



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

208/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BUSINESS PARTNER ITALIA S.C.P.A. (MANDATARIA DI B.N.L. S.P.A.), B2 KAPITAL S.R.L.
(MANDATARIA DI B2 KAPITAL INVESTMENT S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Cecchini Giorgia - Dott.ssa Perrone Domizia

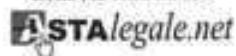
CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2023

creato con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MASSIMILIANO ROCCHI

CF: BCCMSMT2M28Q9209

con studio in ALZIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 0734937185

email: m.rocchi@alice.it

PEC: massimiliano.rocchi@gcopce.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

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

A appartamento a GROTAMMARE Via Giovanni Pascoli 98, della superficie commerciale di **62,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con corte esterna esclusiva posto a sud-est del Piano Terra (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso da ingresso comune. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in pvc. La corte esterna è delimitata con muri in altezza e balaustra e completamente pavimentata. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra; ha un'altezza interna di 2.70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 322 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 98, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord ingresso e scala condominiale (sub 16) Ovest appartamento stessa proprietà (sub 89) Sud-est spazio comune (sub 7)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.314,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/12/2016, con scadenza il 31/12/2020, registrato il 22/12/2016 a Agenzia Entrate ai nn. TQP16T002943000TK (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000,00 annuo.

Il contratto di locazione è stato rinnovato successivamente dal Curatore Fallimentare con clausola (da vedere in allegato)

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: Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 312,99
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 987,86
Millesimi condominiali:	29,09 prop- 47,03
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese- 23,52 scale asc. - 33,76 lastri - 23,52 scal- 24,09 pens. -47,030 autoclave- 47,030 imp. elet.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.
Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Variante al P.C. 27/2007 N. 153/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/05/2007 con il n. 153 di protocollo

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 98

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 98, della superficie commerciale di **62,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con corte esterna esclusiva posto a sud-est del Piano Terra (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso da ingresso comune. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in pvc. La corte esterna è delimitata con muri in altezza e balaustra e completamente pavimentata. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 322 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 98, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord ingresso e scala condominiale (sub 16) Ovest appartamento stessa proprietà (sub 89) Sud-est spazio comune (sub 7)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI
asilo nido



centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 3 km casello più vicino a Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 10 min. staz. Grottammare S. Benedetto del Tronto	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

Gli impianti esistenti ed allacciati sono : idrico-termico e elettrico

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gress	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> finestre realizzato in blindato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> persiane realizzati in pvc	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in gress ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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	55,20	x	100 %	=	55,20
corte	76,70	x	10 %	=	7,67
Totale:	131,90				62,87

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $62,87 \times 2.200,00 = 138.314,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 138.314,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 138.314,00**

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 Grottammare, agenzie: portale agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	62,87	0,00	138.314,00	138.314,00
				138.314,00 €	138.314,00 €

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: **€. 138.314,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 1.383,14**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 987,86**

Riduzione per arrotondamento: **€. 943,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 94-2/b, della superficie commerciale di **54,48 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con corte esterna esclusiva posto a sud-ovst del Piano Terra (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso esclusivo su corte. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in pvc. La corte esterna è delimitata con muri in altezza e balaustra e completamente pavimentata. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli 98, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord appartamento stessa proprietà (sub 88) Sud-ovest spazio comune (sub. 17-7) Est appartamento stessa proprietà (sub 90)
il numero civico sul posto è 94- 2/b

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,48 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.864,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, con scadenza il 31/12/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00 annuo. Con comunicazione dal curatore l'inquilino al momento della vendita forzata l'immobile deve essere liberato

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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 281,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.031,60
Millesimi condominiali:	20,94 prop- 40,88
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese prop- 20,44
	scale asc- 29,35
	lastric- 20,20,94
	fond ris- 20,44
	pulizia scale- 1
	spese amm - 20,94
	pens- 40,88 autocl-

40,88 imp eletr

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Variante al P.C. 27/2007 N. 153/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/05/2007 con il n. 153 di protocollo

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 94-2/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 94-2/b, della superficie commerciale di **54,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con corte esterna esclusiva posto a sud-ovst del Piano Terra (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso esclusivo su corte. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in pvc. La corte esterna è delimitata con muri in altezza e balaustra e completamente pavimentata. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli 98, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord appartamento stessa proprietà (sub 88) Sud- ovest spazio comune (sub. 17-7) Est appartamento stessa proprietà (sub 90)
- il numero civico sul posto è 94-2/b

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

parco giochi	★★★★★★★★★★
piscina	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
spazi verde	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★
teatro	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante a 10 min staz. Grottammare e S.B. del Tronto	★★★★★★★★★★
autostrada distante a 5 min casello a Grottammare	★★★★★★★★★★
autobus:	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★★★★★★★★★★
esposizione:	ottima	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	ottima	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	ottima	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	ottima	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	ottimo	★★★★★★★★★★
servizi:	ottima	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

Gli impianti esistenti ed allacciati sono : idrico-termico e elettrico

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : cancello che va su corte esclusiva realizzato in metallo con apertura elettrica e manuale	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gress	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gress	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : esterne di accesso con rivestimento in marmo	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : blindato	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in pvc	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆

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	44,40	x	100 %	=	44,40
Corte esterna esclusiva	100,84	x	10 %	=	10,08
Totale:	145,24				54,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari portali infomatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,48 x 2.200,00 = 119.864,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 119.864,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 119.864,80

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 Grottammare, agenzie: Portale telematico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	54,48	0,00	119.864,80	119.864,80
				119.864,80 €	119.864,80 €

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: €. 119.864,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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: **€. 1.198,65**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.031,60**

Riduzione per arrotondamento: **€. 634,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 117.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

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

A appartamento a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 98, della superficie commerciale di 51,13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con corte esterna esclusiva posto al Piano Terra (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso su ingresso comune. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in pvc. La corte esterna è delimitata con muri in altezza e balaustra e completamente pavimentata. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n. 98, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord appartamento stessa proprietà (sub 87) Sud appartamento stessa proprietà (sub 89) Est ingresso e scala condominiale (sub 16) Ovest spazio comune (sub 17)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,13 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.475,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile oggetto è stato oggetto di locazione attualmente libero. Le utenze sono state tutte staccate. internamente è in dicreto stato e presente mobilia.

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 privi. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 227,49
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 873,10
Millesimi condominiali:	15,44 prop- 30,15
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali; si allega regolamento e tabelle	spese prop- 15,08 scale asc-21,65 lastric- 15,44 fond ris- 15,08 pulizia scale- 1 spese amm - 15,44 pens-30,15 autoel- 30,15 imp eletr

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da ~~REDACTED~~

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Variante al P.C. 27/2007 N. 153/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/05/2007 con il n. 153 di protocollo

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 98

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTAMMARE Via Giovanni Pascoli 98, della superficie commerciale di **51,13 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento con corte esterna esclusiva posto al Piano Terra (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grotammare lungo la S.S. 16, con accesso su ingresso comune. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in pvc. La corte esterna è delimitata con muri in altezza e balaustra e completamente pavimentata. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n. 98, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Nord appartamento stessa proprietà (sub 87) Sud appartamento stessa proprietà (sub 89) Est ingresso e scala condominiale (sub 16) Ovest spazio comune (sub 17)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
centro commerciale	★★★★★★★★★★
teatro	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante casello a 5 min a Grottamare	★★★★★★★★★★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottamare e S.B. del Tronto	★★★★★★★★★★
autobus	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

Gli impianti esistenti ed allacciati sono : idrico-termico e elettrico che attualmente sono inattivi.

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	47,40	x	100 %	=	47,40
Corte esterna	37,25	x	10 %	=	3,73
Totale:	84,65				51,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,13 x 2.200,00 = 112.475,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 112.475,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 112.475,00

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	51,13	0,00	112.475,00	112.475,00
				112.475,00 €	112.475,00 €

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: €. 112.475,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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:	€. 1.124,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 873,10
Riduzione per arrotondamento:	€. 477,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTTAMMARE via Pascoli 94, della superficie commerciale di **47,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con corte esterna esclusiva posto a nord-ovest del Piano Terra (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso esclusivo su corte. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in pvc. La corte esterna è delimitata con muri in altezza e balaustra e completamente pavimentata. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli 98, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord spazio comune (sub 7) sud appartamento stessa proprietà (sub 88) est appartamento altra proprietà (sub 91) ovest spazio comune (sub17) numero civico diverso da quello indicato in visura

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.598,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/06/2022 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00 € annui.

