigazione. Al momento del sopralluogo il terreno risultava essere in stato di semi-abbandono con folta vegetazione, non presentava colture in atto (a meno di presenza di alcune piante di Olivo), né essere nelle condizioni per eventuali semine. Non risultano costruzioni in essere.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 271 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 1070, reddito agrario 6,36 €, reddito dominicale 4,70 €, indirizzo catastale: S.S. CROCIFISSO (S.P. MACERATESE), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 4 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 170, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: S.S. CROCIFISSO (S.P. MACERATESE), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), stessa proprietà, salvo altri.

Presenta una forma IRREGOLARE il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.240,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.120,00
Data della valutazione:	29/02/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/07/2009 a firma di NOTAIO Sergio Sanangelantoni ai nn. REP.17825/7417 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a FERMO ai nn. RP1307 RG5917, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 270.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 SUB 3-4 NCT F.4 P.271 E 272

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2017 a firma di TRIBUNALE ai nn. REP. 1673/2017 di repertorio, trascritta il 11/09/2017 a FERMO ai nn. RP5050 RG7003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 SUB 3-4 NCT F.4 P.271 E 272

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 18/05/2011 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP. 938/11 di repertorio, trascritta il 18/05/2011 a FERMO ai nn. RP2383 RG4006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE - NCEU F.4 P.276 SUB 3-4 NCT F.4 P.271 E 272.

Annotazione n 217 del 03/03/2020 (CANCELLAZIONE)

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Notaio G.Petrella del 10/12/1972, con atto stipulato il 10/12/1972 a firma di Notaio G. Petrella ai nn. rep.254/72 di repertorio, trascritto il 19/12/1972 a Fermo ai nn. RG4982-RP6855.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FRANCAVILLA D'ETE (FM) NCT F.4 P. 271-272.

Con atto di Compravendita Notaio G. Petrella del 10/12/1972 da [REDACTED] A [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA "B". Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 44 N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al FOGLIO 4 PART. 271-272. Sulla particella 271 insiste una piccola porzione di fascia di rispetto stradale (art. 27-35 Nta)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN FRANCAVILLA D'ETE CONTRADA S.S.CROCIFISSO, FRAZIONE
CAPOLUOGO, QUARTIERE CONTRADA S.S. CROCIFISSO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FRANCAVILLA D'ETE CONTRADA S.S.CROCIFISSO, frazione CAPOLUOGO, quartiere CONTRADA S.S. CROCIFISSO, della superficie commerciale di **1.240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al momento del sopralluogo delle due particelle 271 e 272 risultavano essere in stato di parziale abbandono, non presentavano colture in atto, né essere nelle condizioni per eventuali semine. Soltanto una porzione di terreno a ridosso della S.P. Maceratese (via SS Crocifisso) ci sono in essere alcune piante di Olivo. La conformazione del terreno è in leggera pendenza e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione. L'appezzamento di terreno ha forma irregolare non presenta recinzioni di sorta ne capisaldi di confine pertanto allo stato attuale risulta difficile individuare la linea di delimitazione tra la particella 271 e la particella 272. Non è stato possibile accertare se il frustolo di terreno presenta un sistema di irrigazione. Al momento del sopralluogo il terreno risultava essere in stato di semi-abbandono con folta vegetazione, non presentava colture in atto (a meno di presenza di alcune piante di Olivo), né essere nelle condizioni per eventuali semine. Non risultano costruzioni in essere.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 271 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 1070, reddito agrario 6,36 €, reddito dominicale 4,70 €, indirizzo catastale: S.S. CROCIFISSO (S.P. MACERATESE), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), stessa proprietà, salvo altri.
- foglio 4 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 170, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: S.S. CROCIFISSO (S.P. MACERATESE), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via S.S. Crocifisso (SP Maceratese), stessa proprietà, salvo altri.

Presenta una forma IRREGOLAREIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La norma (legge 248/2006 art.36 comma 2) stabilisce che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Nella determinazione del valore venale in comune commercio dell'area, il sottoscritto ha fatto riferimento alla zonizzazione del P.R.G. e all'art. 44 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico. Tale strumento urbanistico ha diretta rilevanza sul valore del fondo in oggetto, il valore di un'area edificabile non è direttamente legato all'utilizzo edificatorio, ma trae il proprio valore dalla connotazione giuridica. Il valore di un'area edificabile, come di ogni altro bene immobile, dipende dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le prime dipendono dai vincoli urbanistici e dalla conformazione e natura del terreno, le seconde dipendono essenzialmente dalla sua posizione. A titolo esemplificativo si elencano alcuni aspetti essenziali per l'inquadramento corretto della valutazione estimativa: ubicazione, cubatura edificabile, dimensione, forma, coerenze, pendenza, esposizione, vista, natura del terreno, servitù, vincoli. Nella valutazione dell'area edificabile va inoltre considerato l'incremento di valore proprio della cubatura ammissibile e della destinazione d'uso dell'area, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica. La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato del bene in questione è quella diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo. Facendo un'analisi di mercato, tra le susedite condizioni quello che scarseggia ad oggi è "la dinamicità del mercato immobiliare". Le quotazioni possono essere rilevate dalla tabella adottata dal comune di Francavilla D'Ete ai fini I.M.U., ove sono riportate anche le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, e dalle informazioni delle Agenzie Immobiliari di Settore. Per questo motivo, sono doverose alcune precisazioni, in quanto la crisi ha influito negativamente sull'andamento dei prezzi di mercato e il numero di compravendite si è ridotto; tale carenza ha comportato che le poche occasioni sono comunque raccolte da chi ha ancora capacità d'investimento e per questo motivo l'andamento del mercato immobiliare ha risentito di detta crisi. Tutto ciò premesso, si ritiene congruo, come probabile valore di mercato, il valore venale lordo pari ad €/mq 38,00.

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
TERRENO EDIFICABILE	1.240,00	x	100 %	=	1.240,00
Totale:	1.240,00				1.240,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Descrizione: FRUSTOLO DI TERRENO EDIFICABILE

Indirizzo: VIA S.S. CROCIFISSO

Superfici principali e secondarie: 1240

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.120,00 pari a 38,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.000,00 pari a: 37,90 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso le Agenzie di operatori settoriali, Agenzia delle Entrate, e Agenzia del Comune di Francavilla D'Ete, lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva, si ritiene congruo, come più probabile valore di mercato, il valore venale lordo pari ad euro/mq 38,00 dal quale scaturisce il prezzo come segue: $38,00 \text{ €/mq} \times 1240 \text{ mq} = \text{€ } 47120,00$ diconsi (quarantasettemilacentventi/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 1.240,00 x 38,00 = **47.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FRANCAVILLA D'ETE, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.240,00	0,00	47.120,00	47.120,00
				47.120,00 €	47.120,00 €

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: **€. 47.120,00**

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: **€. 47.120,00**

data 29/02/2024

il tecnico incaricato
Massimo Rocchi