Contratto di locazione Naturalier reg. 3T-001244 rif. TQJ22T002344000XF, con scadenza al momento della vendita dell'immobile

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. di 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 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 219,72
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 918,19
Millesimi condominiali:	14,66 prop - 28,61
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese propr- 14,31 scale ascens - 20,54 lastr- 14,66 fond ris- 14,31 puliz scal-1 spese amm- 14,66 pens- 28,61 autocl-28,61 imp elet.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROTTAMMARE VIA PASCOLI 94

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE via Pascoli 94, della superficie commerciale di **47,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con corte esterna esclusiva posto a nord-ovest del Piano Terra (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso esclusivo su corte. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in pvc. La corte esterna è delimitata con muri in altezza e balaustra e completamente pavimentata. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli 98, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord spazio comune (sub 7) sud appartamento stessa proprietà (sub 88) est appartamento altra proprietà (sub 91) ovest spazio comune (sub 17)
numero civico diverso da quello indicato in visura

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
spazi verde	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★
teatro	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	★★★★★★★★★★
ferrovia distante a 10 min Grottammare e S. Benedetto del Tronto	★★★★★★★★★★
autobus	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nell'ambito	★★★★★★★★★★
esposizione:	nell'ambito	★★★★★★★★★★
luminosità:	nell'ambito	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nell'ambito	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nell'ambito	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nell'ambito	★★★★★★★★★★
servizi:	nell'ambito	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

Gli impianti esistenti ed allacciati sono : idrico-termico e elettrico

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio	nell'ambito	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in pvc	nell'ambito	★★★★★★★★★★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	nell'ambito	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso</i> : blindato	nell'ambito	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in gress	nell'ambito	★★★★★★★★★★
<i>scale</i> : esterne di accesso su corte con rivestimento in marmo travertino	nell'ambito	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gress	nell'ambito	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gress	nell'ambito	★★★★★★★★★★

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	43,80	x	100 %	=	43,80
Corte esterna	32,90	x	10 %	=	3,29
Totale:	76,70				47,09

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,09 x 2.200,00 = **103.598,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 103.598,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 103.598,00

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	47,09	0,00	103.598,00	103.598,00
				103.598,00 €	103.598,00 €

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: **€. 103.598,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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: **€. 1.035,98**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 918,19**

Riduzione per arrotondamento: **€. 643,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 98, della superficie commerciale di 78,79 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a sud-ovest del Piano Primo (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso su scale e ingresso comune. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera, cameretta, disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in alluminio. Internamente ci sono piccole crepe superficiali su camera e sul rivestimento che non incidono sulla stabilità. La pavimentazione esterna della loggia è in gress. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli n. 98, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord appartamento altra proprietà (sub. 92) Est appartamento altra proprietà e scale comuni (sub. 94 e sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,79 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.277,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2018, con scadenza il 30/11/2022 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.280.
al momento del sopralluogo, l'immobile è ancora occupato con rinnovo transitorio (fino a vendita forzata dell'immobile).

Abbinato con l'appartamento c'è posto macchina sub. 62

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 urbanistica: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 343,87
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 882,39
Millesimi condominiali:	23,34 prop - 45,57
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tutte le tabelle	spese propr- 31,03 scale ascens - 32,72 lastr- 23,34fond ris- 31,03 puliz scal-1 spese amm- 23,34

pens-45,57 autocl-
45,57 imp elet.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Variante al P.C. 27/2007 N. 153/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/05/2007 con il n. 153 di protocollo

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 98

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 98, della superficie commerciale di **78,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a sud-ovest del Piano Primo (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso su scale e ingresso comune. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera, cameretta, disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in alluminio. Internamente ci sono piccole crepe superficiali su camera e sul rivestimento che non incidono sulla stabilità. La pavimentazione esterna della loggia è in gress. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli n. 98, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Cocenze: Nord appartamento altra proprietà (sub. 92) Est appartamento altra proprietà e scale comuni (sub. 94 e sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

biblioteca

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

centro sportivo

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

palestra

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

parco giochi	★★★★★★★★★★
piscina	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
spazi verde	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★
teatro	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante casello a 5 min Grottammare	★★★★★★★★★★
ferrovia distante a 10 mi stazione Grottammare e S. Benedetto del T.	★★★★★★★★★★
autobus	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

Gli impianti esistenti ed allacciati sono : idrico-termico e elettrico

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> persiane realizzati in alluminio	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gress	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in gress	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> blindato	★★★★★★★★★★

L'INSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	71,02	x	100 %	=	71,02
Loggia	22,20	x	35 %	=	7,77
Totale:	93,22				78,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,79 x 2.250,00 = **177.277,50**

RIPIEUGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 177.277,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 177.277,50**

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	78,79	0,00	177.277,50	177.277,50
				177.277,50 €	177.277,50 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.277,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1 %** 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: **€. 1.772,78**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 882,39**

Riduzione per arrotondamento: **€. 622,34**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTAMMARE Via Giovanni Pascoli 98, della superficie commerciale di 65,44 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al Piano Terzo (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso su scale e ingresso comune. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in alluminio. La pavimentazione esterna della loggia è in gress. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord-est appartamento di altra proprietà (sub 100) est scale comuni (sub 16) sud appartamento di altra proprietà (sub 101)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.500,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo scadenza non programmata, stipulato il 15/05/2022, con scadenza il 19/04/2023, registrato il 30/06/2022 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6.600,00 annui.

Il presente contratto di locazione ad uso transitorio è stato stipulato con durata Naturaliter con il quale il contratto decade con la vendita forzata dell'immobile

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 313,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 65,37
Millesimi condominiali:	20,19 prop - 39,43
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese propr- 39,31 scale ascens - 28,31 lastr- 20,19 fond ris- 34,31 puliz.scal-1 spese amm- 20,19 pens- 39,43 autoel-39,43

imp elet.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Variante al P.C. 27/2007 N. 153/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/05/2007 con il n. 153 di protocollo

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITA CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 98

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 98, della superficie commerciale di **65,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al Piano Terzo (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con accesso su scale e ingresso comune. Internamente è diviso in cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno, i pavimenti sono in gress, portone ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni sono in alluminio le persiane in alluminio. La pavimentazione esterna della loggia è in gress. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-est appartamento di altra proprietà (sub 100) est scale comuni (sub 16) sud appartamento di altra proprietà (sub 101)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

biblioteca

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

centro commerciale

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

centro sportivo

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

municipio

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

palestra

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

parco giochi

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

piscina	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
spazi verde	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★
teatro	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante casello a 5 min Grottammare	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 10 min stazione Grottammare e San Benedetto del T	★★★★★★★★★★
autobus	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

Gli impianti esistenti ed allacciati sono : idrico-termico e elettrico

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> persiane realizzati in alluminio	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gress	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in gress	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> blindato	★★★★★★★★★★

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	58,40	x	100 %	=	58,40
Loggia	20,10	x	35 %	=	7,04
Totale:	78,50				65,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,44 x 2.300,00 = **150.500,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 150.500,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 150.500,50

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	65,44	0,00	150.500,50	150.500,50
				150.500,50 €	150.500,50 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.500,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 1.505,01**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 65,37**

Riduzione per arrotondamento: **€. 930,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 148.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTAMMARE Via Giovanni Pascoli 98, della superficie commerciale di 158,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Quarto (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grotammare lungo la S.S. 16, con locale di pertinenza e lastrico solare al piano quinto con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente è allo stato semigrezzo con la predisposizione degli impianti, mentre della parte interessata alla pratica di ampliamento con il Piano Casa (pratica archiviata per mancanza di presentazione di integrazione), precisamente nella zona loggia, la disposizione interna dei vani è solo accennata con la prima fila di blocchetti, gli infissi esterni sono presenti ma malmessi. Anche al vano tecnico al piano quinto è allo stato grezzo. Il lastrico solare tutto pavimentato in alcuni punti c'è necessità di ripristinare la pavimentazione perché distaccata. L'ultima rampa di scale e l'ultima corsa di ascensore è esclusivo dell'appartamento in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Quarto+ Quinto, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 322 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: piano Quarto e piano Quinto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: al P4 Nord appartamento di altra proprietà (sub 102)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.846,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 267.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
unità immobiliare nello stato semi-grezzo

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 prive d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.762,61
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 7.616,51
Millesimi condominiali:	(totali) 75,32 prop -
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	147,06 spese propr- 292,60 scale ascens - 387,62 lustr- 75,32 fond ris- 292,60 puliz. scal- 75,32 pens- 147,06 autocl- 147,06 imp elet.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da 

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare è nello stato grezzo, nello specifico mancano opere di finitura interna e completamento degli impianti, internamente i divisori sono stati predisposti come il progetto presentato e per quanto riguarda "l'ampliamento" nella zona loggia anche se è stato presentato il progetto con il Piano Casa, la spartizione dei vani è stata predisposta ma la pratica è stata archiviata per mancata integrazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

Permesso di Costruire N. 29/2018, per lavori di Piano Casa per ampliamento.
Pratica archiviata per mancanza di integrazioni

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

URBICITA' BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione interna risponde al progetto presentato per il Permesso di Costruire ma la stessa pratica è stata archiviata per mancata integrazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- onori previsti per regolarizzazione volume ex piano casa (P.4 e P.5 palazzina est): € 12.000,00
- compenso per redazione pratica sanatoria : € 3.000,00

Per la regolarizzazione è necessario presentare una sanatoria con versamento degli oneri di circa 12.000 € (gli oneri presunti derivano dal calcolo effettuato da U.T. al momento della presentazione della pratica di Piano casa con oneri € 6.900 , ma in riferimento all'art. 36 del DPR 380/2001, la somma potrà raggiungere il doppio degli oneri richiesti) - (si allega documentazione dimostrativa da parte dell'UT comunale di Grottammare)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 98

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 98, della superficie commerciale di **158,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Quarto (palazzina est) all'interno di un complesso immobiliare sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con locale di pertinenza e lastrico solare al piano quinto con accesso da scale, ascensore o ingresso comune. Internamente è allo stato semigrezzo con la predisposizione degli impianti, mentre della parte interessata alla pratica di ampliamento con il Piano Casa (pratica archiviata per mancanza di presentazione di integrazione), precisamente nella zona loggia, la disposizione interna dei vani è solo accennata con la prima fila di blocchetti, gli infissi esterni sono presenti ma malmessi. Anche al vano tecnico al piano quinto è allo stato grezzo. Il lastrico solare tutto pavimentato in alcuni punti c'è necessità di ripristinare la pavimentazione perché distaccata. L'ultima rampa di scale e l'ultima corsa di ascensore è esclusivo dell'appartamento in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Quarto+ Quinto, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 322 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: piano Quarto e piano Quinto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: al P4 Nord appartamento di altra proprietà (sub 102)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DI-SCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★★★★★★★★★★
biblioteca	★★★★★★★★★★
centro commerciale	★★★★★★★★★★
centro sportivo	★★★★★★★★★★
farmacie	★★★★★★★★★★
municipio	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★
palestra	★★★★★★★★★★
parco giochi	★★★★★★★★★★
piscina	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★
teatro	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante casello a 5 min Grottammare	★★★★★★★★★★
ferrovia distante stazione 10 mi Grottammare e S. Benedetto del T.	★★★★★★★★★★
autobus	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★☆☆
esposizione:	★★★★★★★☆☆
luminosità:	★★★★★★★☆☆
panoramicità:	★★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio	al di sopra della soglia	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> serrandine avvolgibili realizzati in pvc	al di sopra della soglia	★★★★★★★★★★

infissi esterni: persiane realizzati in pvc
portone di ingresso: blindato

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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	86,67	x	100 %	=	86,67
loggia sud e nord	35,85	x	35 %	=	12,55
locale pluriuso/vano tecnico	34,17	x	50 %	=	17,09
terrazzo/lastrico solare	125,95	x	20 %	=	25,19
Loggia oggetto di ampliamento	37,34	x	45 %	=	16,80
Totale:	319,98				158,30

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile nello stato di fatto cioè allo stato semigrezzo non tenendo in considerazione il valore di completamento delle opere di finitura, in quanto l'immobile sarà venduto come realmente si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,30 x 1.850,00 = **292.846,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 292.846,68
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 292.846,68

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 Ascoli Piceno, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari

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 CORPE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	158,30	0,00	292.846,68	292.846,68
				292.846,68 €	292.846,68 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 15.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 277.846,68

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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: € 2.778,47

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 7.616,51

Riduzione per arrotondamento: € 451,70

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 267.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: via Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto altra proprietà (sub 68) Ovest -Sud spazio di manovra comune (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa contiguae: 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 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 23,07
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	0,92 prop - 1,79
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle.	spese propr- 2,10
	scale ascens - 1,29
	lastr- 1,79 inter. -
	0,92 fond ris- 2,10
	puliz.scal- 0,92
	pens-1,79 autoocl-
	1,79 imp elet- 1,79
	mant. canc.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: via Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerente: Nord posto auto altra proprietà (sub 68) Ovest -Sud spazio di manovra comune (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 min dal casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 mi stazione Grottammare e San Benedetto del T.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per gni unità va dai 11.000 € ai 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.000,00**

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI.

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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	15,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

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: **€ 11.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 66) Sud posto auto stessa proprietà (sub 67) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa contiguae: 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 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 21,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 124,26
Millesimi condominiali:	0,84 prop - 1,64
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese propr- 1,93 scale ascens - 1,18 lastr- 1,64 inter. - 0,84 fond ris- 1,93 puliz.scal- 0,84 pens-1,64 autoocl- 1,64 imp elet- 1,64 mant. cane.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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**

BENIN GROTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 66) Sud posto auto stessa proprietà (sub 67) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	14,00	x	100 %	-	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per gni unità va dai 11.000 € ai 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	14,00	0,00	11.000,00	11.000,00

	11.000,00 €	11.000,00 €
<hr/>		
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:		€. 11.000,00
 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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:		€. 124,26
Riduzione per arrotondamento:		€. 75,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 10.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli n.100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 65) Sud posto auto stessa proprietà (sub 67) Ovest spazio di manovra (sub 16)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 21,13
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 124,18
Millesimi condominiali:	0,83 prop - 1,64
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese propr- 1,93 scale ascens - 1,18 lastr- 1,64 inter. - 0,83 fond ris- 1,93 puliz.scal- 0,83 pens-1,64 autocl- 1,64 imp elet.- 1,64 mant. cano.

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il

28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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**

BENIN GROTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli n.100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 65) Sud posto auto stessa proprietà (sub 67) Ovest spazio di manovra (sub 16)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 10 min stazione Grottammare e San Benedetto del T.	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per gni unità va dai 11.000 € ai 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	14,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

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:	€. 11.000,00
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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 124,18
Riduzione per arrotondamento:	€. 75,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 64) Sud posto auto stessa proprietà (sub 66) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Posto auto dato in comodato d'uso con scrittura privata con durata annuale dal 01/04/2017 al sig. Lupi con il sub. 43.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 21,13
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 124,18
Millesimi condominiali:	0,83 prop - 1,64
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese propr- 1,93 scale ascens - 1,18 lastr- 1,64 inter. - 0,83 fond ris- 1,93 puliz.scal- 0,83 pens-1,64 autoel- 1,64 imp elet.- 1,64 mant. cane.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.
Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.
Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub, 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

[REDACTED]

BENI IN GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **14,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 64) Sud posto auto stessa proprietà (sub 66) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Posto auto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per gni unità va dai 11.000 € ai 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	posto auto	14,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

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: **€. 11.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 124,18**

Riduzione per arrotondamento: **€. 75,82**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli , piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 63) Sud posto auto stessa proprietà (sub 65) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 21,13
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 124,18
Millesimi condominiali:	0,83 prop - 1,64
	spese propr- 1,93
	scale ascens - 1,18
	lastr- 1,64 inter. -
	0,83 fond ris- 1,93
	puliz.scal- 0,83
	pens-1,64 autocl-
	1,64 imp elet.- 1,64
	mant. canc.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli , piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Cocrenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 63) Sud posto auto stessa proprietà (sub 65) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per gni unità va dai 11.000 € ai 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.000,00

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	posto auto	14,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

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: **€ 11.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 epc: **€ 124,18**

Riduzione per arrotondamento: **€ 75,82**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato , ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 322 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 62) Sud posto auto stessa proprietà (sub 64) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 23,05
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 135,52
Millesimi condominiali:	0,91 prop- 1,79
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali; si allega regolamento e tabelle	spese propr- 2,10 scale ascens- 1,29 lastr- 1,79 inter.- 0,91 fond ris- 2,10 puliz.scal- 0,91 pens-1,79 autocl- 1,79 imp elet.- 1,79 mant. canc.

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da 

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **15/1962**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. **26/2006** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. **230/2006** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. **27/2007** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. **34/2009** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. **prot. 11151/2009** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **15,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 322 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq. rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 62) Sud posto auto stessa proprietà (sub 64) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per ogni unità va dai 11.000 € ai 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

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 Ascoli Piceno, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	posto auto	15,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

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: **€ 11.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 135,52**

Riduzione per arrotondamento: **€ 64,48**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 14**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 322 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 61) Sud posto auto stessa proprietà (sub 63) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2014, con scadenza il 30/11/2022, registrato il 01/12/2014 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5280,00.

Contratto n. TQJP14T002002000VD.

Con comunicazione del 11/11/2021 il Curatore Fallimentare comunica alla sig.ra che alla scadenza del contratto non può essere rinnovato ma con accordi la sig.ra può occupare fino alla vendita forzata versando la relativa quota.

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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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: € 100,14

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0,91 prop - 1,79 spese propr- 2,10 scale ascens - 1,29 lastr- 1,79 inter. -0,91 fond ris- 2,10 puliz.scal- 0,91 pens-1,79 autocl-1,79 imp elet.- 1,79 mant. canc.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di 16,00 mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 322 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 61) Sud posto auto stessa proprietà (sub 63) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani. 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

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

Posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per grn unità va dai 11.000 € ai 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzia immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore interno	valore diritto
A	posto auto	16,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

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: **€ 11.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 100,14**

Riduzione per arrotondamento: **€ 99,86**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 15**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 17 mq, rendita 43,02 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 60) Sud posto auto stessa proprietà (sub 62) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 25,51
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 149,94
Millesimi condominiali:	1,00 prop - 1,98
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese propr- 2,33 scale ascens - 1,41 lastr- 1,98 inter. - 1,00 fond ris- 2,33 puliz.scal- 1,00 pens-1,98 autoocl- 1,98 imp clet.-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015).

con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 17 mq, rendita 43,02 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 60) Sud posto auto stessa proprietà (sub 62) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato, immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello a Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 mi stazione Grottammare e S. Benedetto del T.	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per grn unità va dai 11.000 € ai 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.000,00**

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	posto auto	17,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

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: **€. 11.000,00****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 immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 epc: **€. 149,94**Riduzione per arrotondamento: **€. 50,06****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord terrapieno Sud posto auto stessa proprietà (sub 62) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 22,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 134,12
Millesimi condominiali:	0,90 prop - 1,77
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese propr- 2,09 scale ascens - 1,26 lastr- 1,77 inter. - 0,90 fond ris- 2,09 puliz.scal- 0,90 pens-1,77 autoel- 1,77 imp elet-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015).

con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.
Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.
Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 17 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord terrapieno Sud posto auto stessa proprietà (sub 62) Ovest spazio di manovra (sub 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato, Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e s. Benedetto del T	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Vismra catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per grn unità va dai 11.000 € ai 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.000,00**

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 Grottammare, agenzie: portale informativo agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	posto auto	16,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

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: **€ 11.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 134,12**

Riduzione per arrotondamento: **€ 65,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 17**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **4,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio di modesta dimensione posto nella zona centrale del Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, porta di accesso in metallo (REI).

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

- foglio 21 particella 322 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord garage in aderenza di altra proprietà (sub 74) Sud corsia di manovra comune Est cantina/rip in aderenza di altra proprietà (sub.76) Ovest corsia di manovra comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4,70
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 27,37
Millesimi condominiali:	0,19 prop - 0,36
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese propr- 0,43 scale ascens - 0,26 lastr- -0,19 fond ris- 2,10 puliz.scal- 0,19 pens-0,36 autocl-0,36 imp elet.-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015).

con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.
Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.
Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **4,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio di modesta dimensione posto nella zona centrale del Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, porta di accesso in metallo (REI).

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

- foglio 21 particella 322 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord garage in aderenza di altra proprietà (sub 74) Sud corsia di manovra comune Est cantina/rip in aderenza di altra proprietà (sub.76) Ovest corsia di manovra comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Fondaco/ripostiglio	4,80	x	100 %	=	4,80
Totale:	4,80				4,80

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile nello stato di fatto e della destinazione d'uso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,80 x 600,00 = **2.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.880,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.880,00

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	cantina	4,80	0,00	2.880,00	2.880,00
				2.880,00 €	2.880,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.880,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 27,37**

Riduzione per arrotondamento: **€ 52,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 18**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a GROTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **14,40 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è al quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 15 mq, rendita 44,16 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord garage in aderenza stessa proprietà (sub. 81) Sud garage in aderenza altra proprietà (sub. 83) Est corsia di manovra comune Ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.500,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** , contratto stipulato dal 15/05/2022 n. 3T-002329 rif. TQJ22T00232900Y4

Il presente contratto di locazione ad uso transitorio è stato stipulato con durata Naturaliter con il quale il contratto decade con la vendita forzata dell'immobile

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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 22,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 97,91
Millesimi condominiali:	0,90 prop - 1,75
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega	spese propr- 2,07
Regolamento condominiale e tabelle	scale ascens - 1,25
	lastr- -0,90 fond
	ris- 2,07 puliz.scal-
	0,90 pens-1,75
	autoel-1,75 imp
	elet.- 1,75 prop.
	interr.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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**

[REDACTED]

BENI IN GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **14,40 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è al quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 44,16 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord garage in aderenza stessa proprietà (sub. 81) Sud garage in aderenza altra proprietà (sub. 83) Est corsia di manovra comune Ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus

☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Garage	14,40	x	100 %	=	14,40
Totale:	14,40				14,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e della possibilità di vendita singola dato che fanno parte di un condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,40 x 1.100,00 = 15.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.840,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.840,00

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 VALUTAZIONI DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,40	0,00	15.840,00	15.840,00
				15.840,00 €	15.840,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.840,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 158,40**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpe: **€. 97,91**

Riduzione per arrotondamento: **€. 83,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 19**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è al quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord garage altra proprietà (sub 80) Sud garage stessa proprietà (sub 82) est corsia di manovra comune ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.600,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 24,57
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 144,03
Millesimi condominiali:	0,97 prop - 1,90
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega	spese propr- 2,25
Regolamento e tabelle	scale ascens - 1,37
	lastr- -0,97 fond
	ris- 2,25 puliz.scal-
	0,97 pens-1,90
	autocl-1,90 imp
	elet.- 1,90 prop.
	interr.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è al quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Nord garage altra proprietà (sub 80) Sud garage stessa proprietà (sub 82) est corsia di manovra comune ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

★★★★★★★★★★★★

biblioteca

★★★★★★★★★★★★

centro commerciale

★★★★★★★★★★★★

centro sportivo

★★★★★★★★★★★★

farmacie

★★★★★★★★★★★★

municipio

★★★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

★★★★★★★★★★★★

palestra

★★★★★★★★★★★★

parco giochi

★★★★★★★★★★★★

piscina

★★★★★★★★★★★★

scuola elementare

★★★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

★★★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

★★★★★★★★★★★★

scuola media superiore

★★★★★★★★★★★★

supermercato

★★★★★★★★★★★★

supermercato

★★★★★★★★★★★★

teatro

★★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare

★★★★★★★★★★★★

ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T

★★★★★★★★★★★★

autobus

☆☆☆☆☆☆☆☆

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	
Garage	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e della possibilità di vendita singola dato che fanno parte di un condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 1.100,00 = **19.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.800,00

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	box singolo	18,00	0,00	19.800,00	19.800,00
				19.800,00 €	19.800,00 €

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: **€ 19.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 144,03**

Riduzione per arrotondamento: **€ 55,97**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 19.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 20**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a GROTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **10,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio di modesta dimensione posto nella zona centrale del Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la porta di accesso è metallo (REI).

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

- foglio 21 particella 322 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 6,97 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord garage in aderenza di altra proprietà (sub 78) Sud garage in aderenza di altra proprietà (sub 80) Est corsia di manovra comune Ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.400,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prove 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 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 10,84
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 63,65
Millesimi condominiali:	0,43 prop - 0,84 spese propr- 0,99 scale ascens - 0,61 lastr- -0,43 fond ris- 0,99 puliz.scal- 0,43 pens-0,84 autoci-0,84 manut. cance. 0,84 imp elet.- 0,84 prop. interr.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda Richiesta Agibilità N. prot. 11151/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/07/2009 con il n. Prot. 11151 di protocollo.

Presentazione domanda (senza rilascio di agibilità) da sub. 60 a 67 sub. 69-75-79-81-82-87-88-89-90-95-99-103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA GIOVANNI PASCOLI 100

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a GROTTAMMARE Via Giovanni Pascoli 100, della superficie commerciale di **10,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio di modesta dimensione posto nella zona centrale del Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina est del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la porta di accesso è metallo (REI).

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

- foglio 21 particella 322 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 6,97 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli 100, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord garage in aderenza di altra proprietà (sub 78) Sud garage in aderenza di altra proprietà (sub 80) Est corsia di manovra comune Ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Cantina/ripostiglio	10,80	x	100 %	=	10,80
Totale:	10,80				10,80

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile nello stato di fatto e della destinazione d'uso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,80 x 600,00 = **6.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORINI:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.480,00**
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.480,00**

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	cantina	10,80	0,00	6.480,00	6.480,00
				6.480,00 €	6.480,00 €

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: **€ 6.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 63,65**

Riduzione per arrotondamento: **€ 16,35**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 21**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **60,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Primo (lato nord-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, nello stato di fatto semigrezzo con loggia al prospetto ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, camera, pluriuso, bagno disimpegno è allo stato semigrezzo, con la predisposizione degli impianti, mancante di pavimenti intonaco, pittura mentre gli infissi esterni (finestre e persiane) e la porta blindata sono stati installati. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia n. 387, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Est appartamento altra proprietà (sub. 47) Sud scala condominiale.

L'unità è stata accatastata anche se nello stato di fatto manca le finiture interne

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.041,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Appartamento allo stato grezzo

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 pregiudizievole: 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. *Inscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Siallega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 250,98
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 454,43
Millesimi condominiali:	20,15 prop - 41,31
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese propr- 31,73 scale ascens - 27,77 lastr- -20,15 fond ris- 31,73 puliz. scal- 20,15 pens-41,31 autocl-

41,31 imp elet.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da 

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** ; per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Richiesta di agibilità N. prot. 16912, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/10/2012 con il n. prot. 16912 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a per i sub 46-50-53-54-58.

-è stata richiesta l'agibilità anche ai sub allo stato semi-grezzo (finitura interna mancante)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROTTAMMARE VIA ISCHIA 387

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **60,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Primo (lato nord-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, nello stato di fatto semigrezzo con loggia al prospetto ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, camera, pluriuso, bagno disimpegno è allo stato semigrezzo, con la predisposizione degli impianti, mancante di pavimenti intonaco, pittura mentre gli infissi esterni (finestre e persiane) e la porta blindata sono stati installati. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia n. 387, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Est appartamento altra proprietà (sub. 47) Sud scala condominiale

L'unità è stata accatastata anche se nello stato di fatto manca le finiture interne

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottoammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottoammare e S. Benedetto del T	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	collo studio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	collo studio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	collo studio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	collo studio della stanza	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	collo studio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

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	54,25	x	100 %	=	54,25
Loggia	16,50	x	35 %	=	5,78
Totale:	70,75				60,03

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli

oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile nello stato di fatto cioè allo stato semigrezzo non tenendo in considerazione il valore di completamento delle opere di finitura, in quanto l'immobile sarà venduto come realmente si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,03 x 1.650,00 = **99.041,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.041,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 99.041,25**

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	60,03	0,00	99.041,25	99.041,25
				99.041,25 €	99.041,25 €

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: **€ 99.041,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 990,41**

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;

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 454,43
Riduzione per arrotondamento:	€. 596,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 22**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **60,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Primo (lato sud-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, nello stato di fatto semigrezzo con loggia al prospetto ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, camera, pluriuso, bagno disimpegno è allo stato semigrezzo, con la predisposizione degli impianti, mancate di pavimenti intonaco, pittura mentre gli infissi esterni (finestre e persiane) e la porta blindata sono stati installati. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 387, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord scala condominiale Est appartamento altra proprietà (sub 48)

Appartamento accatastato ma nello stato di fatto semi-grezzo mancano le finiture interne

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.495,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Appartamento allo stato grezzo

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 inservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.
Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Si allega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 252,98
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 457,48
Millesimi condominiali:	20,29 prop - 41,59
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega regolamento e tabelle	spese propr- 31,94 scale ascens - 27,97 lastr- -20,29 fond ris- 31,94 puliz.scale- 20,29 pens-41,59 autoel-

41,59 imp elet.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA ISCHIA 387

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **60,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Primo (lato sud-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, nello stato di fatto semigrezzo con loggia al prospetto ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, camera, pluriuso, bagno disimpegno è allo stato semigrezzo, con la predisposizione degli impianti, mancate di pavimenti intonaco, pittura mentre gli infissi esterni (finestre e persiane) e la porta blindata sono stati installati. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 387, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord scala condominiale Est appartamento altra proprietà (sub 48)

Appartamento accatastato ma nello stato di fatto semi-grezzo mancano le finiture interne

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus: ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★★★★★★★★★★
 esposizione: ★★★★★★★★★★
 luminosità: ★★★★★★★★★★
 panoramicià: ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

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	54,56	x	100 %	=	54,56
Loggia	16,40	x	35 %	=	5,74
Totale:	70,96				60,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile nello stato di fatto cioè allo stato semigrezzo non tenendo in considerazione il valore di completamento delle opere di finitura, in quanto l'immobile sarà venduto come realmente si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,30 x 1.650,00 = 99.495,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 99.495,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 99.495,00

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 Ascoli Piceno, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	60,30	0,00	99.495,00	99.495,00
				99.495,00 €	99.495,00 €

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: **€. 99.495,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 994,95**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpe: **€. 457,48**

Riduzione per arrotondamento: **€. 42,57**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 23**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **59,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Secondo (lato nord-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, nello stato di fatto semigrezzo con loggia al prospetto ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, camera, pluriuso, bagno disimpegno è allo stato semigrezzo, con la predisposizione degli impianti, mancate di pavimenti intonaco, pittura mentre gli infissi esterni (finestre e persiane) e la porta blindata sono stati installati. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 387, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sud scala condominiale Est appartamento altra proprietà (sub. 51)
Appartamento accatastato ma nello stato di fatto semi-grezzo

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.983,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Appartamento nello stato semi-grezzo

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 pregiudiziali: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di accerchiamento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
importo ipoteca: 700.000,00.
Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Si allega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritto il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritto il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 298,06
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 538,91
Millesimi condominiali:	21,21 prop - 43,48
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Si allega regolamento e tabelle	spese propr- 40,85 scale ascens - 29,24 lastr- -21,21 fond ris- 40,85 puliz.scal- 21,21 pens- 43,48autoel-

43,48 imp elet.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Richiesta di agibilità N. prot. 16912, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/10/2012 con il n. prot. 16912 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a per i sub 46-50-53-54-58.

+è stata richiesta l'agibilità anche ai sub allo stato semi-grezzo (finitura interna mancante)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA ISCHIA 387

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **59,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Secondo (lato nord-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, nello stato di fatto semigrezzo con loggia al prospetto ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, camera, pluriuso, bagno disimpegno è allo stato semigrezzo, con la predisposizione degli impianti, mancate di pavimenti intonaco, pittura mentre gli infissi esterni (finestre e persiane) e la porta blindata sono stati installati. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 387, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sud scala condominiale Est appartamento altra proprietà (sub. 51)

Appartamento accatastato ma nello stato di fatto semi-grezzo

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

teatro ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare ★★★★★★★★★★

ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T ★★★★★★★★★★

autobus ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: efficienza ★★★★★★★★★★

esposizione: efficienza ★★★★★★★★★★

luminosità: efficienza ★★★★★★★★★★

panoramicità: efficienza ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale: efficienza ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

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	54,25	x	100 %	=	54,25
Loggia	16,40	x	35 %	=	5,74
Totale:	70,65				59,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPI VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informativi che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile nello stato di fatto cioè allo stato semigrezzo non tenendo in considerazione il valore di completamento delle opere di finitura, in quanto l'immobile sarà venduto come realmente si

trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,99 x 1.700,00 = 101.983,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.983,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.983,00

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	59,99	0,00	101.983,00	101.983,00
				101.983,00 €	101.983,00 €

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: € 101.983,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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: € 1.019,83

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 538,91
Riduzione per arrotondamento:	€ 424,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 24**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **60,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Primo (lato sud-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, nello stato di fatto semigrezzo con loggia al prospetto ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, camera, pluriuso, bagno disimpegno è allo stato semigrezzo, con la predisposizione degli impianti, mancate di pavimenti intonaco, pittura mentre gli infissi esterni (finestre e persiane) e la porta blindata sono stati installati. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 387, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord scala condominiale Est appartamento di altra proprietà (sub 52)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.510,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.900,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Appartamento nello stato semi-grezzo

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 pregiudizievole: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00,

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Siallega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 298,06
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 538,91
Millesimi condominiali:	21,21 prop - 43,48
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega	spese propr- 40,85
Regolamento e tabelle	scale ascens - 29,24 lastr- -21,21
	fond ris- 40,85
	puliz.scal- 43,48
	pens- autoel-43,48
	imp elet.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio al nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 al nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Richiesta di agibilità N. prot. 16912, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/10/2012 con il n. prot. 16912 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a per i sub 46-50-53-54-58.

→è stata richiesta l'agibilità anche ai sub allo stato semi-grezzo (finitura interna mancante)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA ISCHIA 387

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **60,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Primo (lato sud-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, nello stato di fatto semigrezzo con loggia al prospetto ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, camera, pluriuso, bagno disimpegno è allo stato semigrezzo, con la predisposizione degli impianti, mancate di pavimenti intonaco, pittura mentre gli infissi esterni (finestre e persiane) e la porta blindata sono stati installati. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 387, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord scala condominiale Est appartamento di altra proprietà (sub 52)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

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	54,56	x	100 %	=	54,56
Loggia	16,40	x	35 %	=	5,74
Totale:	70,96				60,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento al piano Primo (lato sud-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, nello stato di fatto semigrezzo con loggia al prospetto ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, camera, pluriuso, bagno disimpegno è allo stato semigrezzo, con la predisposizione degli impianti, mancate di pavimenti intonaco, pittura mentre gli infissi esterni (finestre e persiane) e la porta blindata sono stati installati. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,30 x 1.700,00 = **102.510,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.510,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.510,00

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	60,30	0,00	102.510,00	102.510,00
				102.510,00 €	102.510,00 €

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: **€ 102.510,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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: **€ 1.025,10**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 538,91**

Riduzione per arrotondamento: **€ 45,99**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 25**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **59,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Terzo (lato nord-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con loggia al prospetto ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, camera, pluriuso, bagno disimpegno, con finiture interne pavimento e rivestimento bagno in gress; finestre e persiane in alluminio, videocitofono e porta di ingresso blindato. Le utenze sono a nome dell'occupante. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo. In corrispondenza del muro esterno della camera matrimoniale ci sono problemi di umidità che sono stati più volte ripristinati.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via ischia 387, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sud scala condominiale est appartamento di altra proprietà (sub. 55)

L'appartamento è ancora a nome di Lisciani ma il sig. Parmigiano con il compromesso di vendita ha versato caparra e ha iniziato azioni legali

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B cantina a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **9,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio di modesta dimensione confinante con i garage del Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, porta di accesso in metallo (REI).

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

- foglio 21 particella 322 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 6,97 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 387, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord garage di altra proprietà (sub 36) Sud garage di altra proprietà (sub 38) ovest corsia di manovra est terrapieno

Catastalmente è ancora a nome di Lisciani anche se c'è un compromesso con il sig. Parmigiano

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,71 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
L'appartamento in oggetto è occupato dal sig. Parmigiano e moglie in quanto i signori hanno versato la caparra per il compromesso e al momento del rogito la parte venditrice non si è presentata. I signori hanno avviato l'azione legale.

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Siallega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 346,76
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 668,80
Millesimi condominiali:	(somma dei due imm)21,69 prop -
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega Regolamento e tabelle	44,45 spese propr - 50,07 scale ascens - 29,89 lastr - 21,69 fond. ris - 50,07 puliz.scal - 21,69 pens - 44,45 autocl - 44,45 imp elet. - 0,97 interr.

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da 

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,

per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007
Permesso di Costruire N. **34/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Richiesta di agibilità N. **prot. 16912**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il
18/10/2012 con il n. prot. 16912 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a per i sub 46-50-53-54-58.

+è stata richiesta l'agibilità anche ai sub allo stato semi-grezzo (finitura interna mancante)

Domanda di agibilità N. **prot. 2627**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il
11/02/2010 con il n. prot. 2627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 26-27-28-29-30-31-35-37-42-43-44

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROTTAMMARE VIA ISCHIA 387

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **59,99** mq per la
quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano Terzo (lato nord-ovest) all'interno di un complesso immobiliare (palazzina
ovest) sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con loggia al prospetto ovest e con
accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina,
camera, pluriuso, bagno disimpegno, con finiture interne pavimento e rivestimento bagno in gress;
finestre e persiane in alluminio, videocitofono e porta di ingresso blindato. Le utenze sono a nome
dell'occupante. La loggia è pavimentata e con balaustra in metallo. In corrispondenza del muro
esterno della camera matrimoniale ci sono problemi di umidità che sono stati più volte ripristinati.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via ischia 387, piano: Terzo, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sud scala condominiale est appartamento di altra proprietà (sub. 55)

L'appartamento è ancora a nome di Lisciani ma il sig. Parnigiano con il compromesso di vendita ha versato caparra e ha iniziato azioni legali

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

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	54,25	x	100 %	=	54,25
Loggia	16,40	x	35 %	=	5,74
Totale:	70,65				59,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,99 x 2.200,00 = **131.978,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 131.978,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 131.978,00**

BENI IN GROTTAMMARE VIA ISCHIA 387

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **9,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio di modesta dimensione confinante con i garage del Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, porta di accesso in metallo (REI).

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

- foglio 21 particella 322 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 6,97 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 387, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord garage di altra proprietà (sub 36) Sud garage di altra proprietà (sub 38) ovest corsia di manovra est terrapieno

Catastalmente è ancora a nome di Lisciani anche se c'è un compromesso con il sig. Parmigiano

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
cantina	9,72	x	100 %	=	9,72
Totale:	9,72				9,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile nello stato di fatto e della destinazione d'uso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,72 x 600,00 = **5.832,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.832,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.832,00**

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	59,99	0,00	131.978,00	131.978,00
B	cantina	9,72	0,00	5.832,00	5.832,00
				137.810,00 €	137.810,00 €

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:	€ 137.810,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 1% 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:	€ 1.378,10
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 668,80
Riduzione per arrotondamento:	€ 763,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 26**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROTTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **116,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Quarto (lato nord-ovest) della palazzina Ovest del complesso immobiliare, sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con loggia al prospetto est e ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, n. 2 camere, ripostiglio, bagno disimpegno; mentre per quanto riguarda la zona della loggia nord è stato oggetto di pratica edilizia per ampliamento con "Piano casa" ricavando altri 2 vani collegati con il corpo principale. Internamente è nello stato semigrezzo mancano opere di finitura, gli impianti sono stati già predisposti. Gli infissi esterni presenti solo persiane in alluminio, serrandine in pvc motorizzate e il portone blindato, mentre mancano le finestre. Le loggie ai prospetti est e ovest sono finite con pavimento in gress e balaustra in metallo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 387, piano: Quarto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sud scale condominiali e appartamento di altra proprietà
L'appartamento è stata accatastato ma nello stato di fatto è semi-grezzo . in corrispondenza della loggia nord è stato fatto un ampliamento

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 207.935,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 203.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
appartamento allo stato semigrezzo

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 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/12/2015 ai nn. 8147-5805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a sub. 58.

Si allega nota

pignoramento, trascritta il 31/05/2016 ai nn. 3218-2092, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a sub.58

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:


€ 850,94

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.459,32
Millesimi condominiali:	41,94 prop - 85,98
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega Regolamento e tabelle	spese propr- 121,86 scale ascens - 57,81 lastr- -41,94 foud ris- 121,86 puliz. scal- 1,00 spese ann.-41,94 pens- 85,98 autoel-85,98 imp elet.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio al nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 al nn. 575/717.

Conferimento in società da 

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Richiesta di agibilità N. prot. 16912, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/10/2012 con il n. prot. 16912 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a per i sub 46-50-53-54-58.

→ è stata richiesta l'agibilità anche ai sub allo stato semi-grezzo (finitura interna mancante)

Permesso di Costruire N. 25, per lavori di Ampliamento " Piano Casa", rilasciata il 19/04/2017.

Il titolo è riferito solamente a sub. 58 e 108.

Permesso di Costruire autorizzato ma con opere non completate necessario altra autorizzazione per completamento opere.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica CILA: €1.000,00

Per quanto riguarda il completamento delle opere è necessario presentare una pratica CILA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione planimetria catastale: €350,00

Planimetria da aggiornare con il completamento dei lavori relativi all'ampliamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENIN GROTAMMARE VIA ISCHIA 387

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTAMMARE Via Ischia 387, della superficie commerciale di **116,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Quarto (lato nord-ovest) della palazzina Ovest del complesso immobiliare, sito a sud del comune di Grottammare lungo la S.S. 16, con loggia al prospetto est e ovest e con accesso da scale, ascensore e ingresso comune. Internamente, suddiviso in soggiorno-cucina, n. 2 camere, ripostiglio, bagno disimpegno; mentre per quanto riguarda la zona della loggia nord è stato oggetto di pratica edilizia per ampliamento con "Piano casa" ricavando altri 2 vani collegati con il corpo principale. Internamente è nello stato semigrezzo mancano opere di finitura, gli impianti sono stati già predisposti. Gli infissi esterni presenti solo persiane in alluminio, serrandine in pvc motorizzate e il portone blindato, mentre mancano le finestre. Le loggie ai prospetti est e ovest sono finite con pavimento in gress e balaustra in metallo.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 387, piano: Quarto, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sud scale condominiali e appartamento di altra proprietà

L'appartamento è stata accatastato ma nello stato di fatto è semi-grezzo . in corrispondenza della loggia nord è stato fatto un ampliamento

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★★★★★★★★★★
biblioteca	★★★★★★★★★★
centro commerciale	★★★★★★★★★★
farmacie	★★★★★★★★★★
municipio	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★
palestra	★★★★★★★★★★
piscina	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★
teatro	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	★★★★★★★★★★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★★★★★★★★★★
autobus	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento allo stato grezzo.

L'attestato energetico non è stato presentato in comune, ma è stato redatto dall'Ing. Guidotti Antonella di San Benedetto del Tronto in data 10/12/2014, per il quale abbiamo effettuato richiesta ufficiale per ottenerne una copia. Appena saranno disponibili, verranno subito integrati alla perizia presentata.

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	86,70	x	100 %	=	86,70
Loggia	35,37	x	35 %	=	12,38
Loggia (oggetto di ampliamento)	38,20	x	45 %	=	17,19
Totale:	160,27				116,27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile nello stato di fatto cioè allo stato semigrezzo non tenendo in considerazione il valore di completamento delle opere di finitura, in quanto l'immobile sarà venduto come realmente si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $116,27 \times 1.800,00 = 209.285,10$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 209.285,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 209.285,10**

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI.

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	116,27	0,00	209.285,10	209.285,10
				209.285,10 €	209.285,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 207.935,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 2.079,35**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.459,32**

Riduzione per arrotondamento: **€. 396,43**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 203.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 27**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a GROTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord vano comune (sub 15) sud-est terrapieno ovest manovra di corsia

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Si allega nota con immobili interessati

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 28,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 147,64
Millesimi condominiali:	1,08 prop. - 2,21
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega	spese prop. 2,78
Regolamento e tabelle	scale asc. - 1,49
	lastr.- 1,08 fond
	ris.- 2,78 pul. scal.
	- 1,08 pens- 2,21
	autocl.- 2,21 inter.-
	2,21 imp. elettr.-
	2,21 manut. canc.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda di agibilità N. prot. 2627, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/02/2010 con il n. prot. 2627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 26-27-28-29-30-31-35-37-42-43-44

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA ISCHIA 391

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord vano comune (sub 15) sud-est terrapieno ovest manovra di corsia

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min dal casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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	
garage	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informativi che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e della possibilità di vendita singola dato che fanno parte di un condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 1.000,00 = **24.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.000,00**

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	box singolo	24,00	0,00	24.000,00	24.000,00
				24.000,00 €	24.000,00 €

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: € 24.000,00

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 147,64**

Riduzione per arrotondamento: **€ 52,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 23.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 28**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box singolo** a GROTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **21,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord garage stessa proprietà (sub 42) Sud vano comune (sub. 15) est terrapieno ovest corsia di manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.500,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Garage dato in comodato d'uso con scrittura privata con durata annuale dal 01/04/2017 al sig. Lupi con il sub. 65

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 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Si allega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 30,29
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 159,62
Millesimi condominiali:	1,17 prop. - 2,39 spese prop. 3,00 scale asc. - 1,61 lastr.- 1,17 fond ris.- 3,00 pul. scal. - 1,17 pens- 2,39 autoel.- 2,39 inter.- 2,39 imp. elettr.- 2,39 manut. canc.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da **[REDACTED]**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda di agibilità N. prot. 2627, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/02/2010 con il n. prot. 2627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 26-27-28-29-30-31-35-37-42-43-44

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA ISCHIA 391

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **21,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord garage stessa proprietà (sub 42) Sud vano comune (sub. 15) est terrapieno ovest corsia di manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min dal casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
---	------------

ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e
S. Benedetto del T.

☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus

☆☆☆☆☆☆☆☆

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
garage	21,70	x	100 %	=	21,70
Totale:	21,70				21,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e della possibilità di vendita singola dato che fanno parte di un condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,70 x 1.000,00 = **21.700,00**

RIFILDO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.700,00**

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	box singolo	21,70	0,00	21.700,00	21.700,00
				21.700,00 €	21.700,00 €

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: **€ 21.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 159,62**

Riduzione per arrotondamento: **€ 40,38**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 29**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a GROTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di 19,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord garage altra proprietà (sub 41) sud garage stessa proprietà (sub 43) est terrapieno ovest corsia di manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: 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 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Si allega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 26,57
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 140,17
Millesimi condominiali:	1,02 prop. - 2,10
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega	spese prop. 2,63
Regolamento e tabelle	scale asc. - 1,41
	lastr.- 1,02 fond
	ris.- 2,63 pul. scal.
	- 1,02 pens- 2,10
	autocl.- 2,10 inter.-
	2,10 imp. elettr.

BOX SINGOLO

DI CUT AL PUNTO A

box singolo a GROTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **19,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord garage altra proprietà (sub 41). sud garage stessa proprietà (sub 43) est terrapieno ovest corsia di manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★★★★★★★★★★
biblioteca	★★★★★★★★★★
centro commerciale	★★★★★★★★★★
farmacie	★★★★★★★★★★
municipio	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★
palestra	★★★★★★★★★★
piscina	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★
teatro	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min dal casello Grottammare	★★★★★★★★★★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★★★★★★★★★★
autobus	★★★★★★★★★★

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
Garage	19,20	x	100 %	=	19,20
Totale:	19,20				19,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e della possibilità di vendita singola dato che fanno parte di un condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,20 x 1.000,00 = **19.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 19.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 19.200,00

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 Grottammare, agenzie: portale informatico Agenzie Immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	box singolo	19,20	0,00	19.200,00	19.200,00
				19.200,00 €	19.200,00 €

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: **€ 19.200,00**

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 immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 140,17**

Riduzione per arrotondamento: **€ 59,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 19.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 30**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a GROTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: Strada Statale 16 adriatica snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord/ Est terrapieno sud garage altra proprietà (sub 36) ovest spazio di manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Siallega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 24,44
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 128,85
Millesimi condominiali:	0,94 prop. - 1,93
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Si allega	spese prop. 2,42
Regolamento e tabelle millesimali	scale asc. - 1,29
	lastr.- 0,94 fond
	ris.- 2,42 pul. scal.
	- 0,94 pens- 1,93
	autocl.- 1,93 inter.-
	1,93 imp. elettr.-
	1,93 manut. cano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da 

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda di agibilità N. prot. 2627, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/02/2010 con il n. prot. 2627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 26-27-28-29-30-31-35-37-42-43-44

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA ISCHIA 391

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: Strada Statale 16 adriatica snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord/ Est terrapieno sud garage altra proprietà (sub 36) ovest spazio di manovra.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min dal casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T.	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Garage	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e della possibilità di vendita singola dato che fanno parte di un condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 1.000,00 = 23.000,00

RIPIELLO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.000,00

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 Grottammare, agenzie; Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	box singolo	23,00	0,00	23.000,00	23.000,00
				23.000,00 €	23.000,00 €

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: **€ 23.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 128,85**

Riduzione per arrotondamento: **€ 71,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMÒ - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 31**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **22,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 61,82 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord/est/ovest spazio di manovra sud garage stessa proprietà (sub 30)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.500,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. *Donazioni 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 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e Sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Siallega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 33,13
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 174,82
Millesimi condominiali:	1,08 prop. - 2,21
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega	spese prop. 2,78
Regolamento e tabelle	scale asc. - 1,49
	lastr.- 1,08 fond
	ris.- 2,78 pul. scal.
	- 1,08 pens- 2,21
	autocl.- 2,21 inter.-
	2,21 imp. elettr.-
	2,62 manut. cance

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda di agibilità N. prot. 2627, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/02/2010 con il n. prot. 2627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 26-27-28-29-30-31-35-37-42-43-44

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA ISCHIA 391

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **22,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 61,82 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord/est/ovest spazio di manovra sud garage stessa proprietà (sub 30)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Gange	22,75	x	100 %	=	22,75
Totale:	22,75				22,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e della possibilità di vendita singola dato che fanno parte di un condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,75 x 1.000,00 = 22.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.750,00

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 Grottammare, agenzie: Portale Informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	box singolo	22,75	0,00	22.750,00	22.750,00
				22.750,00 €	22.750,00 €

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: **€. 22.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 174,82**

Riduzione per arrotondamento: **€. 75,18**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 32**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **18,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 52,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord garage stessa proprietà (sub 29) sud garage stessa proprietà (sub 31) est/ovest spazio di manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.700,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Si allega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 27,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 144,13
Millesimi condominiali:	1,05 prop.- 2,16 spese prop. 2,70 scale asc. - 1,05 lastr.- 1,05 fond ris.- 2,70 pul. scal. - 1,05 pens- 2,16 autocl.- 2,16 inter.- 2,16 imp. elettr.- 2,16 manut, cano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da **[REDACTED]**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda di agibilità N. prot. 2627, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/02/2010 con il n. prot. 2627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 26-27-28-29-30-31-35-37-42-43-44

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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**

[REDACTED]

BENI IN GROTTAMMARE VIA ISCHIA 391

BOX SINGOLO

DI CUL AL PUNTO A

box singolo a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **18,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 52,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Nord garage stessa proprietà (sub 29) sud garage stessa proprietà (sub 31) est/ovest spazio di manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autobus

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Garage	18,85	x	100 %	=	18,85
Totale:	18,85				18,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e della possibilità di vendita singola dato che fanno parte di un condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,85 x 1.000,00 = **18.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.850,00**

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 VALUTAZIONI DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	18,85	0,00	18.850,00	18.850,00
				18.850,00 €	18.850,00 €

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: **€. 18.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 144,13**

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,87**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 33**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a GROTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di 18,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord garage stessa proprietà (sub 30) est/ovest spazio manovra sud rip'altra proprietà (sub 15 sub 32)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,85 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.700,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimenti urbanistici: 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 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Si allega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 26,34
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 138,88
Millesimi condominiali:	1,01 prop. - 2,08
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega Regolamento e tabelle	spese prop. 2,61
	scale asc. - 1,40
	lastr.- 1,01 fond
	ris.- 2,61 pul. scal.
	- 1,01 pens- 2,08
	autoel.- 2,08
	manut. canc.- 1,93
	inter.- 1,93 imp.
	elettr.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da **[REDACTED]**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda di agibilità N. prot. 2627, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/02/2010 con il n. prot. 2627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 26-27-28-29-30-31-35-37-42-43-44

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA ISCHIA 391

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **18,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage posto al Piano Interrato, destinato a rimessa, all'interno della Palazzina Ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori. All'interno è predisposto punto allaccio luce e acqua, la pavimentazione è quarzo e l'accesso carrabile con serranda a battente in lamiera.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Cocenze: Nord garage stessa proprietà (sub 30) est/ovest spazio manovra sud rip altra proprietà (sub 15 sub 32)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Garage	18,85	x	100 %	=	18,85
Totale:	18,85				18,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, per giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e della possibilità di vendita singola dato che fanno parte di un condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,85 x 1.000,00 = **18.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.850,00**

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 Grottammare, agenzie: portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	box singolo	18,85	0,00	18.850,00	18.850,00
				18.850,00 €	18.850,00 €

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: **€. 18.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 138,88**

Riduzione per arrotondamento: **€. 11,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 34**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 26) Sud rip stessa proprietà (sub 28) e rampa di accesso al piano Est spazio di manovra Ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B cantina a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **22,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio al Piano Interrato destinato a rimessa di una palazzina Ovest del complesso immobiliare sito a Grottammare a sud del centro. Il ripostiglio è stato ricavato nello spazio utile sotto la rampa di accesso con altezza variabile. Attualmente l'energia elettrica non è attiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di h media 1,7 ml. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 322 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 10,54 Euro, indirizzo catastale: via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord posto auto stessa proprietà ovest-sud terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.642,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.300,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Siallega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 47,34
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 249,66
Millesimi condominiali:	(totali) 1,83 prop. -
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega	3,74 spese prop.
Regolamento e tabelle	4,68 scale asc. -
	2,51 lastr.- 1,83
	fond ris.- 4,68 pul.
	scal. - 1,83 pens-
	3,74 autoel.- 3,74
	manut. cano.- 3,74
	inter.-3,74 imp.
	elettr.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 al nn. 575/717.
 Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda di agibilità N. prot. 2627, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/02/2010 con il n. prot. 2627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 26-27-28-29-30-31-35-37-42-43-44

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 GROTTAMMARE VIA ISCHIA 391

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord posto auto stessa proprietà (sub 26) Sud rip stessa proprietà (sub 28) e rampa di accesso al piano Est spazio di manovra Ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min dal casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Posto Auto	15,00	x	100 %	-	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per ogni unità va dai 11.000 € al 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIPIENOGLIO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 11.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 11.000,00

BENTIN GROTTAMMARE VIA ISCHIA 391

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **22,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio al Piano Interrato destinato a rimessa di una palazzina Ovest del complesso immobiliare sito a Grottammare a sud del centro. Il ripostiglio è stato ricavato nello spazio utile sotto la rampa di accesso con altezza variabile. Attualmente l'energia elettrica non è attiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di h media 1,7 ml. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 322 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 10,54 Euro, indirizzo catastale: via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord posto auto stessa proprietà ovest-sud terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min dal casello Grottammare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Ripostiglio (superficie utile)	22,14	x	100 %	=	22,14
Totale:	22,14				22,14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile nello stato di fatto e della destinazione d'uso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,14 x 300,00 = **6.642,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.642,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.642,00

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	posto auto	15,00	0,00	11.000,00	11.000,00
B	cantina	22,14	0,00	6.642,00	6.642,00
				17.642,00 €	17.642,00 €

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: **€. 17.642,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 249,66**

Riduzione per arrotondamento: **€. 92,34**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2016

LOTTO 35**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a GROTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord posto macchina altra proprietà (sub 25) sud posto macchina stessa proprietà (sub 27) est spazio manovra ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali;	15,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori;	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;	€ 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;	€ 10.800,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/05/2015 a Fermo ai nn. 3378-518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Si allega nota con tutti gli immobili

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Siallega nota con immobili interessati

sentenza di fallimento, trascritta il 08/06/2021 ai nn. 4800-3770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Si allega nota dove sono indicati gli immobili

pignoramento, trascritta il 11/11/2016 ai nn. 7216-4914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Si allega nota dove sono riportati tutti gli immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 06/02/2020 ai nn. 852-594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

Si allega nota per tutti gli immobili interessati.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 23,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 122,74
Millesimi condominiali:	0,90 prop. - 1,84
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si allega	spese prop. 2,29
Regolamento e tabelle	scale asc. - 1,23
	lastr.- 0,90 fond
	ris.- 2,29 pul. scal.
	- 0,90 pens- 1,84
	autocl.- 1,84
	manut. canc.- 1,84
	inter.- 1,84 imp.
	elettr.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2015), con atto stipulato il 16/01/2015 a firma di Scipione Eugenio ai nn. 1385/866 di repertorio, registrato il 28/01/2015 ai nn. 575/717.

Conferimento in società da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 15/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stabilimento industriale

Permesso di Costruire N. 26/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie - realizzazione parcheggi privati, rilasciata il 19/04/2006

Denuncia Inizio Attività N. 230/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 26/2006

Permesso di Costruire N. 27/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due fabbricati - in attivazione Progetto Norma 38, rilasciata il 27/04/2007

Permesso di Costruire N. 34/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 18/06/2009

Domanda di agibilità N. prot. 2627, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/02/2010 con il n. prot. 2627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub. 26-27-28-29-30-31-35-37-42-43-44

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

[REDACTED]

BENI IN GROTTAMMARE VIA ISCHIA 391

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GROTTAMMARE Via Ischia 391, della superficie commerciale di **15,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto numerato e contiguo con altri posto al Piano Interrato all'interno della Palazzina ovest del complesso immobiliare, con accesso rampa esterna e spazio di manovra interno comune oltre alla scala e ascensore che collega i piani superiori.

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

- foglio 21 particella 322 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Ischia 391, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord posto macchina altra proprietà (sub 25) sud posto macchina stessa proprietà (sub 27) est spazio manovra ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante a 5 min dal casello Grottammare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante a 10 min stazione Grottammare e S. Benedetto del T	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Posto auto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato, dato che i posti auto hanno superficie simile e stesse caratteristiche, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica e del costo medio al mq dei posti macchina (come si può rilevare anche da OMI), si calcola un prezzo medio di € 750,00. Tale prezzo al mq moltiplicato per la superficie catastale (che è per tutti i lotti da stimare nella presente stima hanno quasi la stessa superficie) il valore complessivo medio per ogni unità va dai 11.000 € ai 12.000,00 €, pertanto si giunge alla decisione di porre un valore di € 11.000,00 per i posti macchina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

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 Grottammare, agenzie: Portale informatico agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI.

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	posto auto	15,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

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: **€ 11.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 122,74**

Riduzione per arrotondamento: **€ 77,26**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.800,00**

data 11/05/2023

il tecnico incaricato
MASSIMILIANO ROCCHI